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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P796/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Avenue du Port 94 - 98 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société d'Aménagement Urbain - SAU

Objet / Betreft: Changer l'affectation et réaménager une concession automobile en équipement pour accueillir le campus d'entraînement pour Safe.brussels, une école de police et des métiers de la sécurité

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/09/2026 - 29/10/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

Attendu que la demande se situe en zone d'activités portuaires et de transports, le long d'un espace structurant (avenue du Port) au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le périmètre d'intervention se situe dans la zone du Canal de Bruxelles, pôle de développement prioritaire tel qu'approuvé par le Gouvernement en date du 26 septembre 2013 ;
Considérant que le site est situé pour partie en zone d'accessibilité C (avenue du Port) ;
Considérant que la demande vise à changer l'affectation et réaménager une concession automobile en équipement pour accueillir le campus d'entraînement pour Safe.brussels, une école de police et des métiers de la sécurité ;
Considérant que la demande ne déroge à aucun règlement d'urbanisme ;
Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :

- l'article 175/15 du CoBAT, annexe B :
- rubrique 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;

Considérant que le projet requiert également un permis d'environnement de classe 2, qu'il ne s'agit par conséquent pas d'une procédure mixte ;
Considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du **31/08/2026** ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :
- **SIAMU ;**
- **Commission de sécurité ASTRID ;**
- **Ville de Bruxelles ;**

Considérant que l'avis du SIAMU a été demandé en date du **31/08/2026** mais n'a pas encore été réceptionné à ce jour ;
Vu l'avis ASTRID (dossier n° 2026090046 / Décision n° 12268) du **22/09/2026** libellé comme suit :
FAVORABLE SOUS CONDITION(S)
Motivation :
Etant donné la grande capacité d'accueil de chacun des bâtiments, la Commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans la totalité des espaces accessibles au public des différents bâtiments.

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- Application du Plan Régional d'Affectation des Sols (PRAS)
- Prescription 0.7 : équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières ;
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **30/09/2026** au **29/10/2026,** enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande porte plus précisément sur la transformation d'un bâtiment existant, construit en 2019 afin d'accueillir une concession automobile, en centre de formation et d'entraînement destiné à safe.brussels, avec maintien de l'implantation et de la volumétrie principale et quelques interventions légères principalement intérieures et paysagères ;
Considérant que l'activité de concession automobile a cessé en 2020 et que le bâtiment fait actuellement l'objet d'une occupation temporaire qui prendra fin préalablement à la réalisation du projet ;
Considérant que le bâtiment restera propriété de la Région de Bruxelles-Capitale et sera géré par la Société d'Aménagement Urbain ;

Situation existante et contexte urbain :

Considérant que le bien est situé au sein du Port Business Park, ancien site TACT, entre le site de Tour & Taxis et le centre TIR, dans un secteur faisant l'objet depuis plusieurs années d'une transformation importante dans le cadre du Plan Canal ;
Considérant que ce secteur constitue une zone de transition entre les grandes activités économiques, portuaires et logistiques implantées le long du canal et les développements urbains mixtes en cours de développement sur le site de Tour & Taxis ;
Considérant que le bâtiment existant est organisé sous la forme de plusieurs halles articulées autour de deux cours et présente une architecture à caractère industriel, caractérisée notamment par des structures et façades en béton préfabriqué, de grandes surfaces vitrées vers l'avenue du Port et la drève Anna Boch et des façades plus fermées du côté de la voie logistique ;

Considérant que le bâtiment est récent et se trouve dans un état permettant sa reconversion sans intervention structurelle ou volumétrique lourde, ceci étant également facilité par sa compatibilité avec le programme envisagé ;

Programme et affectation :

Considérant que le projet vise à accueillir la partie « entraînement » de l'école de safe.brussels et comprend notamment une zone d'accueil, des locaux de formation, des espaces de simulation, des espaces de réalité virtuelle et des laboratoires, des bureaux, des locaux logistiques, un dojo ainsi qu'une armurerie ; qu'aucun stand de tir ni exercice de tir n'est toutefois prévu sur le site ;
Considérant que les différents programmes de formation de safe.brussels relèvent d'une mission de service public et que l'ensemble du projet constitue dès lors un équipement d'intérêt collectif ou de service public au sens du PRAS ;
Considérant que le site est affecté au PRAS en zone d'activités portuaires et de transport (ZAPT) ; que la prescription particulière 6.2 du PRAS limite en principe les équipements à 300 m² par immeuble dans cette zone, mais que la prescription générale 0.7 permet l'implantation d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au-delà des seuils fixés par les prescriptions particulières lorsque ceux-ci sont compatibles avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;
Considérant que la configuration particulière de cette partie de la ZAPT, qui n'est pas directement accessible depuis la voie d'eau, limite son potentiel pour les activités de transbordement ; que le bâtiment bénéficie d'un accès direct depuis l'avenue du Port et d'une entrée principale clairement identifiée depuis la drève Anna Boch ; que les principaux flux d'utilisateurs sont ainsi dissociés de l'accès logistique situé à l'arrière du site ;
Considérant que les activités d'enseignement et d'entraînement se dérouleront principalement à l'intérieur du bâtiment ou dans les cours et qu'elles ne nécessitent qu'un charroi limité, essentiellement lié aux véhicules de service et aux livraisons ponctuelles ;
Considérant également que le développement, à proximité immédiate, du futur pôle du SIAMU et de fonctions liées à safe.brussels renforce la cohérence fonctionnelle de cette implantation ;
Considérant que cette affectation en équipement constitue également une opportunité d'articuler la transition entre deux zones de caractère très différent ;
Considérant de ce qui précède que l'implantation de cet équipement ne compromet pas la fonction principale de la zone et peut être admise en application de la prescription générale 0.7 du PRAS ;

Implantation, volumétrie et expression architecturale :

Considérant que le projet valorise le bâtiment existant et maintient son emprise au sol ainsi que l'essentiel de son enveloppe ; qu'hormis des interventions ponctuelles et limitées en toiture, aucune extension du volume bâti principal n'est prévue, le rapport P/S évoluant de 0,42 à 0,48 uniquement en raison des aménagements intérieurs et non d'une augmentation de l'emprise du bâtiment;
Considérant que l'organisation générale du campus s'articule autour de la cour centrale, qui joue à la fois le rôle de lieu de rassemblement et de distribution vers les différents ensembles de locaux ;
Considérant que l'entrée principale est aménagée du côté de la drève Anna Boch sous la forme d'un large porche donnant accès à une petite cour végétalisée ; que cette implantation permet de donner au campus une adresse lisible sur l'axe reliant le canal à Tour & Taxis et de regrouper les flux d'utilisateurs et de visiteurs en un point aisément contrôlable ;
Considérant que les fonctions les plus publiques ainsi que les circulations sont disposées principalement le long de l'avenue du Port et de la drève Anna Boch, tandis que les fonctions nécessitant davantage de confidentialité sont orientées vers les cours ; que cette organisation maintient une relation visuelle et fonctionnelle avec l'espace public tout en préservant la confidentialité des fonctions les plus sensibles ; qu'il convient de veiller en tous temps au maintien de

l'animation des espaces en contact visuel avec l'espace public et d'éviter leur occultation par des stores ;
Considérant que l'accès situé du côté de la voie logistique est maintenu comme accès fonctionnel pour les livraisons et les services ;
Considérant que les façades existantes en béton préfabriqué sont largement conservées et ne sont modifiées que ponctuellement afin d'adapter certains accès ;
Considérant que quatre volumes légers en toiture, traités en résille et regroupant les nouvelles installations techniques, sont implantés au-dessus de la halle située le long de l'avenue du Port ; que le traitement groupé et architectural de ces émergences permet de composer la toiture comme une cinquième façade, particulièrement pertinente au regard des vues plongeantes depuis les futurs développements de Tour & Taxis ; que leur impact reste néanmoins limité au regard du gabarit général du bâtiment et de leur faible visibilité depuis l'espace public ;
Considérant que des casquettes fixes en textile semi-transparent sont prévues le long des façades les plus exposées afin de réduire les risques de surchauffe tout en maintenant les grandes surfaces vitrées qui caractérisent visuellement le bâtiment, ce qui permet de préserver l'identité industrielle du bâtiment tout en lui conférant une expression adaptée à sa nouvelle vocation publique ;

Organisation intérieure et qualité d'usage :

Considérant que les qualités et caractéristiques thermiques différentes des halles existantes ont été prises en compte dans la répartition du programme, les fonctions nécessitant un niveau de confort plus élevé étant implantées dans les parties les mieux isolées ;
Considérant que les salles de cours sont distribuées par des espaces de circulation généreux conçus également comme lieux de rencontre et de convivialité ; que des relations visuelles sont maintenues entre les classes, les circulations, les cours et les espaces publics entourant le bâtiment, ce qui contribue à la qualité des espaces d'apprentissage et permet une certaine animation des façades ;
Considérant que les nouveaux cloisonnements sont principalement constitués de structures bois démontables et que le recours au polycarbonate permet la diffusion de la lumière naturelle entre les locaux ;
Considérant que la démontabilité des aménagements permet de conserver une capacité d'évolution du bâtiment et constitue une réponse pertinente au regard de la durée de vie de celui-ci ;

Circularité, énergie et confort climatique :

Considérant que l'approche du projet consiste prioritairement à réutiliser le bâtiment existant, ses structures, ses façades et une partie de ses installations techniques plutôt qu'à procéder à une transformation lourde ;
Considérant que cette stratégie permet de limiter les démolitions, la consommation de nouveaux matériaux et le carbone incorporé lié aux travaux ;
Considérant qu'une étude bioclimatique a identifié un risque de surchauffe lié aux importantes surfaces vitrées orientées au sud-est et au sud-ouest et que le projet répond à cette situation par la mise en place de protections solaires, de dispositifs de ventilation naturelle et de refroidissement nocturne ;
Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les auvents proposés en façade; qu'il convient de fournir un plan de détail des auvents prévus (matériau, dimensions, fixation...) et de limiter leur débordement au stricte minimum ;
Considérant que les installations existantes sont conservées lorsqu'elles restent adaptées et que de nouvelles installations de ventilation avec récupération de chaleur sont ajoutées afin de répondre à l'augmentation de l'occupation ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

Aménagements paysagers, gestion des eaux et biodiversité :

Considérant que les deux cours sont partiellement déminéralisées et que le projet augmente les surfaces plantées autour des arbres et le long des façades ;
Considérant que les zones plantées sont localement aménagées en creux afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et que la végétation de la cour centrale crée également une zone tampon entre les espaces d'entraînement et la drève Anna Boch ;
Considérant que le projet prévoit également un renforcement des plantations le long de l'avenue du Port, permettant d'améliorer la qualité paysagère du front bâti et de créer une certaine mise à distance des locaux de formation par rapport à l'espace public ;
Considérant que la surface imperméable diminue d'environ 7.216 m² à 6.963 m², soit une diminution d'environ 253 m², et que le taux d'imperméabilisation passe de 0,85 à 0,82 ;
Considérant que le bâtiment dispose de citernes de récupération d'eau de pluie d'une capacité totale de 120 m³ et d'un bassin d'orage de 160 m³ ; que les eaux récupérées sont réutilisées notamment pour les sanitaires et l'entretien des espaces verts ; que ces dispositifs sont complétés par les nouvelles surfaces d'infiltration ;
Considérant que la parcelle est traversée par une zone de liaison du Réseau écologique bruxellois et est reprise comme présentant une valeur biologique importante ; que le renforcement de la végétation constitue dès lors un élément positif du projet ;

Mobilité, stationnement et logistique :

Considérant que la fréquentation du campus est évaluée à environ 363 personnes par jour et que la grande majorité de ces déplacements devrait être effectuée en transports publics ou par modes actifs ;
Considérant que le projet ne prévoit pas de stationnement automobile destiné aux étudiants ou aux travailleurs et que les places aménagées dans la grande cour sont exclusivement destinées aux véhicules de service de safe.brussels ;
Considérant qu'un local sécurisé est destiné au stationnement des vélos et que des arceaux complémentaires sont prévus sous le porche d'entrée ;
Considérant que les livraisons sont limitées compte tenu de l'absence de restaurant ou de cafétéria et qu'elles s'effectuent depuis la partie arrière du site par la voie logistique, ce qui permet de dissocier les flux logistiques des principaux flux piétons et de ne pas encombrer la drève Anna Boch ;
Considérant que cette organisation, associée à l'amélioration attendue de la desserte du site par les transports publics (tram Picard) et des infrastructures cyclables de l'avenue du Port, permet de limiter l'impact du projet sur la circulation automobile et sur le stationnement dans le quartier ;

