



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T925/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de Ter Plast 54 1020 Bruxelles
Rue du Siphon 30 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ASSOCIATION CULTURELLE ESPERANCE - A.S.B.L. (KARABILA)

Objet / Betreft: Réaménager, étendre une mosquée existante et aménager une école de devoirs.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/12/2025 - 15/01/2026

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 13/03/2024

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

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

1

Considérant que le bien se situe en Zone d'Habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;
Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection d'un arbre remarquable ;
Considérant que la demande vise à réaménager, étendre une mosquée existante et aménager une école de devoirs ;
Considérant que le projet modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17/12/2025 au 15/01/2026 et qu'une réclamation a été introduite, portant sur les éléments suivants :

- compte tenu de la pénurie de logements abordables en région Bruxelles Capitale, la priorité devrait porter sur la création de logement sur la parcelle et non sur l'extension d'un équipement ;
- la construction d'une « école des devoirs » en dehors du cadre scolaire public n'est pas pertinent, l'effort d'investissement devrait être dirigé vers le renforcement de l'enseignement public, accessible à tous et toutes ;
- le réseau d'équipements publics est déjà bien développé à Laeken, il n'est pas utile d'en encore le développer plus au détriment du logement ;
- l'étude de mobilité n'est pas détaillée et ne permet pas d'évaluer l'impact du projet, d'autant que de nombreux fidèles se déplacent depuis leur lieu de travail pour assister aux célébrations et non depuis le quartier, de nombreux problèmes de stationnement peuvent être constatés ;
- la capacité d'accueil de l'école des devoirs laisse à penser que sa fréquentation n'est pas destinée uniquement aux usagers du quartier ;
- aucun aménagement de l'espace public n'est prévu dans le dossier pour améliorer l'intégration de la mosquée dans le quartier, et notamment les parkings vélo ;
- un projet de verdurisation des rue ter plats et du siphon a été retenu par la ville dans le cadre de l'appel à idée citoyen.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/01/2026

- le rapport P/S du projet du projet semble énorme pour ce projet qui prévoit un doublement de la surface de plancher
- la hauteur du bâtiment de référence est hors gabarit moyen des bâtiments de la rue, et disproportionné par rapport à la largeur de la rue, le bâtiment à front de rue devrait avoir une hauteur maximale égale à la largeur de la rue. Il faut aussi noter que le bâtiment projeté est large et situé au sud de l'îlot ce qui aura un impact important pour la luminosité de l'îlot ;
- le projet ne contribue pas suffisamment à la verdurisation des intérieurs d'îlots (recommandations de la Ville), les dispositions techniques de réalisation de la toiture végétale projetée ne sont pas assez détaillées ;
- que deviennent les pompes à chaleur actuellement installées en toiture?
- le « jardin » entre les deux bâtiments est mal exposé, et le sous-sol est phagocyté par les équipements de stockage et d'évacuation d'eau de pluie, ce qui ne permettra pas un aménagement végétal qualitatif ;
- ce "jardin" est dans le chemin de l'accès de la salle de prière des femmes et risque d'être (partiellement) recouvert afin de faciliter l'accès séparé à la salle de prière pour femme ;
- la zone de recul existante est actuellement recouverte d'une toiture ;
- les portes principales ne sont pas suffisamment mises en évidence et sont peu en raccord avec la fonction du lieu ;
- le déport en saillie au-dessus du trottoir pourrait être rehaussé.
- est-ce que les terrasses vertes sont bien inaccessibles au niveau de l'appartement, il n'y a pas de garde-corps sur les plans ;
- il y a contradiction entre plusieurs documents (visuels et plans, couleur de la façade, épaisseur de la toiture verte sur les plans ;
- la création d'une école de devoir permettrait d'accompagner correctement les jeunes qui la fréquentent dans de meilleures conditions ;

Vu le précédent avis de commission de concertation du 09/03/2021, unanimement défavorable au motif que l'avis SIAMU était lui-même défavorable et qu'une refonte du projet s'avérerait nécessaire tant en regard de l'avis SIAMU qu'en regard de l'impact du projet sur l'environnement direct ;

Vu le précédent avis de commission de concertation du 27/07/2022, unanimement défavorable et qui recommandait de nouveau d'effectuer de nombreuses modifications afin de satisfaire au bon aménagement des lieux ;