Environnement sonore et activités extérieures :

Considérant que les principales sources sonores nouvelles sont liées aux installations techniques ainsi qu'aux exercices occasionnellement organisés dans les cours ;
Considérant que l'étude acoustique conclut au respect des valeurs réglementaires pour les équipements techniques et les activités extérieures moyennant le respect des hypothèses d'exploitation étudiées ;
Considérant notamment que les exercices de conduite sont réalisés à faible vitesse et que, pour les exercices physiques impliquant des communications vocales, l'étude retient un maximum d'environ 40 participants afin de respecter les niveaux sonores admissibles au droit des façades les plus proches ;
Considérant que les activités extérieures sont prévues durant la période de jour ;
Considérant que la maîtrise des nuisances acoustiques revêt une importance particulière compte tenu du développement progressif de fonctions résidentielles à proximité du site, notamment sur Tour & Taxis ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

Sécurité :

Considérant que l'accès principal au campus est contrôlé par portique et badges et que les visiteurs sont pris en charge par un poste de sécurité disposant d'une vue directe sur l'entrée ; qu'un dispositif de surveillance nocturne est également prévu ;
Considérant que l'activation des façades au rez-de-chaussée et leur éclairage permettent également d'accroître le contrôle social des espaces publics voisins ;
Considérant que l'armurerie constitue un compartiment spécifique et que les risques liés au stockage des armes et munitions ont fait l'objet d'une analyse spécifique ; qu'aucun exercice de tir n'est organisé sur le site;

Conclusion :

Considérant que le projet permet la reconversion d'un bâtiment récent, aujourd'hui sous-utilisé au regard de sa destination initiale, sans augmentation de son emprise ni transformation fondamentale de sa volumétrie ;
Considérant que l'implantation d'un équipement régional consacré à la formation aux métiers de la sécurité s'inscrit de manière cohérente dans l'évolution du Port Business Park et complète les équipements publics et activités économiques présents ou projetés dans ce secteur stratégique du territoire régional ;
Considérant que la nouvelle affectation peut être admise en zone d'activités portuaires et de transport en application de la prescription générale 0.7 du PRAS dès lors que le projet présente un caractère de service public, dispose d'accès autonomes et n'entrave pas le fonctionnement des activités principales de la zone ;
Considérant que la conservation de l'essentiel du bâtiment existant, la limitation des démolitions, la réversibilité des nouveaux aménagements, l'amélioration des espaces paysagers et de la gestion des eaux pluviales ainsi que l'approche bioclimatique constituent des qualités importantes du projet ;
Considérant que les incidences du projet en matière de mobilité, de bruit et d'environnement apparaissent globalement limitées et maîtrisables ;
Considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de fournir un plan de détail des auvents prévus (matériau, dimensions, fixation...) et de limiter leur débordement au stricte minimum.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: PPAS13222026 (PPAS_E)

Adresse / Adres:
Ilots compris entre les rues d'Hannetaire, de Verdun, Twyeninck, du Beemdgracht, Servandoni et du Pré aux Oies. , 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel - Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Modification du PPAS Château du Marquis d'Assche n°52/04_05_06

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/09/2026 - 29/10/2026

Réactions / Reacties: 11

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

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

Vu la nouvelle loi communale, notamment en ses articles 117 et 234;
Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par arrêté du Gouvernement du 1er septembre 2019, notamment ses articles 40 et suivants;
Vu le Plan Communal de Développement Durable, approuvé par arrêté du Gouvernement du 7 novembre 2024 ;
Vu le Plan Régional de Développement, approuvé par le Gouvernement le 12 juillet 2018 ;
Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol, approuvé par le Gouvernement le 3 mai 2001 et sa modification par Arrêté en date du 02 mai 2013;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 21 novembre 2006;
Vu le Règlement sur les Bâtisses du 3 février 1936 ;
Vu les plans d'alignements anciens promulgués par arrêtés royaux ou par le conseil communal ;
Considérant que le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 52/04_05_06 « Château du Marquis d'Assche » a été adopté le 31 janvier 1961 et est constitué d'un plan d'expropriation (aujourd'hui obsolète), d'un plan de destination et d'un plan d'aménagement qu'il est situé à Haren, entre les rues d'Hannetaire, de Verdun, Twyeninck, du Beemdgracht, Servandoni et du Pré aux Oies ;
Considérant que le PPAS « Château du Marquis d'Assche » avait pour objectifs l'urbanisation du périmètre en affectant les ilots à du logement tout en préservant les intérieurs d'ilots par des cours et

jardins, ainsi que la préservation de la typologie du bâti spécifique de Haren en prescrivant des gabarits de 2 niveaux (+ mansardes) pour les nouvelles constructions ;
Considérant que ces objectifs ont pu être atteints grâce aux prescriptions graphiques du PPAS « Château du Marquis d'Assche », à l'exception des développements le long de la rue du Pré aux Oies. Cette rue reste partiellement non-bâtie et occupée par le parc de Haren;
Considérant qu'en 2007, la Ville de Bruxelles a aménagé le parc de Haren au sein du périmètre du PPAS ; que ce parc n'est protégé ni par le PPAS, ni par le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS);
Considérant qu'en date du 28 mai 2026, le Collège prenait la décision de principe de demander au département Développement urbain d'entamer une procédure de modification du PPAS « Château du Marquis d'Assche » ;

Considérant qu'en date du 08 juin 2026, le Conseil communal :
- approuvait la décision d'entamer la procédure de modification du PPAS « Château du Marquis d'Assche » en lieu et place d'une abrogation partielle ou totale ;
- estimait que la modification du Plan Particulier d'Affectation du Sol « Château du Marquis d'Assche» n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;
- sollicitait les avis des instances régionales sur la modification suivant l'application de l'article 44 du COBAT ;

Considérant que le 10/07/2026, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, son avis sur l'opportunité de modifier le PPAS « Château du Marquis d'Assche » ; que cet avis est favorable, sous réserve d'émettre un avis actualisé au vu des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la procédure.
Considérant que le 17/07/2026, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que la modification du plan particulier d'affectation du sol « Château du Marquis d'Assche » ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales ; que la demande de Bruxelles-Environnement d'étudier la fermeture de l'ilot du côté de la rue du Pré aux Oies a été envisagée par la Ville de Bruxelles mais n'a pas été retenue pour les raisons suivantes :
- La rue du Pré aux Oies est décentralisée par rapport aux cœurs de quartier de Haren et n'est donc pas une localisation idéale pour accueillir des équipements ou autres activités économiques. Par ailleurs, ces activités économiques doivent être compatibles avec l'habitat ;
- La Ville souhaite à terme activer le passage du Ter Elst par du logement et éventuellement des équipements ;
- La Ville s'inscrit dans une démarche de mutualisation des équipements existants et non leur dispersion ;
- L'implantation du nouveau bâti serait en zone d'aléas d'inondations, proche de l'exutoire des eaux du bassin versant;
- Le nouveau plan de circulation de Haren vise à diminuer le trafic et le stationnement de transit dans la rue du Pré aux Oies. Les effets de ce plan n'ont pas encore pu paraître dans les cartes du bruit de Bruxelles Environnement ;
- Le bruit principal est généré par les avions, bruit réparti uniformément sur le périmètre ;

Considérant qu'en date du 07 septembre 2026, le Conseil communale décide de soumettre le projet de modification du PPAS n° 52/04_05_06 « Château du Marquis d'Assche » en lieu et place d'une abrogation totale ou partielle, à enquête publique suivant les articles 48 et 49 du COBAT, et ce pour les raisons suivantes :
- La modification permet de confirmer la situation existante du parc de Haren et de lui donner une protection en affectant la zone en zone de parc ;
- La préservation des intérieurs d'ilot ;

- La modification préserve des zones au profit du logement moyen ;
- La modification permet de clarifier la question des alignements sur la zone à travers l'adoption d'un nouveau plan d'alignement parallèlement au PPAS. Sortir les alignements du plan particulier d'affectation du sol permet une plus grande flexibilité dans le traitement de leur fixation ;
- Le plan régional d'affectation du sol et le règlement régional d'urbanisme complètent de manière satisfaisante les aspects non-traités par le PPAS « Château du Marquis d'Assche » ;

Considérant que l'enquête publique pour la modification du PPAS « Château du Marquis d'Assche » s'est déroulée du 30 septembre 2026 au 29 octobre 2026 ;

Considérant que les administrations régionales d'Urban (DRU-DPC) et de Perspective ont émis des avis favorables pour la modification du PPAS ;

Considérant que 11 lettres de réclamations et/ou observations ont été réceptionnées lors de cette enquête publique ; que ces réclamations concernent l'existence d'une servitude de passage non-prise en compte dans le rapport de modification d'évaluation des incidences, ni dans les plans de la situation existante ; que cette servitude de passage se situe entre le n°41A et le n°43 rue Twyeninck, afin de desservir les arrières de parcelles rue Twyeninck n et rue du Kasteelhof ;

Considérant que lors de la commission de concertation, les remarques et interventions émises portaient sur la demande des riverains de maintenir la servitude de passage ;
Considérant cependant qu'aucun élément probant à ce sujet n'est en possession de l'administration ;
Considérant en outre que les questions de servitude relèvent du droit civil et non du droit administratif ; que

Considérant que le PPAS modifié inscrit ce passage en zone de parc ; que cela n'empêche pas le maintien de la servitude, si elle est acquise, et l'accès des particuliers à leur terrain ; que cependant ce passage ne constitue pas une voie publique carrossable ;

Considérant qu'au regard de l'article 50 du CoBAT, la procédure de modification du PPAS « Château du Marquis d'Assche » peut se poursuivre ;

Avis FAVORABLE.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

3

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: PPAS13112025 (PPAS_A)

Adresse / Adres:
Ilot compris entre la rue Neuve, la rue de la Blanchisserie, la rue du Damier et la rue aux Choux

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel - Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Abrogation totale du PPAS n° 44-27 "Rue du Damier et ses environs"

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/09/2026 - 29/10/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

Vu la nouvelle loi communale, notamment en ses articles 117 et 234 ;
Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par arrêté du Gouvernement du 1er septembre 2019, notamment ses articles 40 et suivants ;
Vu l'arrêté du Gouvernement du 20 février 2020 organisant l'intervention de la Région de Bruxelles-Capitale dans les frais d'élaboration des plans particuliers d'affectation du sol (PPAS) ;
Vu le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement le 2 décembre 2004, et sa modification approuvée par arrêté du Gouvernement le 7 novembre 2024 ;
Vu le Plan Régional de Développement, approuvé par le Gouvernement le 12 juillet 2018 ;
Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol, approuvé par le Gouvernement le 3 mai 2001 et sa modification par Arrêté en date du 02 mai 2013 ;

Considérant que, dans le cadre de la politique de la Ville de Bruxelles visant à aller vers une simplification administrative des plans et règlements communaux d'urbanisme, il a été décidé de procéder à l'abrogation totale de plusieurs PPAS ;
Considérant que le PPAS n° 44-27 "rue du Damier et ses environs", a été adopté par Arrêté Royal le 13 février 1969 dans un périmètre délimité par le boulevard du Jardin Botanique, les rues des Cendres, de la Blanchisserie, du Marais, aux Choux et Neuve, qu'il a été abrogé partiellement à trois reprises, qu'il ne couvre actuellement qu'un îlot, délimité par la rue Neuve, la rue de la Blanchisserie, la rue du Damier et la rue aux Choux ;
Considérant que le PPAS avait notamment pour objectifs la reconstruction du magasin de

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

l'Innovation ainsi que l'élargissement et la reconfiguration des voiries environnantes ;
Considérant que l'application du PPAS a permis d'atteindre ces objectifs ;
Considérant que le PPAS est antérieur à l'approbation du PRAS et que certaines de ses dispositions sont abrogées implicitement ;
Considérant que l'abrogation du PPAS permettra d'introduire davantage de mixité fonctionnelle et que les intérieurs d'îlot seront mieux protégés, ce qui répond aux objectifs inscrits dans les plans stratégiques de développement régionaux et communaux (PRDD et PCDD), et ce qui contribue également au renforcement de l'attractivité résidentielle du Pentagone ;
Considérant que l'application du RRU, comme l'application du principe de bon aménagement des lieux, permettront d'encadrer les projets de manière harmonieuse, en préservant les gabarits et dans le respect du patrimoine ;
Considérant que l'abrogation du PPAS n'est pas susceptible de générer d'incidences notables sur le quartier et ses alentours ;
Considérant que les réglementations actuellement en vigueur en matière d'environnement permettent de favoriser un retour à la perméabilité du sol, tout en veillant à sa qualité, et de participer à une meilleure végétalisation qui aura des effets positifs sur les îlots de chaleur au centre-ville ;
Considérant que l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu un avis préalable favorable sur l'opportunité d'abroger totalement le PPAS n° 44-27 "rue du Damier et ses environs", en lieu et place d'une modification ;
Considérant que Bruxelles-environnement n'a pas jugé nécessaire d'accompagner la procédure d'abrogation d'un rapport sur les incidences environnementales ;
Considérant que l'alignement prescrit dans le PPAS a bien été respecté à la suite de la mise en œuvre du plan d'expropriation, et qu'il correspond à l'alignement de fait actuel ;
Considérant que l'abrogation du PPAS rencontre l'objectif général de simplification administrative et de clarification juridique ;

Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) émet un avis favorable sur l'abrogation totale du PPAS, se réservant toutefois le droit d'une appréciation définitive après avoir pris connaissance des observations et avis qui seraient formulés lors de l'enquête publique et de la commission de concertation ;
Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, Urban-Brussels, en l'occurrence la Direction de l'Urbanisme (DU) et la Direction du Patrimoine Culturel (DPC), émet un avis favorable sur l'abrogation du PPAS, se réservant néanmoins le droit d'une appréciation définitive après avoir pris connaissance des observations et avis qui seraient formulés lors de l'enquête publique et de la commission de concertation ;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à une demande d'information sur le contexte et l'objet de la demande d'abrogation, à laquelle une réponse a été donnée ;
Considérant qu'au regard de l'article 50 du CoBAT, la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS n° 44-27 "rue du Damier et ses environs" peut se poursuivre.

Avis FAVORABLE.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W659/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Warandeveld 81 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ilyas Aghras

Objet / Betreft: étendre le rez-de-chaussée, réaliser 2 lucarnes, isoler la façade arrière et la toiture, aménager les combles pour réaliser un duplex 2 chambres aux 1er étage/combles, aménager une terrasse sur la toiture plate au 1er étage et une dans le jardin et remplacer les châssis en façade à rue

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/10/2026 - 29/10/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 15/07/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée, réaliser 2 lucarnes, isoler la façade arrière et la toiture, aménager les combles pour réaliser un duplex 2 chambres aux 1er étage/combles, aménager une terrasse sur la toiture plate au 1er étage et une dans le jardin et remplacer les châssis en façade à rue ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : dérogations aux articles 6§1 (toiture - hauteur) et 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/10/2026 au 29/10/2026 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 05/10/2026, repris en annexe et portant les références PU/2026.0706/1/T ;
Considérant que les conditions n'appellent pas à adapter les plans ;

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant que la demande porte sur une maison bifamiliale R +1 + toiture à double versant et sous-sol ;
Considérant que la situation de droit, correspondant au permis délivré en 1935, fait état de 2 appartements une chambre, un par niveau et d'un grenier sous comble ;
Considérant qu'en situation existante, le rez-de-chaussée a été étendu sans autorisation d'une annexe d'un niveau le long du mitoyen de droite mais que ce volume n'est pas conservé en situation projetée ;
Considérant que le projet vise à agrandir ces 2 petits logements en étendant l'appartement du rez-de-chaussée en façade arrière et celui de l'étage en le duplexant avec le niveau sous comble ;

Considérant ainsi que le nouveau volume à toiture plate projeté au rez-de-chaussée s'aligne en profondeur sur celui du bien mitoyen de gauche ; que ce volume est largement vitré et ouvert sur le jardin et que l'espace intérieur se prolonge à l'extérieur avec une terrasse enterrée de 11,36 m² ;
Considérant que l'extension est conforme aux règlements en vigueur ;
Considérant que le niveau du sol de la parcelle voisine se trouve plus haut que celui de la parcelle concernée ;
Considérant qu'aucune réaction n'a été reçue lors de l'enquête publique ;
Considérant que la volumétrie projetée n'est pas de nature à impacter davantage le bien mitoyen de droite que le volume illégal existant ;

Considérant que la toiture plate de l'extension est aménagée en terrasse de 15 m² et qu'un retrait de 2 m est effectué par rapport à la limite mitoyenne avec le bien de droite afin de respecter le Code civil ;
Considérant cependant que les garde-corps métalliques de teinte noire installés pour sécuriser la terrasse dérogent à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU en ce qu'ils dépassent le gabarit de la toiture plate ;
Considérant que cette terrasse permet au logement supérieur de bénéficier d'un espace extérieur et ainsi d'améliorer les qualités d'habitabilité de ce logement ;
Considérant enfin qu'elle n'est pas susceptible de porter atteinte aux biens mitoyens ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant qu'au 1er étage, la loggia en façade arrière est fermée et que ce volume existant, ainsi que l'ensemble de la façade, est isolé par l'extérieur et recouvert d'un enduit de ton blanc ;

Considérant qu'afin d'aménager les combles en espace de vie pour le second logement, 2 lucarnes identiques sont construites dans la toiture : une au centre de chaque versant ;
Considérant qu'en ce qui concerne la façade avant, bien que la lucarne soit conforme au RRU, son encadrement est massif et ne s'intègre pas esthétiquement à l'architecture de cette petite maison ;
Considérant ainsi qu'il y a lieu d'affiner l'encadrement de la lucarne ;

Considérant également que les conduits de cheminées, inutilisés, sont supprimés, pour permettre un aménagement optimal ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

Considérant que la cage d'escalier est privatisée à partir du 1er étage pour le duplex ;
Considérant que le logement supérieur est réaménagé et permet d'accueillir, au 1er étage, une seconde chambre, qui bénéficie de la terrasse ;
Considérant que les logements projetés respectent les normes actuelles de confort définies par le titre II du RRU et que le projet améliore les qualités d'habitabilité des logements existants ;
Considérant qu'au sous-sol, les logements disposent chacun d'une cave privative, d'un local poubelles, d'un local pour l'entretien et 2 locaux pour les compteurs ;
Considérant que l'immeuble ne dispose pas de local vélos ; que cette situation est héritée de la construction de la maison, qu'il est impossible d'en intégrer un au rez-de-chaussée et que le projet n'ajoute qu'une seule chambre supplémentaire de 9,73 m² ;

En ce qui concerne la façade à rue :

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade à rue par des nouveaux châssis en PVC de couleur blanche afin d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
Considérant que le remplacement s'effectue en respectant les divisions existantes ;
Considérant cependant que le châssis existant au rez-de-chaussée avec sa division tripartite ne correspond pas au châssis originel, à guillotine ;
Considérant également que les châssis ont été repeints en blanc alors que la situation de droit reprend des menuiseries en bois naturel ;
Considérant que la porte d'entrée en bois peinte en blanc, bien que non d'origine, est conservée ;
Considérant que les menuiseries proposées ne dénaturent pas l'architecture de cette maison bifamiliale et permettent d'augmenter ses performances énergétiques ; que le remplacement projeté est ainsi acceptable ;

Considérant de plus que la corniche en bois a été recouverte d'un bardage en PVC blanc, qui est conservé en situation projetée ;
Considérant qu'il y a lieu de supprimer ce bardage et de restaurer ou rétablir une corniche en bois et de la peindre en blanc ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve :
- d'affiner l'encadrement de la lucarne ;
- de restaurer ou rétablir une corniche en bois en façade à rue et la peindre en blanc.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M533/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Square Marie-Louise 57 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Serge Haverbeke

Objet / Betreft: apporter des transformations à une maison unifamiliale - d'une part, remplacer les châssis en façade à rue (mise en conformité) ; et d'autre part, démolir et reconstruire une extension au rez-de-chaussée et créer une cour anglaise dans la zone de recul

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/10/2026 - 29/10/2026

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 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé n°06-03 "Saint Quentin" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/07/2015 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au PPAS n°06-03 "Saint Quentin" ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

Considérant que le bien est repris dans les zones de protection :
- du bien classé "Hôtel Edmond Van Eetvelde" ;
- du monument classé "ancien Institut chirurgical" ;
- du site classé des squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et l'avenue Palmerston ;

Considérant que le bien se situe dans la zone tampon Unesco de l'"Hôtel Edmond Van Eetvelde" ;
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 10/06/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à apporter des transformations à une maison unifamiliale : d'une part, remplacer les châssis en façade à rue (mise en conformité) ; et d'autre part, démolir et reconstruire une extension au rez-de-chaussée et créer une cour anglaise dans la zone de recul ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur), 11 (aménagement de la zone de recul) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;
- dérogations aux articles 6 (limite arrière de construction), 21 (menuiseries), 25 (zones de recul) et 26 du (cours) du RGBQ ;
- dérogations aux prescriptions du PPAS n°06-03 "Saint Quentin" ;
- dérogation à l'article 35 (zone de non-bâtisse) du RB ;

Vu l'absence de réaction à l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/10/2026 au 29/10/2026 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
- Application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en ZICHÉE) ;
- Application de l'article 207 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;
- Application de l'article 237 du CoBAT (bien situé en zone de protection d'un bien classé) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) en date du 05/10/2026 ;
Vu l'avis de la CRMS du 21/10/2026 ;

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale R +2 + toiture à double versant et sous-sol, ainsi que 2 annexes d'un et trois niveaux hors sol à l'arrière ;
Considérant que le bien est implanté sur une parcelle traversante entre le square Marie-Louise et la rue Boduognat ;
Considérant qu'en situation existante, le bien a été agrandi sans autorisation au rez-de-chaussée par rapport au dernier permis délivré en 1932 d'une extension de 25 m² le long du mur mitoyen de droite ;
Considérant que le projet vise à supprimer les annexes disparates au rez-de-chaussée et à les remplacer par une nouvelle extension d'un niveau à toitures plates végétalisées, plus importante et largement vitrée ;

Considérant que ce nouveau volume est réalisé pour accueillir les espaces de vie du logement, en communication directe avec le jardin ; les 2 pièces à l'avant étant dédié à une profession libérale (cabinet d'orthopédie) ;
Considérant que cette extension se compose de 2 volumes de différentes hauteurs : un plus haut de 4,25 m contre le mur mitoyen de gauche qui s'inscrit dans le prolongement des locaux habitables à l'avant ; et un de 3,60 m contre le mur mitoyen de droite, afin de ne pas rehausser ce mur de 3,75 m ;
Considérant que la partie d'annexe la plus haute entraîne une rehausse ponctuelle du mur mitoyen d'1,10 m avec le bien de gauche (n°56) ; il en est de même pour le mur mitoyen avec le fond de la parcelle de gauche, anormalement bas (0,80 m) et surmonté d'un brise-vue, qui est rehaussé pour atteindre 2,30 m ;
Considérant cependant que cette extension déroge :

- à l'article 4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur les 2 biens mitoyens au rez-de-chaussée et que le bâti dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle ;
- à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en hauteur de plus de 3 m les profils des 2 biens mitoyens, qui ne sont pas construits ;
- à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU en ce qu'elle réduit la zone de cours et jardins et que sa surface perméable en pleine terre plantée est ainsi de moins de 50 % de sa superficie : 21,2 m² (56,4 % de la zone de cours et jardins projetée, mais 33 % de celle de 1932) par rapport à 46,3 m² (73 %) en situation de droit ;
- à l'article 6 (limite arrière de construction) du RGBQ en ce que l'ensemble de la construction au rez-de-chaussée dépasse les 15 m de profondeur et que la façade arrière de la construction se situe à moins de 3 m du fond de parcelle (minimum 0,50 m) ;
- à l'article 26 (cours) du RGBQ en ce qu'elle imperméabilise la surface entre la limite arrière de construction (15 m) et le fond de la parcelle ;
- à l'article 3.1.2. (limite extrême des constructions) du PPAS n°06-03 "Saint Quentin" en ce qu'elle dépasse la limite extrême des constructions annexes ;
- et aux articles 4.1. et 4.2. (zone de cours at jardins) du PPAS n°06-03 "Saint Quentin" en ce qu'elle s'étend sur la zone non aedificandi de cours et jardins et que sa surface perméable (53,7 % en comptant la terrasse semi-perméable, sinon seul 30,3 % est en jardin de pleine terre planté) est ainsi réduite à moins de 70 % de sa surperficie totale ;