Vu le précédent avis de commission de concertation du 13/03/2024, unanimement défavorable et qui recommandait encore d'effectuer de nombreuses modifications tant en regard de l'avis SIAMU défavorable qu'en regard de l'impact du projet sur l'environnement direct afin de satisfaire au bon aménagement des lieux ;

Vu l'avis du SIAMU (ref. CP.2006.0705/11) du 24/10/2025, comprenant les deux remarques suivantes :

- Plusieurs points de notre rapport antécédent ne sont pas encore mis en œuvre (cage d'escalier, indépendance, accès du duplex à la cage d'escalier,...).
- Une prise de contact avec l'architecte semble indiquer qu'un mauvais jeu de plan est parvenu au service d'incendie. Une adaptation de ceux-ci devra être prévue avant leur réintroduction. Les cages d'escalier doivent desservir tous les niveaux supérieurs du bâtiment (voir 4.2.2.2). Le duplex prévu ne peut pas déboucher directement dans la cage et doit également disposer d'une 2ème voie d'évacuation.

Considérant qu'en absence d'un avis motivé du SIAMU sur le projet amendé, aucune conclusion ne peut être tirée quant à la pertinence du projet proposé ;

Considérant que les propositions émanant de la précédente commission de concertation suggéraient ce qui suit :

- apporter des précisions techniques quant à la faisabilité de la mise en place de toitures vertes intensives sur les toitures plates existantes en intérieur d'îlot, ainsi que sur les possibilités d'infiltration des eaux de pluie sur le site même;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/01/2026

- en cas d'impossibilité technique de réalisation de toitures vertes intensives, de démolir en partie le bâtiment en intérieur d'îlot afin d'aménager un plus grand espace extérieur, planté au moins partiellement en pleine terre conformément aux règlements en vigueur, afin d'améliorer les qualités paysagères et végétales de cet intérieur d'îlot densément occupé ;
- de réduire le programme projeté à front de voirie afin de diminuer l'impact visuel et volumétrique de la nouvelle intervention envers le voisinage direct ;
- persévérer dans l'effort d'intégration architecturale du projet dans son environnement direct en prenant mieux en compte les caractéristiques urbanistiques et architecturales de l'environnement bâti immédiat ;
- de prévoir des locaux de rangements vélo en quantité telle qu'ils puissent inciter les utilisateurs à diversifier leur moyen de locomotion.

Considérant que le projet porte la surface totale de cet équipement à 1348 m² (pour 1382m² dans le projet précédent, hors logement de 76 m² pour 85m² dans le projet précédent), que ces superficies restent similaires au projet précédant, et réparties entre un bâtiment existant en intérieur d'îlot et un bâtiment neuf à front de voirie implanté entre deux constructions mitoyennes ; Considérant que le projet modifié vise toujours à réorganiser le bâtiment arrière afin d'y aménager deux salles de prière, une au rez-de-chaussée, une au premier étage, sans modification du volume capable (uniquement des démolitions et reconstructions intérieures), que l'implantation d'un équipement d'intérêt public d'exercice du culte reste pertinente dans le tissu urbain, que cet équipement peut légitimement être complété d'une école des devoirs dont l'activité est complémentaire à l'activité principale ;

Considérant que le projet modifié maintient la construction d'un immeuble de 5 étages à front de voirie, comportant un hall d'entrée au rez-de-chaussée, des classes de cours aux étages +1 à +3, (10 classes, sanitaires et rangements), une salle de réunion et cuisine attenante avec réfectoire et rangement à l'étage +4, un logement 2 chambres (conciergerie) à l'étage +5 ;

Considérant que le dernier étage déroge au titre I article 6 en ce qu'il est aligné sur l'étage mansardé de l'immeuble voisin de gauche, proposant un niveau sous corniche supérieur à l'immeuble voisin le plus élevé ;

Considérant toutefois que l'expression architecturale de la façade a été revue et que la volumétrie en toiture propose un dernier niveau en recul vis-à-vis de la limite mitoyenne de l'immeuble de droite, ce qui améliore l'intégration globale de la proposition dans l'environnement bâti mais que le gabarit projeté reste toutefois plus imposant que les immeubles situés en vis-à-vis qui présentent un gabarit rez +2 traditionnel (correspondant approximativement au rez+3 projeté) ;