Considérant que la construction s'étend sur presque toute la profondeur de la parcelle, conservant uniquement l'accès extérieur à la rue Boduognat via un escalier réduit ; que les biens voisins ne sont pas bâtis si profondément et conservent des zones de cours et jardins ;
Considérant que le projet dépasse fortement les limites maximales constructible depuis le front bâti : 13,30 m imposées par le PPAS, 15 m par le RGBQ et 16,80 m par le RRU (¾ de la profondeur de la parcelle) ;
Considérant cependant, que la volumétrie en situation de droit est plus importante que celle autorisée par le PPAS et le RGBQ, avec une profondeur de 16,80 m pour le volume d'arrière-cuisine ;
Considérant que l'augmentation du rapport plancher/sol (P/S) projetée n'apparaît pas suffisamment justifiée au regard du programme envisagé, d'autant plus que la maison présente déjà une superficie habitable de plus de 400m² ;
Considérant que le projet entraîne une réduction supplémentaire de la perméabilité de la parcelle sans prévoir de mesures compensatoires suffisantes permettant d'en atténuer les incidences ; que les toitures végétalisées projetées sont de type extensif et présentent dès lors des capacités limitées tant en matière de rétention des eaux pluviales que de développement de la biodiversité et de la couverture végétale ;
Considérant que les aménagements proposés ne permettent pas de répondre de manière suffisante

aux enjeux environnementaux actuels, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le renforcement du maillage vert et la lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbain ;
Considérant que les dérogations sont nombreuses et ne sont pas acceptables en l'état ; qu'il conviendrait de limiter l'extension afin de tendre au respect de ces réglementations ;

Considérant par ailleurs, que le projet conserve à son emplacement le lanterneau à vitrail de Charles Fontana existant dans la salle à manger, ce qui est qualitatif ;
Considérant que de manière générale, la CRMS demande qu'une attention particulière soit accordée à la préservation des éléments et décors intérieurs présentant une valeur patrimoniale, tel que le plafond néorenaissance au rez-de-chaussée ;

En ce qui concerne la zone de recul :

Considérant que la demande vise également à aménager une cour anglaise dans la zone de recul pour permettre un accès direct au sous-sol pour y ranger des vélos ;
Considérant cependant que cet aménagement de la zone de recul déroge :
- à l'article 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU,
- à l'article 25 (zones de recul) du RGBQ,
- aux articles 6.1., 6.2. et 6.4. (zone de recul) du PPAS n°06-03 "Saint Quentin",
- et à l'article 35 (zone de non-bâtisse) du RB

en ce qu'un escalier d'accès au sous-sol est construit en zone non aedificandi, rendant la zone en grande partie imperméable à la place d'un jardinet en pleine terre plantée ;
Considérant que la zone de recul doit conserver sa destination de jardinet d'agrément planté en pleine terre et ne peut être imperméabilisée sur toute sa surface ;
Considérant que le bien possède un accès à la zone de cours et jardin à l'arrière via la rue Boduognat ; que cet accès peut être utilisé pour permettre le passage des vélos vers l'intérieur de la propriété ;
Considérant de plus, que la CRMS ne souscrit pas à l'aménagement d'une cour anglaise dans la zone de recul ; que les zones de recul jouent un rôle essentiel dans le paysage des squares et doivent en effet conserver leur fonction d'agrément et leur caractère végétalisé ;
Considérant que la CRMS demande dès lors, de privilégier la mise en valeur et la végétalisation de la zone de recul plutôt que d'y réaliser des interventions lourdes entraînant une minéralisation importante ;
Considérant ainsi que les dérogations ne sont pas acceptables ; et qu'il y a lieu de conserver l'aménagement de la zone de recul existant tout en désimperméabilisant davantage la zone pour agrandir le jardinet en pleine terre plantée ;

En ce qui concerne les façades visibles depuis l'espace public :

Considérant que l'ensemble des châssis en bois, tant du côté du Square Marie-Louise que du côté de la rue Boduognat, ont été remplacés sans autorisation par des nouveaux châssis en PVC de couleur blanche, suite à une explosion en 2013, selon la demande ;
Considérant que ces châssis existants sont conservés en situation projetée et que la demande vise aussi à mettre en conformité ce remplacement ;
Considérant cependant, qu'en plus du changement de matériau, ces châssis ne respectent pas les divisions d'origine, encore visibles en 2013, à savoir la division tripartite des châssis de la travée principale, surmontée d'une imposte ; qu'ils ne suivent pas la forme cintrée des baies ; que les dimensions des impostes ne sont pas identiques à celles d'origine et que la porte-fenêtre est entièrement vitrée ;
Considérant ainsi que ce remplacement déroge à l'article 21 (menuiseries) du RGBQ en ce que les châssis ne respectent pas le dessin identique à celui d'origine et qu'ils ne sont pas en bois ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

Considérant de plus, que le bien est repris comme construction remarquable au PPAS n°06-03 "Saint Quentin" et que ces nouvelles menuiseries dérogent à l'article 3.2.2.2. (constructions remarquables) du PPAS en ce que l'utilisation du PVC est interdite pour les châssis ;
Considérant également que le RGBQ reprend cet immeuble en classe 3, ce qui implique de veiller à préserver la façade ; d'autant que ce bien de style éclectique est repris à l'inventaire du patrimoine architectural et borde un site classé ;
Considérant que cette intervention, modifiant l'aspect architectural des façades, banalise le bien et porte atteinte au contexte urbanistique dans lequel il s'inscrit, à savoir le quartier des Squares qui présente une haute valeur patrimoniale ;
Considérant qu'il convient dès lors de remplacer ces châssis par des menuiseries de qualité en bois, reprenant les divisions d'origine, épousant parfaitement la forme légèrement cintrée des baies et présentant des profilés traditionnels ;
Considérant par conséquent que la mise en conformité du remplacement des châssis des façades visibles depuis l'espace public n'est pas acceptable, ainsi que les dérogations aux articles 21 (menuiseries) du RGBQ et 3.2.2.2. (constructions remarquables) du PPAS ne sont pas acceptables ;

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

Avis DÉFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

6

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S683/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Lombard 76 1000 Bruxelles
Rue de la Violette 43 1000 Bruxelles
Place Saint-Jean 10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Nations Development

Objet / Betreft: changer la destination d'un immeuble de bureau en établissement hôtelier (appart-hôtel de 72 unités d'hébergement) aux étages et 2 unités commerciales au rez-de-chaussée et sous-sol, rehausser l'immeuble R+5 d'un niveau en retrait, remplacer les châssis et créer un nouvel accès depuis la rue du Lombard

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/10/2026 - 29/10/2026

Réactions / Reacties: 11

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

Considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;

Considérant que le bien est repris dans la zone tampon Unesco autour du site classé de la Grand-Place ;
Considérant que le bien est repris dans les zones de protection autour :

- de l'ensemble classé de maisons traditionnelles sis rue des Eperonniers n°58-62 ;
- du monument classé maison traditionnelle sise rue de la Violette n°38 ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/07/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à changer la destination d'un immeuble de bureau en établissement hôtelier (appart-hôtel de 72 unités d'hébergement) aux étages et 2 unités commerciales au rez-de-chaussée et sous-sol, rehausser l'immeuble R+5 d'un niveau en retrait, remplacer les châssis et créer un nouvel accès depuis la rue du Lombard ;

Considérant que pour ce même bien 2 permis d'urbanisme ont été délivrés, mais sans être mis en œuvre :

- le P.U. réf. S1168/2018 le 08/10/2019 ayant pour objet " transformer un immeuble de bureau existant avec au rez-de-chaussée : un espace exposition et un espace de vente d'assurances au rez-de-chaussée et au sous-sol ainsi qu'un petit espace destiné à la petite restauration avec consommation sur place (snack) rue du Lombard ; maintien des bureaux aux étages ; extension du dernier étage en vue d'y aménager un restaurant et transformer les façades des rez-de-chaussée et des entresols " ;
- le P.U. réf. S431/2023 le 15/07/2024 ayant pour objet " changer la destination du sous-sol et du rez-de-chaussée de bureau en commerce de services (espace d'exposition) et du rez-de-chaussée et de l'entresol de bureau en café ; créer une entrée rue du Lombard ; rehausser le bien d'un niveau en retrait pour aménager un restaurant panoramique ; supprimer un ascenseur et en installer un nouveau et remplacer les châssis " ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en ZICHEE) ;
- application de l'article 207 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;
- application de l'article 237 du CoBAT (bien situé en zone de protection d'un bien classé) ;
- dérogations aux articles 6§1 (toiture - hauteur) et 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU ;

Vu les 11 réactions reçues à l'enquête publique, qui s'est déroulée du 15/10/2026 au 29/10/2026, portant sur :

- l'opposition au changement d'affectation en appart-hôtel, vu la forte présence d'hébergements touristiques au centre-ville ;
- la proposition de privilégier du logement abordable ;
- la crainte d'une augmentation de la pression touristique dans un quartier déjà fortement marqué par cette fonction, avec des impacts négatifs sur la qualité de vie et l'équilibre entre les différentes fonctions ;
- l'opposition aux nouvelles affectations HoReCa prévues aux rez-de-chaussée et sous-sol, le quartier étant déjà largement pourvu en établissements HoReCa ;

- la préoccupation concernant la disparition de commerces de détail et le risque d'appauvrissement de l'animation commerciale de la rue du Lombard, pouvant entraîner une perte d'attractivité du quartier ;
- des inquiétudes quant aux impacts du projet sur le voisinage : l'augmentation des flux de visiteurs, des livraisons, de la production de déchets, des nuisances sonores, la pression sur l'espace public et le manque de places de stationnement ;
- la demande d'apporter une attention particulière à la surélévation projetée, compte tenu de la localisation du bâtiment dans la zone Unesco et de la nécessité de préserver son intégration au paysage historique ;
- des inquiétudes suite au chantier à venir quant aux vibrations, nuisances sonores et risques de dommages structurels pour les bâtiments voisins ;
- la peur de vis-à-vis et de perte d'intimité pour les logements voisins et des nuisances sonores engendrées par l'hôtel ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) en date du 05/10/2026 ;
Vu l'avis favorable conditionnel de la CRMS du 23/10/2026 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en date du 05/10/2026 ;
Considérant qu'à ce jour, l'avis du SIAMU n'a pas encore été réceptionné ; qu'il conviendra de s'y conformer ;

En ce qui concerne l'affectation :

Considérant que la demande porte sur un immeuble de style Beaux-Arts de 7 niveaux, dont un en sous-sol, à l'angle des rues du Lombard et de la Violette et avec sa façade principale donnant sur la place Saint-Jean ;
Considérant que la situation de droit, correspondant au permis délivré en 1974, reprend un immeuble de bureaux avec un rez-de-chaussée commercial ;
Considérant qu'en situation existante, le bâtiment est vacant, inoccupé ;

Considérant que le projet vise à transformer les étages en appart-hôtel de 72 unités d'hébergement et prévoir 2 unités commerciales de type ReCa aux rez-de-chaussée et sous-sol, une à chaque niveau ;
Considérant que la demande implique donc :
- le changement de destination des étages de bureau en établissement hôtelier,
- le changement de destination du sous-sol de bureau en commerce avec consommation sur place de 275,80 m²,
- et le changement d'utilisation du rez-de-chaussée de commerce en commerce avec consommation sur place de 447 m² ;

Considérant que chaque fonction est indépendante l'une des autres et possède son propre accès :
- une nouvelle porte est créée rue du Lombard dans la 3e travée après la limite mitoyenne avec le bien de gauche n°74 pour l'hôtel,
- l'entrée du commerce au rez-de-chaussée se fait par l'entrée principale place Saint-Jean,
- le commerce au sous-sol par l'accès existant rue du Lombard,
- et l'entrée existante rue de la Violette sert d'accès de service pour l'hôtel, pour les livraisons, les poubelles… ;

Considérant que l'ensemble du bâtiment est rendu accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des plateformes élévatrices pour les accès rue du Lombard et rue de la Violette ; que de

même des WC PMR sont prévus et 4 des 72 chambres de l'appart-hôtel sont conçues comme chambres PMR (2 au 1er étage et 2 au 5e étage) ;
Considérant que le bâtiment est équipé de 2 ascenseurs, à côté de la cage d'escalier centrale, allant du sous-sol au 6e étage et un monte-charge entre le rez-de-chaussée et le sous-sol côté rue de la Violette ;
Considérant que la seconde cage d'escalier existante vers la rue du Lombard est conservée aux étages, mais remplacée entre le rez-de-chaussée et le sous-sol par un nouvel escalier courbe ;
Considérant qu'au sous-sol sont prévus l'ensemble des locaux techniques : poubelles, stockage, ventilation, chaufferie, cabine haute tension, citerne d'eau, bassin d'orage… ;
Considérant que l'établissement hôtelier se compose de 72 unités d'hébergement répartis entre l'entresol et le 6e étage (coupole et volume de rehausse projeté), chacune avec une chambre, hormis la suite en duplex se trouvant dans la coupole où sont aménagées 2 chambres ;

Considérant que le bâtiment étant donné son emplacement stratégique dans l'hypercentre de Bruxelles et sa structure constituée de plateaux libres se prête à la fonction hôtelière ;
Considérant que suivant l'article 100 du CoBAT, l'implantation d'un hôtel de plus de 20 chambres est soumise à des charges d'urbanisme (90 €/m²) afin de contribuer au développement urbanistique équilibré de la Ville ;

Considérant que les 2 unités commerciales sont prévues casco, mais que celle du sous-sol semble plutôt destinée à un bar et que le rez-de-chaussée pourrait être aménagé en restaurant ; que cela est confirmé en séance bien qu'il n'y ait pas d'exploitant connu à ce stade ; qu'une gaine technique est par ailleurs prévue du sous-sol à la toiture plate et qu'une extraction de hotte débouche en toiture ;
Considérant qu'il n'est pas prévu de restauration rapide portant principalement sur de la friture, du gril ou des rôtissoires ;
Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en liseré de noyau commercial au PRAS et que le projet est conforme aux prescriptions 4.3. et 22. du PRAS ;
Considérant ainsi que les changements de destination et d'utilisation de cet immeuble de bureau en établissement hôtelier de 72 unités d'hébergement et 2 commerces avec consommation sur place sont acceptables ;

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant que le projet prévoit la construction d'un volume de rehausse d'un niveau avec toit plat, relié à la coupole, sur la toiture plate de l'immeuble, ainsi que l'aménagement de 2 terrasses sur cette même toiture ;
Considérant cependant que cette rehausse déroge à l'article 6§1 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en hauteur le profil mitoyen le plus haut, le n°74 rue du Lombard, de 1,58 m et de 8,97 m le profil mitoyen le plus bas, le n°41 rue de la Violette ;
Considérant que le volume projeté induit une rehausse des murs mitoyens ;
Considérant que le nouveau volume est recouvert d'un bardage en zinc naturel, comme la coupole, afin de permettre une meilleure intégration de cette extension à la toiture existante ;
Considérant que cette rehausse projetée de 3,88 m de hauteur (moins haute que celle délivrée en 2024) est construite en recul et respecte le gabarit autorisé en 2024, que le volume est courbe afin de s'inscrire dans le prolongement du dôme et que son impact visuel depuis la place de la Justice (espace public d'où sa visibilité pourrait être maximale) soit ainsi limité ;
Considérant que la construction de cette extension nécessite le remplacement d'une partie de la toiture existante, car celle-ci n'est pas capable de reprendre les charges de la rehausse projetée en toiture ;
Considérant qu'elle est remplacée par une nouvelle dalle en béton armé qui permet le transfert des charges de l'extension vers les porteurs existants conservés au 5e étage ;

Considérant que ce volume permet d'accueillir 2 chambres supplémentaires, d'accéder à la coupole et de dissimuler les techniques, tels que les groupes de pompes à chaleur (PAC) ;
Considérant que les éléments techniques sont isolés dans un volume fermé acoustiquement afin de ne pas être rendues visibles, vu que le bien se trouve dans la zone tampon Unesco autour de la Grand-Place mais également pour en limiter les nuisances sonores ; qu'un recul de 60 cm est d'ailleurs réalisé entre la zone technique des PAC et la limite mitoyenne ;
Considérant que la toiture plate de la rehausse est stockante sur 140 m² et accueille des panneaux photovoltaïques ;
Considérant que les eaux pluviales sont ensuite récupérées dans une citerne de 11 m³ au sous-sol pour alimenter les WC des commerces ;

Considérant également que les 2 terrasses aménagées en toiture dérogent à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU en ce que les garde-corps dépassent du gabarit de toiture et ne sont pas intégrés au volume bâti ;
Considérant que les garde-corps, constitués de fins barreaux verticaux métalliques de ton noir d'une hauteur d'1,20 m, sont implantés en retrait du nu des façades et sont inclinés afin d'en réduire la visibilité et prolonger visuellement la pente de la toiture à la mansart ;
Considérant que ses terrasses permettent aux clients des chambres du 6e étage de pouvoir profiter de la vue sur le centre historique de Bruxelles et en particulier sur la flèche de l'Hôtel de Ville ;
Considérant aussi que des garde-corps techniques d'1,10 m, composés de deux câbles suspendus entre des montants tous les 1,60 m, sont placées au-dessus du volume de rehausse afin de respecter les normes de sécurité pour les personnes chargées de l'entretien ;

Considérant que la CRMS regrette le placement de garde-corps techniques standards et peu qualitatifs par-dessus l'extension, qui risquent d'être fortement visibles depuis l'espace public, ce qui est d'autant plus regrettable qu'un effort est consenti pour intégrer au mieux les garde-corps du toit-terrasse ; qu'il est prévu un garde-corps simple qui sera peu visible depuis l'espace public ; qu'il convient de veiller à prévoir une finition mate ;

Considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 6§1 (toiture - hauteur) et 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU sont acceptables ;

En ce qui concerne les façades :

Considérant que la demande prévoit également le remplacement de l'ensemble des châssis des étages, actuellement en PVC de teinte blanche, remplacés sans autorisation et sans rapport avec la composition architecturale d'origine, par des châssis en aluminium thermolaqué de teinte noire suivant les divisions des plans du permis de 1909 ;
Considérant que le projet permet de rétablir dans leur aspect d'origine les façades de ce bien inscrit à l'inventaire du patrimoine et dans le périmètre Unesco ;
Considérant cependant que la CRMS demande de conserver et restaurer dans les règles de l'art le seul châssis d'origine encore en place, surplombant l'entrée principale, au 1er étage de la place Saint-Jean ;
Considérant qu'afin d'améliorer les performances thermiques, cette menuiserie pourrait être doublée par un contre-châssis intérieur ;
Considérant que la CRMS préconise la réalisation d'un sondage stratigraphique sur ce châssis afin de déterminer la teinte d'origine des menuiseries ; qu'en effet, les vues anciennes du bâtiment semblent indiquer une teinte sombre, mais moins marquée que la couleur noire proposée ; qu'il conviendra d'adapter la teinte des châssis en fonction du résultat de cette étude ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

Considérant que les garde-corps en ferronnerie au 3e étage sont restaurés et rehaussés d'une lisse sobre afin d'atteindre la hauteur réglementaire (1,10 m) pour respecter les normes de sécurité ; que les balustrades en pierre aux 2e et 5e étages sont rehaussés de 2 lisses pour permettre une utilisation des balcons ;

Considérant que la coupole est également restaurée et que 4 baies circulaires, faisant référence aux oculi supérieurs existants, sont pratiquées dans les pans de sa face postérieure, afin qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public ; que ces ouvertures permettent à la fois d'éclairer le niveau inférieur de la suite en duplex aménagée dans le dôme et d'offrir une vue à leurs occupants ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, les vitrines en double hauteur en saillie sont reconstituées suivant les plans de 1909, mais dans un style contemporain (avec des pans coupés) sans restituer les angles arrondis des vitrines d'origine ;
Considérant que les nouvelles portes d'entrée en aluminium de teinte noire sont intégrées à la composition d'ensemble avec des proportions fines et élancées ;
Considérant cependant que des grilles de ventilation sont prévues en partie haute de certains châssis des rues du Lombard et de la Violette ; qu'ils visent à mettre l'escalier de secours en surpression ;
Considérant que ces éléments techniques sont disgracieux et ne s'intègrent pas esthétiquement à la nouvelle devanture reprenant le dessin d'origine et qu'il y a donc lieu d'étudier la possibilité de supprimer les grilles de ventilation dans les châssis du rez-de-chaussée et de trouver une autre solution quant aux prises d'air pour la surpression de la cage d'escalier ;
Considérant que la CRMS demande que les détails d'exécution de cette nouvelle devanture (profilés, raccords aux pilastres) soient les plus fins et les plus qualitatifs possibles ;
Considérant cependant que le projet prévoit la suppression de la porte en ferronnerie située rue du Lombard et son remplacement par une porte vitrée de facture contemporaine ; que cette porte d'origine, de très belle facture, est en bon état, qu'il convient qu'elle soit conservée et restaurée ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve :
- d'étudier la possibilité de supprimer les grilles de ventilation dans les châssis du rez-de-chaussée ;
- de prévoir une finition mate pour les garde-corps techniques ;
- de conserver et restaurer la porte en ferronnerie située rue du Lombard et le châssis du 1er étage place Saint-Jean (réaliser une étude stratigraphique de ce châssis et adapter le cas échéant la teinte des menuiseries).

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 6§1 (toiture - hauteur) et 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D463/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Eperonniers 32 - 34 1000 Bruxelles
Rue Duquesnoy 5 - 7 1000 Bruxelles
Rue de l'Homme Chrétien 2 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ROYAL WARWICK - S.A.

Objet / Betreft: réaménager le 6e étage : réduire la superficie plancher de 2 suites pour créer un espace bar accessoire à l'hôtel et dédier la terrasse au bar ; et construire une passerelle d'issue de secours en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/10/2026 - 29/10/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

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

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

Vu 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 zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
Considérant que le bien est situé en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
Considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;

Considérant que le bien est repris dans la zone tampon Unesco autour du site classé de la Grand-Place ;
Considérant que le bien est repris dans les zones de protection autour des ensembles classés « Galerie Bortier et ancien marché de la Madeleine » et des maisons traditionnelles sises 1 rue du Marché aux fromages ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

Considérant que la demande a été introduite en date du 21/05/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à réaménager le 6e étage : réduire la superficie plancher de 2 suites pour créer un espace bar accessoire à l'hôtel et dédier la terrasse au bar ; et construire une passerelle d'issue de secours en façade arrière ;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
- dérogation à l'article 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU ;

Vu l'absence de réaction à l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/10/2026 au 29/10/2026 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en date du 05/10/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 04/11/2026, portant les références PU/1982.2069/97/T ;
Considérant que cet avis n'appelle pas à adapter les plans ;

Considérant que la demande porte uniquement sur le 6e étage de l'aile de l'hôtel longeant la rue de l'Homme Chrétien ;
Considérant qu'en situation de droit, correspondant au permis délivré en 2007, cet étage comprend 2 suites : une plus petite donnant en intérieur d'îlot et une plus importante, disposant d'une terrasse de 126 m² sur la toiture plate de l'immeuble à l'angle des rues des Eperonniers et de l'Homme Chrétien ;
Considérant qu'en situation existante, la petite suite a été étendue et donne aussi sur la terrasse ;
Considérant qu'en situation projetée, les 2 suites sont réduites à 57 m² et 84,5 m², chacune donnant d'un côté de l'aile et que l'espace donnant sur la terrasse est aménagé en bar/espace de restauration ;
Considérant que l'espace de restauration de 98 m² est accessoire à l'hôtel et que la terrasse est maintenant en lien avec cette nouvelle fonction ;
Considérant qu'en dehors de la terrasse, le reste de la toiture plate doit être recouvert de galets blancs, comme prévu en situation de droit ;
Considérant cependant, que sur la toiture restante, un revêtement en gazon artificiel est installé ;
Considérant qu'il y a lieu d'améliorer la situation existante et de remplacer ce revêtement par une végétation de type extensive ;
Considérant que des locaux annexes à cette fonction sont installés, comme une cuisine et des sanitaires ;
Considérant que ce nouvel espace de restauration est prévu pour 77 personnes ;
Considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant mais qu'afin de rendre ce nouvel espace, accessible au public et conforme aux normes de sécurité incendie, le projet prévoit d'installer une passerelle d'évacuation extérieur en acier, suspendue le long de la façade en intérieur d'îlot entre la terrasse et la cage d'escalier ;
Considérant que le projet déroge à l'article 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU en ce que la coursive dépasse en hauteur de plus de 3 m le bien mitoyen sis n°28 rue des Eperonniers ;
Considérant qu'elle sert uniquement d'issue de secours pour permettre aux occupants du bar/restaurant de rejoindre la cage d'escalier ;
Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ; que d'ailleurs aucune réaction n'a été reçue lors de l'enquête publique ;
Considérant ainsi que la dérogation à l'article 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU est acceptable ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