Considérant, conformément aux remarques préalablement émises, que la densité globale d'occupation de la parcelle reste élevée et qu'il reste nécessaire de diminuer la superficie de plancher sur la parcelle afin de proposer un équipement dont la taille soit adaptée aux caractéristiques urbanistiques du quartier et notamment à son aspect résidentiel et aux caractéristiques du bâti (notamment la hauteur moyenne des immeubles présents sur l'ensemble de la rue) ;

Considérant que la nature des matériaux de la façade avant est définie sur les plans accompagnant la demande de permis (soit briques de parement de ton blanc), que la composition de la façade propose une travée à droite rez +4 niveaux traitée en briques ajourées et une succession de baies en quinconce sur l'autre travée principale rez +5 niveaux, surmontant un rez-de-chaussée alternant portes vitrées et briques ajourées ;

Considérant que l'implantation de la façade à rue est proposée en léger retrait de l'alignement, en dérogation au titre I article 3 du RRU, que le projet ne nécessite pas une telle implantation et qu'il est dès lors recommandé de respecter l'alignement ;

Considérant que les deux travées s'avancent en surplomb de l'espace public suivant un angle articulé à leur intersection, en dérogation au titre I article 10 du RRU en ce que l'ensemble constitue un oriel continu alors que la largeur totale des oriels balcons et terrasses tel que définie doit être inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade, que compte tenu du caractère d'équipement public de l'immeuble il semble légitime d'en marquer la présence dans l'enfilade des immeubles avoisinants, mais que dans un souci de cohérence architecturale et de logique de composition,





il serait souhaitable de différencier les deux travées et de maintenir la travée secondaire dans l'alignement des façades et de ne réaliser la saillie que sur la travée principale, et sur quatre niveaux seulement ;

Considérant que la mise en œuvre des briques ajourées au rez-de-chaussée risque de provoquer salissures et incivilités et qu'il est préférable d'y réaliser une maçonnerie pleine (tout en restant dans un appareillage en cohérence avec celui des étages) ;

Considérant également que la fonction symbolique du bâtiment et son intégration dans le tissu bâti justifierait une hauteur sous plafond généreuse au rez-de-chaussée, lequel conserve une hauteur sous plafond de 2.80m (comme dans la version précédente), et qu'en cas de réduction du gabarit de l'immeuble il semble opportun d'augmenter la hauteur libre sous plafond du rez-de-chaussée ;

Considérant que la cage d'escalier de secours en façade arrière du bâtiment avant déroge au titre I article 4 en ce que son volume déborde du plan de façade, mais que cette dérogation est minime et qu'elle ne porte pas atteinte au voisinage direct ;

Considérant qu'il reste nécessaire d'assurer la connexion entre les bâtiments avant et arrière et qu'à ce titre la dérogation au titre I article 4 du RRU est envisageable pour réaliser un volume de liaison tel que celui proposé contre le mitoyen de droite, que l'opportunité d'une couverture similaire côté mitoyen de gauche, tel que proposé précédemment, reste éventuellement souhaitable si ce passage est destiné à être fréquemment utilisé, mais que le patio projeté reste très exigu et qu'il ne permet pas une amélioration sensible des qualités paysagères et végétales de cet intérieur d'îlot densément occupé ;

Considérant toutefois que l'escalier de secours extérieur et son palier d'accès sont implantés en dérogation au titre I article 4 et qu'ils encombrent la cour déjà exiguë, et qu'il y aurait dès lors lieu d'intégrer cette cage d'escalier au volume existant en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que le recouvrement des toitures plates existantes en intérieur d'îlot par une toiture verte intensive est indispensable pour atténuer l'impact de la densification de la parcelle et améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, qu'un tel aménagement est par ailleurs favorable à l'environnement en général, mais que la faisabilité technique de la proposition n'a pas été confirmée par la note déposée à l'appui de la demande (laquelle confirme par ailleurs qu'il sera nécessaire de concevoir un système efficace d'évacuation des eaux pluviales, capable de gérer les apports liés aux pluies intenses, au vu des surcharges pondérales susceptibles d'être générées par ce type d'aménagement) ;

Considérant que les plans déposés ne représentent pas l'encombrement réel d'une toiture de type intensive, laquelle pourrait nécessiter des adaptations structurelles et techniques non négligeables, comme des rehausses de murs acrotère, que ces diverses interventions pourraient avoir un impact sur le voisinage, qu'il est préférable de ne pas rehausser les murs mitoyens afin d'atténuer l'impact du projet envers le voisinage et de choisir un mode de mise en œuvre adéquat de la toiture végétale et qu'il y a lieu de compléter les plans à l'aide de détails techniques réalistes ;