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

Avis FAVORABLE sous réserve de végétaliser de manière extensive la toiture plate autour de 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, la dérogation à l'article 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

8

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: M431/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Murillostraat 43 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Mark - Sophie Runacres - Allein

Objet / Betreft: enerzijds, opsplitsen van een eengezinswoning in twee woningen (1 triplexappartement met 2 slaapkamers en 1 duplexappartement met 2 slaapkamers); en anderzijds, het aanleggen van twee terrassen (op het gelijkvloers en op de derde verdieping), het bouwen van een dakkapel in het achterste dakvlak en het wijzigen van het schrijnwerk in de voorgevel, alsook het uniformiseren van al het buitenschrijnwerk in zwarte kleur (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/10/2026 - 29/10/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Gelet op de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de squares (A.B.W.);
Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en in een typisch woongebied van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingeschreven is op de lijst van de inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 12/05/2026;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

Overwegende dat de aanvraag enerzijds, het opsplitsen van een eengezinswoning in twee woningen (1 triplexappartement met 2 slaapkamers en 1 duplexappartement met 2 slaapkamers); en anderzijds, het aanleggen van twee terrassen (op het gelijkvloers en op de derde verdieping), het bouwen van een dakkapel in het achterste dakvlak en het wijzigen van het schrijnwerk in de voorgevel, alsook het uniformiseren van al het buitenschrijnwerk in zwarte kleur (in overeenstemming brengen) betreft;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 09/06/1899 (ref. S.V. 17285/1899) met als onderwerp “de construire cinq maisons rue Murillo”;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 15/10/2026 tot 29/10/2026 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten); afwijking op artikel 6. van de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de squares... (achterste grens van het bouwwerk); afwijking op artikel 13. van de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de squares... (hoogte onder plafond); afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken); afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen); afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - dakkapellen);

Met betrekking tot de rechtstoestand:

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning van 1899 betrekking heeft op de bouw van de woning gelegen in de Murillostraat;
Overwegende dat tijdens de uitvoering van de bouwwerken een bijkomende bouwlaag werd toegevoegd;
Overwegende dat de rechtstoestand die van een eengezinswoning betreft;
Overwegende dat de voorgevel bestaat uit drie bouwlagen in rode baksteen, geaccentueerd door witte bepleisterde banden;
Overwegende dat het kelderniveau is ingericht als een reeks in enfilade geschakelde ruimtes;
Overwegende dat de woning beschikt over een tussenverdieping;

Overwegende dat de eerste verdieping is ingedeeld in enfilade geschakelde ruimtes met een trappenhal aan de linkerzijde;
Overwegende dat de tweede verdieping en de later toegevoegde derde verdieping telkens zijn ingericht met drie opeenvolgende kamers en een bijhorende trappenhal;

Met betrekking tot de voorziene toestand :

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de opsplitsing van een eengezinswoning in twee woonentiteiten;
Overwegende dat het pand zal bestaan uit één triplexwoning en één duplexwoning met twee slaapkamers;
Overwegende dat de triplexwoning de kelderverdieping, de bel-etage, de tussenverdieping en de eerste verdieping omvat;
Overwegende dat de opsplitsing een herinrichting van de interne circulatie van het gebouw met zich meebrengt;
Overwegende dat een nieuwe trap wordt voorzien tussen de leefruimte en de eerste verdieping, boven de bestaande inkomtrap;
Overwegende dat op de kelderverdieping enerzijds een fietsenberging en anderzijds een slaapkamer met badkamer worden ingericht;
Overwegende dat de kelderverdieping beschikt over natuurlijke lichtinval via het koertje;

Overwegende dat het koertje via een trap toegang biedt tot de tuin;
Overwegende dat op de bel-etage een leefruimte, keuken en eetruimte worden ingericht;
Overwegende dat de tussenverdieping een badkamer en berging omvat;
Overwegende dat de eerste verdieping vooraan een bureau bevat en achteraan een slaapkamer met badkamer;
Overwegende dat de duplexwoning de tweede en derde verdieping omvat;
Overwegende dat voor de duplexwoning een afzonderlijke interne trap wordt voorzien;
Overwegende dat de tweede verdieping is ingericht met twee slaapkamers en een nachthal die toegang biedt tot de leefruimtes op de derde verdieping;
Overwegende dat de derde verdieping bestaat uit een leefruimte met open keuken en een bijhorend terras;

Overwegende dat het buitenschrijnwerk in de voorgevel wordt vervangen door zwarte pvc-ramen;
Overwegende dat de voordeur en de kroonlijst zwart worden geschilderd;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V.*, titel I, artikel 4 (diepte van een mandelig bouwwerk)* voor wat betreft het terras;
Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is, omdat dit het comfort van de woning verbetert en zich goed integreert in de onmiddellijke stedenbouwkundige context;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V.*, titel I, artikel 6 (het dak - dakkapellen)* voor wat betreft de totale breedte van de dakkapel die groter is dan 2/3 van de breedte van het dak;
Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is, aangezien dit het comfort van het goed verbetert, meer natuurlijke verlichting voorziet, de zichten van de buren niet belemmert;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V.*, titel I, artikel 6§3 (technische elementen)* voor wat betreft de balustrade op het dakterras;
Overwegende dat de huidige borstweringen van het terras onvoldoende kwalitatief zijn vormgegeven;
Overwegende dat de visuele impact van de borstweringen kan worden beperkt door deze uit te voeren in een fijne metalen structuur;
Overwegende dat de afwijking slechts aanvaardbaar is mits de borstweringen van het terras worden aangepast;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de ABW, titel II, artikel 06 (achterste grens van het bouwwerk) voor wat betreft de achterste grens van het bouwwerk, aangezien de bouwdiepte inclusief terras varieert van 15.07m tot plaatselijk 16,42m;
Overwegende dat het terras aansluit bij de leefruimtes van het gelijkvloers en bijdraagt aan de gebruiks- en woonkwaliteit van de woonentiteit;
Overwegende dat deze afwijking bijgevolg aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de ABW*, titel II, artikel 13 (hoogte onder plafond)* voor wat betreft de minimale vrije plafondhoogte *aangezien de vrije hoogte ter hoogte van de kelderverdieping en onder het dak 2,50m bedraagt in plaats van de vereiste 2,60m;*
Overwegende dat de afwijking beperkt is, betrekking heeft op bestaande bouwdelen en geen afbreuk doet aan de woonkwaliteit;
Overwegende dat deze afwijking bijgevolg aanvaardbaar is;

Overwegende dat het bestaande buitenschrijnwerk werd vervangen door zwarte pvc- ramen;
Overwegende dat de voordeur en de kroonlijst zwart werden geschilderd;
Overwegende dat bij een volgende vervanging houten buitenschrijnwerk moet worden voorzien dat conform is aan de oorspronkelijke raamkozijnen, met dezelfde profielen, indelingen en detaillering;

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:
- het verbeteren van de daglichttoetreding van de kelderverdieping;
- de inplanting van de trap te herzien om de volumetrie van de traphal te behouden;
- de ruimtelijke kwaliteit van de traphal en de circulatie te verbeteren;
- de houten borstweringen van het terras ter hoogte van de bovenste verdieping te vervangen door een fijne metalen borstweringen teneinde hun visuele impact te beperken;
- houten buitenschrijnwerk te voorzien dat conform is aan de oorspronkelijke raamkozijnen, met dezelfde profielen, indelingen en detaillering;

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 artikel 4, 6; de* ABW artikel 06,13 toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L311/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Concorde 65 1000 Bruxelles
Avenue Louise 90 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BALZAC PARIS BELGIUM

Objet / Betreft: modifier les façades commerciales du rez-de-chaussée (avenue Louise et rue de la Concorde), avec pose d'un nouveau revêtement, remplacement des châssis et installation d'une pompe à chaleur sur le toit plat d'une annexe arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/10/2026 - 29/10/2026

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 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'intérêt régional, n°12, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/04/2026;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier les façades de rez-de-chaussée commerciaux (avenue Louise et rue de la Concorde), avec pose d'un nouveau revêtement, remplacement des châssis et installation d'une pompe à chaleur sur le toit plat d'une annexe arrière;

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

Vu l'avis du SIAMU, référencé PU/1985.0379/4/T, daté du 13/10/2026, émettant un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans leur rapport et qui n'impliquent pas la modification des plans ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/10/2026 et jusqu'au 29/10/2026 pour les motifs suivants:
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot) ;
- application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- dérogation au RRU titre I art. 6 (éléments techniques) ;
- dérogation au RRU titre I art. 10 (éléments en saillie sur la façade) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation est requis en application de l'article 207 du CoBAT (bien à l'inventaire) et la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques :

Considérant que le bien est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte comprenant un commerce au niveau du rez-de-chaussée et des logements aux étages ;
Considérant que le bien présente deux façades à rue, l'une à front de l'avenue Louise et l'autre à front de la rue de la Concorde ;
Considérant que la situation de droit résulte notamment d'un permis délivré en 2016 (réf. PU L1053/2015) ayant autorisé la transformation des vitrines commerciales et le remplacement des anciennes grilles de ventilation par des châssis ouvrants ;
Considérant que la mezzanine côté avenue Louise qui contient actuellement les installations techniques a été autorisée le 26/05/1978 (réf. PU 53L/77) ;
Considérant que la situation de droit présente une vitrine commerciale composée de châssis à divisions verticales régulières, des menuiseries métalliques de teinte foncée ainsi qu'un habillage commercial en panneaux métalliques ;
Considérant qu'il ressort des documents produits que la situation de fait diffère partiellement de la situation de droit en ce que les deux travées situées à gauche de la vitrine côté avenue Louise sont aujourd'hui fermées par des grilles de ventilation ;
Considérant que ces grilles desservent un local technique et non un espace accessible au public du commerce ; Considérant que le commerce est actuellement aménagé en espace de vente de détail avec espaces annexes et réserves ;
Considérant que les interventions sont limitées au traitement architectural des façades du rez-de-chaussée commercial, aux aménagements intérieurs et aux équipements techniques ;
Considérant que l'immeuble s'inscrit dans un front bâti continu présentant une forte présence commerciale le long de l'avenue Louise ;
Considérant que le projet maintient l'affectation commerciale existante et vise à la mise à niveau qualitative du commerce sans porter atteinte aux caractéristiques essentielles du bâtiment ;
Considérant que le projet n'entraîne aucune modification de la structure portante ni du volume bâti existant ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

En ce qui concerne les modifications de façade :

Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries métalliques existantes par des châssis fixes pour les vitrines et ouvrantes pour l'accès au commerce, en bois naturel ;
Considérant que ces châssis s'intègrent correctement dans l'architecture du bâtiment ;

Considérant que le projet remplace le revêtement commercial existant constitué de panneaux métalliques de ton clair par un traitement enduit de ton beige ;
Considérant que cette couleur s'intègre correctement dans l'architecture du quartier caractérisé par la présence de nombreuses façades de teintes claires ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de volet roulant ou de grille rétractile conformément au RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales et que le demandeur a rempli l'engagement nécessaire ;

Concernant les grilles de ventilation en façade :

Considérant que la situation de droit autorisée en 2016 prévoyait le remplacement des anciennes grilles de ventilation par des châssis ouvrants ;
Considérant qu'il ressort des plans de la situation de fait que deux travées situées côté avenue Louise sont actuellement occupées par des grilles de ventilation n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation ;
Considérant qu'il y a également des grilles de ventilation côté rue de La Concorde au premier étage sur l'oriel ;
Considérant que ces dispositifs constituent des éléments techniques visibles depuis l'espace public et dérogent à l'article 10 du titre I du RRU ;
Considérant que les grilles de ventilation côté avenue Louise desservent un local technique situé en mezzanine et participant au fonctionnement du système de chauffage et de climatisation du commerce ;
Considérant que la présence de ces grilles entraîne la disparition de surfaces vitrées sur la partie haute de la vitrine ;
Considérant que leur maintien contribue à renforcer une expression technique de la devanture au détriment de sa qualité architecturale et commerciale au niveau de la qualité de l'espace public et la mise en valeur du bâtiment ;
Considérant que l'avenue Louise constitue un axe structurant dont la qualité des rez-de-chaussée commerciaux participe fortement à l'image du quartier ;
Considérant par ailleurs que les documents transmis ne comportent aucune étude acoustique permettant d'évaluer les nuisances potentielles engendrées par les prises et rejets d'air à proximité immédiate des logements situés aux étages ;
Considérant que l'oriel constitue un élément caractéristique de la composition architecturale de la façade et que la présence de grilles de ventilation porte atteinte à sa lecture et à sa mise en valeur ;
Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