Considérant qu'il est bien prévu un système d'infiltration et de récupération des eaux de pluie dans le patio central, mais que la faisabilité technique de la proposition devrait être confirmée, notamment en regard de la note émanant de l'ingénieur, et qu'il pourrait s'avérer nécessaire de créer d'autres points d'infiltration sur la parcelle ;

Considérant, en cas d'impossibilité de réalisation d'une toiture verte intensive, qu'il y a lieu de proposer une amélioration des qualités végétales et paysagère de l'intérieur d'îlot en compensation de la densification de la parcelle par la construction de l'école des devoirs, et par conséquent de prévoir une démolition substantielle des volumes existants en intérieur d'îlot et la végétalisation en pleine terre des surfaces libérées ;

Considérant que les caractéristiques de la parcelle ne permettent pas d'y aménager d'emplacements de parking à l'usage des utilisateurs du lieu, qu'il existe une bonne desserte en transports en commun dans l'environnement immédiat, qu'il est prévu un local de rangement pour les vélos mais que compte tenu de la taille du lieu il n'est pas possible de prévoir de local suffisamment grand que pour pallier aux éventuels problèmes de mobilité induits par le fonctionnement de la mosquée ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/01/2026

Considérant en revanche que pour ce qui concerne l'école des devoirs ce local permettra d'inciter à l'usage des modes de déplacements actifs ;
Considérant que le représentant du demandeur a confirmé en séance vouloir améliorer l'isolation thermique du bâtiment existant, nonobstant l'exemption du respect des normes de Performance Energétique des Bâtiments pour les lieux de cultes existants, et que si cette volonté est maintenue il y aura lieu de représenter sur les plans les divers aménagements nécessaires susceptibles d'exercer un impact sur le voisinage ;
Considérant par ailleurs que les équipements techniques existants ou à prévoir (pompes à chaleur, système de ventilation...) doivent être représentés sur les plans, et qu'il y a lieu, le cas échéant, de prévoir tout moyen physique permettant d'en atténuer les nuisances acoustiques (choix adéquat de leur implantation, panneaux acoustiques, ...) ;
Considérant que la construction d'un bâtiment à front de voirie en vue d'ajouter des classes et locaux de service en complément de cet équipement d'intérêt public induit une densification excessive de la parcelle et que la conjugaison d'un lieu de culte et de classes de devoirs ne peut pas s'effectuer au détriment du voisinage immédiat et que toute augmentation de densité sur la parcelle doit impérativement s'accompagner de mesures de compensation significatives afin de permettre la bonne intégration de cet équipement dans un environnement et un intérieur d'îlot déjà fortement bâti ;

Avis FAVORABLE, à condition :

- d'obtenir un avis favorable de la part du SIAMU ;
- de respecter l'alignement pour l'implantation du bâtiment à front de voirie ;
- de supprimer un étage de façon à proposer un gabarit plus en adéquation avec les gabarits moyens de la rue ;
- de différencier les deux travées et de maintenir la travée secondaire dans l'alignement des façades et de ne réaliser la saillie que sur la travée principale, et sur quatre niveaux seulement ;
- de renoncer à la mise en œuvre des briques ajourées au rez-de-chaussée au profit une maçonnerie pleine (tout en restant dans un appareillage en cohérence avec celui des étages) ;
- d'augmenter la hauteur libre sous plafond du rez-de-chaussée ;
- de créer un véritable accès et rétablir une couverture de cour limitée au strict minimum côté mitoyen de gauche, tel que proposé précédemment ;
- d'intégrer l'escalier de secours projeté dans la cour dans le volume existant en intérieur d'îlot ;
- d'apporter la preuve de la faisabilité technique de la mise en place d'une toiture verte intensive sur le bâtiment existant en intérieur d'îlot, de préférence sans rehausse de mitoyenneté et compléter les plans avec une coupe technique et les adaptations structurelles éventuelles ;
- en complément de la faisabilité de la mise en place de la toiture verte intensive, de concevoir un système efficace d'évacuation et d'infiltration des eaux pluviales capable de gérer les apports liés aux pluies intenses et les implanter en dehors de la zone perméable de jardin ;
- en cas d'impossibilité de réalisation d'une toiture verte intensive, mettre à tout le moins en place une toiture verte extensive en proposant une démolition substantielle des volumes en intérieur d'îlot et la végétalisation en pleine terre des surfaces libérées ;
- les équipements techniques existants ou à prévoir (pompes à chaleur, système de ventilation...) doivent être représentés sur les plans, et il y a lieu, le cas échéant, de prévoir tout moyen physique permettant d'en atténuer les nuisances acoustiques (choix adéquat de leur implantation, panneaux acoustiques...).





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1096/2025 (PFU)

Adresse / Adres:

Grand-Place 36 1000 Bruxelles
Rue Chair et Pain 5A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Marceline VAN DE VELDE

Objet / Betreft: Réaliser des travaux de restauration intérieure, modifier partiellement l'affectation et la répartition des logements, restaurer la façade et remplacer des châssis rue Chair et Pain 5a

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

2

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'arrêté royal du 19-04-1977 qui classe comme monument les façades et toitures des bâtiments bordant la Grand-Place, dont le n°36 concerné par la présente demande ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 07-11-2002, lequel classe par extension comme monument certaines parties des immeuble sis Grand-Place, 36-37 dénommés « Le Petit Renard et Le Chêne », à savoir la totalité des caves, les murs mitoyens et de refends et la façade arrière ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20-09-2001 qui classe comme ensemble les façades et toitures ainsi que les structures portantes des immeubles sis Chair et Pain, 1, 3, 5/5A et 7 ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 01/01/2026 au 15/01/2026 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation (ZH) ;
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (COBAT)
- Art. 188/7 MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, d'une RCU
- Art.126§11 : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions et de leurs abords

Considérant que l'enquête publique n'a donné lieu à aucune réaction ;





Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Intervention et d'Aide Médicale Urgente (réf. T.1980.3145/2) du 15/01/2026 ;

Vu l'avis conforme favorable sous conditions émis sur la demande de permis d'urbanisme par la Commission Royale des Monuments et Sites en sa séance du 17/12/2025 ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme porte sur le rez-de-chaussée de l'immeuble adressé Grand-Place n°36, lequel communique en fond de parcelle avec l'immeuble n°5a rue Chair et Pain, ainsi que sur l'entièreté de l'immeuble rue Chair et Pain n°5a ;

Considérant en effet que l'immeuble sis au 36, Grand-Place a subi une importante campagne de travaux en 1935-36 entraînant, entre autres, la démolition de la façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée, en vue de sa mise en liaison avec le rez-de-chaussée du n°5A, rue Chair et Pain, et de déployer sur l'ensemble de cette surface un vaste et unique horeca traversant ;

Considérant que lors de cette campagne de travaux des années 30, le n°5A, rue Chair et Pain, subit également d'importantes transformations dont l'aménagement d'une porte néobaroque à front de rue donnant accès à un nouvel escalier desservant les logements des étages du n°36, Grand-Place ainsi que le 1^{er} étage du bâtiment avant du 5A, rue Chair et Pain ;

Considérant, en conséquence, que la demande porte, d'une part, sur la restauration de l'enveloppe avec nouvelle devanture commerciale de la maison n°5A, rue Chair et Pain, à l'amélioration de son isolation thermique ainsi que son réaménagement intérieur incluant l'extension du commerce du rez-de-chaussée au 1^{er} étage, au réaménagement d'un logement de fonction aux étages supérieurs et, d'autre part, sur diverses interventions au rez-de-chaussée du n°36, Grand-Place, incluant le réaménagement global du commerce (établissement horeca) commun aux deux parcelles ;

Considérant que les étages de l'immeuble rue Chair et Pain sont affectés en logement, comme indiqué sur les plans d'archives joints à la demande, et qu'historiquement il était d'usage d'occuper les étages en logement même si le passage par les rez-de-chaussée commerciaux était indispensable ;

Considérant que les interventions du projet se détaillent plus précisément comme suit :

Au n°36 Grand Place :

- installer, au rez-de-chaussée, une dalle de compression sur les voûtes des caves pour placer un nouveau revêtement de sol;
- reconstituer un tronçon du mur mitoyen droit (avec le n°35 Grand Place) qui ne présente une épaisseur que de 10 cm actuellement;
- supprimer au rez-de-chaussée, une structure de colonnes et poutres datant des interventions du permis de 1934 et qui n'a plus aucune fonction structurelle aujourd'hui mais qui est suspendue dans le vide; renforcer la poutre intégrée dans le plancher pour palier à la suppression d'un appui assuré par cette ancienne structure;
- isoler thermiquement de la façade arrière et placer un nouvel enduit sur isolant;