Considérant que les travaux intérieurs consistent principalement en une réorganisation des espaces de vente, des espaces d'essayage, des réserves et des locaux techniques ;
Considérant que ces interventions n'impliquent aucune modification de la structure portante du bâtiment ;
Considérant qu'elles visent principalement à améliorer l'organisation fonctionnelle du commerce et son exploitation ;
Considérant que les travaux sont limités au rez-de-chaussée commercial et à la mezzanine technique et n'ont aucun impact sur les logements situés aux étages;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

En ce qui concerne les techniques spéciales en toiture

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une unité extérieure de pompe à chaleur sur la toiture plate de l'annexe arrière et déroge dès lors à l'article 6 du titre I du RRU (éléments techniques);
Considérant que cette toiture présente un caractère exclusivement technique et n'est pas accessible aux occupants ;
Considérant que l'installation est implantée en retrait des façades et n'est pas perceptible depuis l'espace public ;
Considérant que cette implantation permet d'éviter le passage de conduites techniques à travers les différents niveaux de l'immeuble ;
Considérant que le projet ne modifie dès lors ni la volumétrie du bâtiment ni sa perception depuis le domaine public ;
Considérant toutefois que la parcelle s'inscrit dans un contexte densément bâti comprenant plusieurs logements donnant sur l'intérieur d'îlot ;
Considérant que les nuisances générées par une pompe à chaleur ne sont pas uniquement liées à sa visibilité mais également aux émissions sonores et vibratoires qu'elle peut produire ;
Considérant que le demandeur précise que l'installation sera placée sur supports anti vibratiles, équipée d'un système limitant la transmission vibratoire à la structure et que sa puissance pourra être modulée suivant les besoins ;
Considérant que l'équipement retenu présente un niveau sonore limité au regard des performances habituellement rencontrées pour ce type d'installation ;
Considérant qu'il y a néanmoins lieu de garantir le respect des normes acoustiques régionales à l'égard des logements voisins ;
Considérant dès lors que l'implantation de l'unité extérieure peut être admise moyennant la démonstration du respect des normes acoustiques en vigueur et, le cas échéant, la mise en œuvre d'écrans acoustiques ou de dispositifs complémentaires ;

Conclusion :

Considérant que, moyennant les modifications demandées, le projet améliore globalement la qualité architecturale de la devanture commerciale ;
Considérant toutefois que le maintien des grilles de ventilation en façade ne participe pas à la qualité de l'espace public et n'est pas suffisamment justifié sur le plan architectural et technique ;
Considérant que les aménagements intérieurs sont admissibles ;
Considérant que l'implantation de l'unité extérieure de pompe à chaleur en toiture peut être admise moyennant le respect des normes acoustiques applicables ;
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 les grilles de ventilation visibles en façade avenue Louise et les remplacer par un dispositif intégré à la composition de la devanture ;
- supprimer les grilles de ventilation rue de la Concorde et rétablir le vitrage de l'oriel ;
- fournir la démonstration du respect des normes acoustiques applicables aux équipements techniques.

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 RRU en ce qui concerne le titre I art. 6 (éléments techniques) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J647/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Jacques Jordaens 26 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: W Group

Objet / Betreft: apporter des modifications au permis d'urbanisme référencé J3202/2022, délivré le 16 novembre 2023 et partiellement mis en œuvre, consistant en la réhausse de la cage d'ascenseur en façade arrière, la modification des aménagements intérieurs, la construction d'une lucarne en façade avant et d'une extension au niveau du sous-sol arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/10/2026 - 29/10/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional n°12 (ZIR Louise) au PRAS ;
Considérant que le bien est repris à l'inventaire légal du patrimoine et situé dans les zones de protection de biens classés ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 11/07/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à apporter des modifications au permis d'urbanisme référencé J3202/2022, délivré le 16 novembre 2023 et partiellement mis en œuvre, consistant en la réhausse de la cage d'ascenseur en façade arrière, la modification des aménagements intérieurs, la construction d'une lucarne en façade avant et d'une extension au niveau du sous-sol arrière ;
Considérant que le projet maintient l'affectation résidentielle du bâtiment, le nombre de logements autorisé ainsi que la structure générale de l'immeuble ;

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/10/2026 au 29/10/2026 pour les motifs suivants :
- application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu l'absence de réaction ;
Considérant que l'avis de la commission de concertation est requis en application de l'art. 207 (bien à l'inventaire) et 237 (zone de protection d'un bien classé) du CoBAT ;

Concernant les caractéristiques urbanistiques du bien :

Considérant que l'immeuble est une ancienne maison bourgeoise de style éclectique conçue par l'architecte F. De Vestel en 1908 et présentant un intérêt patrimonial remarquable tant extérieur qu'intérieur ;
Considérant que le permis d'urbanisme référencé J3202/2022, délivré le 16/11/2023, constitue la dernière situation de droit autorisée ;
Considérant que ce permis autorise le maintien de quatre logements au sein de l'immeuble ainsi que l'installation d'un ascenseur, la réorganisation intérieure des logements et divers aménagements destinés à concilier les exigences du SIAMU et la préservation du patrimoine ;
Considérant que les travaux autorisés par le permis en vigueur ont été entamés le 29/01/2026 ;
Considérant que la demande vise à modifier le permis délivré sur des travaux qui n'ont pas encore été exécutés ;
Considérant que les parties déjà réalisées conformément au permis délivré le 16/11/2023 ne sont pas remises en cause par la présente demande ;

Concernant le patrimoine :

Vu l'avis de la CRMS du 23/10/2026 (réf BXL23060_766_PU) visant globalement un avis favorable sur toutes les modifications proposées, à l'exception de la lucarne en façade avant pour laquelle la CRMS demande une solution alternative ;
Considérant que le projet prévoit notamment la conservation des cheminées historiques existantes dans les espaces présentant le plus grand intérêt patrimonial ;
Considérant que la réorganisation des installations techniques permet de limiter leur incidence sur les cheminées, plafonds peints, moulures et autres décors remarquables conservés au sein du bâtiment ;
Considérant que l'implantation de l'escalier privatif du logement en souplex derrière la cage d'ascenseur permet de préserver les principales pièces en enfilade du rez-de-chaussée ;
Considérant que la réorganisation des circulations verticales permet également la conservation de plusieurs portes anciennes, menuiseries et éléments de second œuvre présentant un intérêt patrimonial ;
Considérant que les modifications projetées améliorent dès lors sensiblement la prise en compte de la valeur patrimoniale du bien par rapport à la situation autorisée ;

Concernant l'ascenseur et les circulations verticales :

Considérant que l'ascenseur autorisé dans la situation de droit dessert uniquement des demi-niveaux et ne permet pas un accès direct aux logements, les occupants devant encore franchir plusieurs volées d'escalier ;
Considérant que cette configuration présente des limitations en matière d'accessibilité et de confort d'usage ;

Considérant que le projet prévoit de prolonger la desserte de l'ascenseur à l'ensemble des niveaux du bâtiment, y compris le sous-sol, afin de permettre un accès direct aux logements ainsi qu'aux espaces communs ;
Considérant que cette adaptation nécessite la réhausse de la cage d'ascenseur en façade arrière ;
Considérant que le repositionnement des accès à l'ascenseur permet de préserver plusieurs portes historiques situées aux entresols dont la dépose était rendue nécessaire dans la situation autorisée ;

Considérant que la prolongation de la cage d'ascenseur est nécessaire sur le plan technique pour assurer la desserte complète des différents niveaux tout en assurant une meilleure préservation des éléments patrimoniaux intérieurs ;
Considérant que cette intervention améliore significativement l'accessibilité générale du bâtiment, simplifie les circulations verticales et répond aux objectifs actuels d'inclusivité et de confort d'usage ;
Considérant toutefois que la réhausse de la cage d'ascenseur engendre une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse les profils mitoyens des voisins ;
Considérant que cette intervention est localisée exclusivement en façade arrière et demeure peu perceptible depuis l'espace public ;
Considérant que le profil mitoyen de gauche est particulièrement bas au regard du contexte bâti environnant ;
Considérant que la situation autorisée en 2023 dépassait déjà ce profil ;
Considérant que la dérogation découle directement des adaptations nécessaires à l'amélioration de l'accessibilité du bâtiment ainsi qu'à la préservation de plusieurs éléments patrimoniaux remarquables ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable et proportionnée aux objectifs poursuivis ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit la création d'un escalier privatif assurant une liaison directe entre les deux niveaux du logement en souplex ;
Considérant que cette intervention permet de dissocier les circulations privatives des circulations communes ;
Considérant que cette nouvelle configuration améliore la lisibilité des parcours, clarifie les usages respectifs des espaces communs et privatifs et participe à la qualité résidentielle du logement ;

Concernant les locaux communs et le local vélos :

Considérant que l'aménagement autorisé rend l'accès au local vélos peu aisé en raison de contraintes de niveau et de hauteur libre ;
Considérant que le prolongement de l'ascenseur jusqu'au sous-sol améliore l'accès aux espaces communs ainsi que les conditions d'utilisation du local vélos ;
Considérant que ce local est maintenu et demeure accessible dans des conditions plus fonctionnelles ;

Concernant l'habitabilité des logements :

Considérant que le duplex autorisé présente certaines limites liées aux contraintes des volumes sous toiture et aux surfaces réellement habitables ;
Considérant que le projet prévoit la création d'une lucarne en façade avant afin d'améliorer les conditions d'habitabilité de ce logement ;
Considérant que la Commission a pris connaissance des réserves émises par la CRMS concernant cette lucarne projetée en façade avant ;
Considérant toutefois que cette intervention permet d'augmenter la surface utile des locaux concernés et d'améliorer significativement leur qualité spatiale ainsi que le confort d'usage du logement ;
Considérant que la lucarne est implantée en retrait du plan de façade, qu'elle respecte les prescriptions du Titre I du RRU et que ses dimensions demeurent raisonnables au regard de la

composition de la toiture ;
Considérant néanmoins que les joues et la planche de rive projetées présentent une épaisseur trop importante ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu d'affiner le dessin et le traitement architectural de cette lucarne en façade avant afin de ne pas compromettre la lecture des caractéristiques patrimoniales essentielles de l'immeuble ;
Considérant que la Commission estime que, moyennant le respect des conditions imposées, la lucarne projetée établit un équilibre satisfaisant entre l'amélioration de l'habitabilité du logement et la préservation du patrimoine ;

Concernant l'extension au sous-sol :

Considérant que le projet prévoit la construction d'une extension en façade arrière au niveau du sous-sol ;
Considérant que le projet prévoit une terrasse, conforme au code civil, sur la toiture de cette extension ;
Considérant que cette extension déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse les profils mitoyens des voisins ;
Considérant que cette extension permet de compenser les surfaces perdues à la suite de la nouvelle implantation de l'ascenseur et des adaptations des circulations verticales ;
Considérant qu'elle contribue également à améliorer les conditions d'habitabilité du logement en souplex ;
Considérant que l'extension s'inscrit dans le gabarit général de la façade arrière et que les nouvelles baies s'intègrent dans la continuité des percements existants ;

Considérant que les matériaux projetés assurent une continuité avec la composition architecturale de la façade arrière ;
Considérant que cette extension ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable et proportionnée aux objectifs poursuivis ;

En conclusion :

Considérant que le projet améliore simultanément l'accessibilité générale et la qualité d'usage des logements ainsi que la préservation des éléments patrimoniaux remarquables, participant à l'amélioration du projet autorisé ;
Considérant que les interventions projetées demeurent limitées au regard des caractéristiques architecturales de l'immeuble ;
Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'adapter la lucarne ;
Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont directement liées à l'amélioration de l'accessibilité et paraissent proportionnées aux bénéfices apportés par le projet ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve d'affiner le traitement de la lucarne en façade avant.

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

Les dérogations au *R.R.U. Titre I* en ce qui concerne l'article 4 (profondeur) et 6 (hauteur) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L776/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 271 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IMPACTO - S.R.L.