Au n°5A, rue Chair et Pain :

- remplacer par un plancher en bois les dalles de verre qui font office de plancher au 1^{er} étage, dalles sur lesquelles une chappe et un carrelage ont été placés après fermeture de la cour (intervention datant du permis de 1934);
- au R+2 : réparer une zone de plancher et remplacer, par des linteaux en béton préfabriqués, une poutre de façade, pourrie suite à une évacuation d'eau défectueuse;
- stabiliser les fissures dans les maçonneries à l'aide d'agrafes;
- renouveler la toiture plate couvrant l'arrière du 2^e étage;





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

Réunion du / Vergadering van: 27/01/2026

- supprimer les conduits, les manteaux et les souches de cheminées en raison de leur dégradation et de leur inutilité actuelle;
- supprimer un mur de refend au 3^e étage pour l'aménagement du studio de fonction;
- réparer/remplacer les éléments de charpente dégradés, renouveler la couverture de la toiture à versants et renouveler les zingueries, chéneaux, DEP et étanchéités;
- isoler thermiquement la toiture plate;
- remplacer tous les châssis des façades avant et arrière par de nouveaux châssis en bois performants thermiquement, d'aspect identique aux modèles historiques (double frappe, double vitrage);
- isoler thermiquement la façade arrière et placer un nouvel enduit sur isolant;
- réparer l'enduit de ciment sur le mur mitoyen gauche;
- enduire à la chaux le mur mitoyen droit fait de blocs de béton apparents;
- supprimer la peinture filmogène recouvrant l'enduit à la chaux de la façade avant et restaurer l'enduit à la chaux;
- réaménager la devanture commerciale;
- isoler thermiquement la façade avant par l'intérieur;
- affecter l'arrière du 2^e étage à une zone annexe du commerce (local technique/stockage) et aménager un logement duplex au niveau des 2^e étage avant et 3^e étage ;

Considérant que le logement de fonction proposé à partir du 2^e étage du n°5A, rue Chair et Pain est motivé par le fait que son accès ne serait possible que par l'escalier arrière de l'immeuble, via la traversée de l'Horeca du rez-de-chaussée;

Considérant cependant que l'escalier à rue, aménagé au début des années 30, permet de desservir tant les logements des étages du n°36, Grand-Place que le 1^{er} étage du n°5A, Chair et Pain ;

Considérant que le 1^{er} étage du n°5A, rue Chair et Pain était utilisé précédemment comme stockage pour l'horeca du rez-de-chaussée mais que sa dernière situation de droit est bien du logement (les plans de permis des années 30 indiquent « chambre » pour la pièce avant) ;
Considérant qu'en regard de ces éléments, il conviendrait de maintenir le 1^{er} étage du 5A, rue Chair et Pain, dans son affectation licite de logement plutôt que de le réaffecter en zone horeca et de réaliser, à partir de ce niveau, un logement privatif triplex accessible depuis l'escalier à rue ;

Considérant que ce type de logement est davantage propice à garantir une occupation effective et pérenne des lieux sur le long terme et, par-là, à garantir son bon entretien effectif ;

Considérant qu'en vue de conférer à ce futur logement des conditions d'habitabilité satisfaisantes, il est nécessaire de désenclaver la parcelle en démantelant la couverture de l'ancienne cour-terrasse du premier étage permettant de rétablir un apport de lumière naturelle dans le futur logement et de retrouver une lecture claire de la parcelle historique ;

Considérant, dans ce cadre, que les dalles de verre du sol de cette cour-terrasse devraient être maintenues si leur état le permet ou remplacées par un élément vitré permettant un éclairage naturel de la zone de l'ancienne cour du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il conviendrait parallèlement de rétablir deux grandes baies de fenêtre ou portes-fenêtres au 1^{er} étage de la façade arrière du bâtiment avant, similaires à celles visibles sur les plans du permis des années 30, et de maintenir les baies de fenêtres du 2^e étage de cette même façade en vue de garantir un apport de lumière naturelle satisfaisant au futur logement ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/01/2026

Considérant qu'en raison de ses qualités esthétiques, il y a lieu de maintenir le manteau de cheminée Art Déco en marbre « rouge royal » présent au 2^e étage plutôt que de le supprimer ;