Objet / Betreft: modifier la destination d'un bureau en logement (1ch) au 2ème étage d'un immeuble de bureaux et de logements (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/10/2026 - 29/10/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional (ZIR n°12 « Louise »), 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 à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale depuis le 19 août 2024 ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 24/08/2026 et qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination d'un bureau en logement (1ch) au 2ème étage d'un immeuble de bureaux et de logements (mise en conformité) ;

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/10/2026 au 29/10/2026 pour les motifs suivants :
- 18.al3.Actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS ;

Vu l'absence de réaction ;
Considérant que l'avis de la commission de concertation est requis dans le cadre de l'article 207 du CoBAT (Bien à l'inventaire) ;
Vu l'avis du SIAMU daté du 21/10/2026, référencé PU/2009.0188/2/T, concluant à un avis favorable sous réserve du respect des conditions émises dans le rapport et n'impliquant aucune modification des plans ;

En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques du bien :

Considérant qu'un permis d'urbanisme (réf. L48/1966) a été délivré le 18/11/1966 ayant pour objet la construction d'un immeuble conçu par l'architecte Louis-Herman De Koninck en 1966-1967 ;
Considérant qu'un autre permis d'urbanisme (réf. L28/2009) délivré le 11/09/2009 pour changer l'affectation du 4ème étage de bureau en logement ;
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mitoyen de gabarit R+8 comportant neuf niveaux hors sol et un niveau de sous-sol ;
Considérant qu'en situation de droit l'immeuble comprend :

- un logement une chambre au quatrième étage ;
- un logement duplex de trois chambres aux septième et huitième étages ;
- cinq niveaux de bureaux aux premier, deuxième, troisième, cinquième et sixième étages ;
- des espaces communs et des emplacements de stationnement au sous-sol ;

Considérant que l'immeuble présente ainsi une mixité fonctionnelle associant bureaux et logements, ces derniers représentant environ 37 % des surfaces hors sol tandis que les bureaux représentent environ 63% ;
Considérant qu'en situation de fait, le deuxième étage est occupé sous forme de logement depuis l'année 2009, sans qu'aucune autorisation urbanistique n'ait été délivrée pour cette modification de destination ;

En ce qui concerne la demande :

Considérant que la demande vise la mise en conformité du changement de destination du deuxième étage de bureau vers un logement une chambre ;
Considérant que les aménagements intérieurs ont déjà été réalisés ;
Considérant que la demande porte exclusivement sur la destination du bien et ne comporte aucun acte modifiant la structure portante du bâtiment ;
Considérant que le projet ne s'accompagne d'aucune modification volumétrique, d'aucune extension ni d'aucune transformation des façades ;
Considérant que le projet est dès lors sans incidence sur l'expression architecturale de cet immeuble moderniste repris à l'inventaire du patrimoine ;
Considérant qu'en situation projetée l'immeuble comportera trois logements et quatre niveaux de bureaux ;
Considérant que cette évolution contribue au renforcement de la fonction résidentielle au sein de l'immeuble sans compromettre sa mixité fonctionnelle ;

En ce qui concerne l'habitabilité du logement :

Considérant que le logement est accessible depuis le noyau de circulation verticale commun comprenant ascenseur et cage d'escalier ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

Considérant que le logement développe une superficie brute de 94,14 m² ;
Considérant qu'il comprend un séjour de 29,73 m², une cuisine/salle à manger de 16,13 m², une chambre de 10,85 m², un dressing de 17,84 m², une salle de douche, un WC séparé ;
Considérant que la chambre présente une superficie inférieure aux 14 m² prescrits par l'article 3 du Titre II du RRU ;
Considérant toutefois que celle-ci est directement associée à un dressing de 17,84 m² situé dans le prolongement de l'espace de nuit, les deux locaux étant reliés fonctionnellement et bénéficiant d'un même apport en lumière naturelle ;
Considérant que l'ensemble « chambre + dressing » peut être considérée comme un ensemble d'une superficie totale de 28,69 m² largement supérieure à la superficie minimale exigée pour un logement une chambre ;
Considérant dès lors que l'organisation intérieure permet d'assurer un niveau d'habitabilité satisfaisant malgré la superficie réduite de la chambre prise isolément ;
Considérant par ailleurs que le logement bénéficie d'un éclairement naturel abondant et de surfaces de séjour généreuses garantissant des conditions d'occupation qualitatives ;

En ce qui concerne les dérogations :

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre II du RRU relatif à la hauteur sous plafond des locaux habitables ;
Considérant qu'en effet la cuisine présente une hauteur libre de 2,05 m au lieu des 2,50 m prescrits ;
Considérant que cette situation résulte de l'aménagement intérieur du logement et de la création d'un faux-plafond masquant 2 poutres, localisé au niveau de la cuisine ;
Considérant que cette diminution de hauteur est limitée à cette seule pièce et n'affecte ni les espaces de séjour ni les espaces de nuit qui présentent une hauteur conforme comprise entre 2,53 m et 2,55 m ;
Considérant que la cuisine/ SAM a une superficie confortable de 16,13 m² et que cette dérogation conséquente altère les qualités d'habitabilité de l'appartement, mais que celui-ci est très profond et que l'éclairement naturel au centre de l'appartement ne sera pas altéré par cette faible hauteur ;
Considérant dès lors que cette dérogation ponctuelle n'altère pas de manière significative les qualités d'habitabilité du logement ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU peut être admise ;

En conclusion :

Considérant que le projet permet l'augmentation du nombre de logements au sein d'un immeuble déjà mixte ;
Considérant que la répartition des fonctions évolue d'environ 63 % de bureaux et 37 % de logements vers un équilibre proche de 50 % de bureaux et 50 % de logements ;
Considérant que le projet contribue ainsi au renforcement de la fonction résidentielle dans la ZIR n°12 « Louise » ;
Considérant qu'il ne porte atteinte ni aux qualités patrimoniales du bâtiment ni aux caractéristiques urbanistiques du cadre bâti environnant ;

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

Avis FAVORABLE.

La dérogation au R.R.U., Titre II, chapitre 2, art 4 (hauteur sous plafond) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F338/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Ferdauci 17 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Markus - Maxi Espeter

Objet / Betreft: d'une part, modifier les lucarnes situées sur le versant avant de la toiture, modifier la façade avant, modifier la zone de recul et étendre le rez-de-chaussée par la fermeture du balcon (mise en conformité) ; d'autre part rehausser le volume de toiture, y aménager une lucarne sur le versant arrière et aménager les combles en chambres

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/10/2026 - 29/10/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 50-01 QUARTIER VAN PRAET approuvé par arrêté royal en date du 14/11/1952 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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

Considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitations fermées au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 17/04/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 10/11/2026

Considérant que la demande vise d'une part, à modifier les lucarnes situées sur le versant avant de la toiture, à modifier la façade avant, à modifier la zone de recul et à étendre le rez-de-chaussée par la fermeture du balcon (mise en conformité) ; d'autre part à rehausser le volume de toiture, à y aménager une lucarne sur le versant arrière et à aménager les combles en chambres ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/03/1950 (réf. T.P. 59666) ayant pour objet "construire un immeuble" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/10/2026 au 29/10/2026 pour les motifs suivants :
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-01 (Van Praet, 14-11-52) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que le projet porte sur une habitation unifamiliale ;
Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée, un étage et des combles en situation de droit ;

En ce qui concerne la toiture :

Considérant que la demande porte principalement sur la toiture de cette habitation, tant en ce qui concerne sa volumétrie que son aménagement ;
Considérant que, dans le cadre de l'aménagement des combles en espace habitable, le pan arrière sera rehaussé d'environ 1m35 parallèlement à la pente de toiture existante ;
Considérant qu'en situation de droit, les combles étaient affectés à un usage de grenier ;
Considérant qu'outre cette rehausse de toiture, une lucarne arrière y sera aménagée, dans le respect du R.R.U. ;
Considérant que cette intervention permettra l'aménagement d'une chambre supplémentaire ;
Considérant cependant que cette lucarne arrière déroge au P.P.A.S., article 10 en 2 points : la face extérieure de la lucarne sera distante de 50 cm au minimum de la face intérieure du mur de façade ; et la hauteur du châssis de la lucarne est fixée à 1m20 ;
Considérant, en effet que la lucarne est implantée dans l'alignement du mur de façade extérieure et que sa hauteur de châssis est d'environ 1m65 ;

Considérant qu'une partie des combles, affectée en situation de droit à un grenier, a été aménagée sans demande de permis en une chambre et une salle-de-bain en façade avant ;
Considérant que cette chambre existante déroge au R.R.U., titre II, article 10 en ce que sa superficie nette éclairante est de 1,37m² au lieu de minimum 3,27m² ;
Considérant qu'en situation de droit ce logement disposait de 2 chambres, qu'il en compte actuellement 3 et que le projet prévoit l'aménagement d'une quatrième chambre ;

Considérant que ces 2 pièces disposent chacune d'une lucarne sur le versant avant ;
Considérant que 2 lucarnes avant avaient été octroyées en situation de droit ;
Considérant que celles-ci ne correspondent pas à celles octroyées ; que la hauteur des châssis est d'environ 1m15 au lieu de 1m30 ; que la longueur est moindre que celle autorisée ; que la division des châssis n'est pas identique ; et que leurs matériaux ont été changés passant du bois au PVC blanc ;
Considérant que ces 2 lucarnes dérogent également au P.P.A.S., article 10 pour les mêmes motifs que ceux exposés ci-dessus ;

Considérant par ailleurs, que le projet déroge au P.P.A.S., article 10 car les toitures ne peuvent avoir pour but ou pour résultat d'augmenter directement ou indirectement le nombre maximum de niveaux habitables ;

Considérant que les dérogations susmentionnées sont acceptables en ce qu'elles permettent l'aménagement de 2 chambres supplémentaires au sein d'une habitation unifamiliale afin de disposer

de 4 chambres ; que cet aménagement n'a pas pour but de créer un logement distinct dans les combles ; que bien que le logement disposera de moins d'espaces de rangement/stockage, il bénéficie toujours de caves en sous-sol ;

Considérant qu'en situation de droit, le brisis de la toiture avant était revêtu d'ardoises, alors qu'il est actuellement recouvert de tuiles rouges ;

En ce qui concerne l'extension du rez-de-chaussée par la fermeture du balcon :

Considérant que l'habitation disposait d'une terrasse arrière surélevée, au vu de la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et la zone de cours et jardins ;
Considérant que cette terrasse a été fermée et forme dès lors une extension au rez-de-chaussée ;

Considérant que la façade arrière sera isolée par l'extérieur au moyen d'un isolant en EPS de 14 cm d'épaisseur recouvert d'un enduit ;

En ce qui concerne la façade avant :

Considérant que plusieurs éléments en façade avant ont été modifiés sans demande de permis d'urbanisme : le dessin et le matériau de la porte de garage, qui était en bois et est désormais en aluminium de ton blanc ; le matériau des châssis, qui était en bois en droit et est actuellement en PVC de ton blanc ; et enfin le dessin de la porte d'entrée et son matériau qui était en bois en droit et est maintenant en PVC de ton blanc ;

En ce qui concerne la zone de recul :

Considérant que la clôture située à l'alignement de la parcelle a été supprimée ;
Considérant que le projet déroge au P.P.A.S., article 1 en ce que la zone de recul doit être clôturée à front de rue suivant l'alignement décrété, sur toute la longueur, et latéralement sur toute la largeur de la zone par une grille artistique métallique ajourée, reposant sur un soubassement, plinthe ou socle en pierre naturelle dont la hauteur ne pourra dépasser 50 cm ;
Considérant qu'il est constaté que les biens se trouvant dans la rue Ferdauci ne disposent plus, de manière générale, de grille artistique métallique ajourée à l'alignement ni en limite latérale ;
Considérant de ce fait que cette dérogation est acceptable ;
Considérant toutefois que, conformément au RRU, la zone de recul ne peut être utilisée comme espace de stationnement ;

Considérant que le logement projeté répond aux normes actuelles de confort ;

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

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

Avis FAVORABLE.

Les dérogations suivantes sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus :

- **P.P.A.S., article 10 en ce qui concerne le nombre de niveaux habitables ;**
- **P.P.A.S., article 10 en ce qui concerne la hauteur des châssis des 3 lucarnes ;**
- **P.P.A.S., article 10 en ce qui concerne le placement de la face extérieure des lucarnes par rapport à la face intérieure du mur de façade ;**
- **R.R.U., titre II, article 10 en ce qui concerne la superficie nette éclairante de la chambre des combles située en façade avant ;**
- **P.P.A.S., article 1 en ce qui concerne la zone de recul.**