Considérant que la nouvelle devanture commerciale proposée au rez-de-chaussée du n°5A, Chair et Pain, conservant la porte néobaroque et réinterprétant la devanture commerciale des années 1930 cadre mal avec la typologie de la façade ;

Considérant qu'en regard du mauvais état de conservation de la devanture des années 1930 et de son inadéquation avec les étages supérieurs de la façade, le maintien de la porte néobaroque n'est pas primordial mais qu'il y aurait lieu de revoir intégralement la composition du rez-de-chaussée en privilégiant une expression contemporaine sobre et de qualité s'harmonisant davantage avec les étages supérieurs ;

Considérant, dans ce cadre, qu'il conviendrait de prévoir de l'enduit au niveau des piédroits et de la partie supérieure de la devanture plutôt qu'un autre matériau afin de renforcer l'unité de la façade et la continuité entre le rez-de-chaussée et les étages ;

Considérant que cette nouvelle devanture devra, en outre, respecter les dispositions du RCUZ Grand-Place ;

Considérant que le modèle de châssis en croix proposé pour les nouveaux châssis performants, prévus en remplacement des existants en façade du 5A, rue Chair et Pain, est adéquat mais que certains détails devront être améliorés en vue de mieux les assimiler visuellement à des châssis historiques : réduire si possible la largeur des bois vus des dormants qui présentent sur les plans une largeur excessive de 5 cm et renoncer au système d'ouverture oscillo-battant prévu au cahier des charges et incompatible avec le patrimoine ancien ;

Considérant que la couverture de toiture du 5A, rue Chair et Pain, devra être renouvelée à l'aide d'ardoises naturelles et non d'ardoises en fibrociment comme proposé dans le cahier des charges ;

Considérant que le pignon arrière du 36, Grand-Place est commun avec le n°37 et que l'isolation thermique de la façade arrière du n°36, proposée dans le projet et ne concernant que la moitié gauche du pignon, pose question quant au caractère inesthétique de l'intervention, vu la manière dont le chant de l'isolant serait traité ainsi que le raccord de l'isolant au niveau de la cheminée qui culmine au sommet du pignon commun ;

Considérant qu'il convient, par conséquent, de renoncer à cette isolation ;

Considérant que la pertinence de la dalle de compression prévue au niveau du sol du rez-de-chaussée du n°36, Grand-Place, au-dessus des caves voûtées n'est pas démontrée et qu'il apparaît plus approprié, sur le plan patrimonial, de plutôt recourir à un comblement au sable ;





Avis FAVORABLE à condition :

Pour le 5A, rue Chair et Pain :

- de maintenir le 1^{er} étage dans son affectation licite de logement et réaliser, à partir de ce niveau, un logement privatif triplex accessible depuis l'escalier à rue ;
- de démanteler la couverture de l'ancienne cour-terrasse du premier étage et conserver son plancher en dalles de verre si son état le permet ou prévoir, en remplacement, un élément vitré permettant l'éclairage naturel de l'ancienne cour historique du rez-de-chaussée tout en rétablissant la lecture du parcellaire ;
- de rétablir deux grandes fenêtres ou portes-fenêtres au niveau de la façade arrière du 1^{er} étage du bâtiment principal et conserver les fenêtres du 2^e étage de cette façade en vue de procurer un éclairage naturel adéquat au futur logement ;
- de revoir intégralement le projet de devanture commerciale en privilégiant une expression contemporaine sobre et de qualité s'harmonisant davantage avec les étages supérieurs, prévoyant des zones enduites au niveau des piédroits et du bandeau supérieur et respectant les dispositions du RCUZ Grand-Place ;
- de réduire, si possible, la largeur des bois vus des dormants des futurs châssis prévus en remplacement des existants et renoncer au système d'ouverture oscillo-battant incompatible avec le patrimoine ancien ;
- de renouveler la couverture de toiture à l'aide d'ardoises naturelle et non d'ardoises en fibrociment ;

Pour le 36, Grand-Place :

- garantir l'accessibilité des étages du bâtiment n°36 Grand-Place par la cage d'escalier rue Chair et Pain n°5, comme c'est le cas en situation existante ;
- de renoncer à l'isolation prévue en façade arrière ;
- de renoncer à la dalle de compression prévue au niveau du sol du rez-de-chaussée, au-dessus de la cave voûtée et prévoir plutôt un comblement au sable.

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique.

Considérant la situation des parcelles concernées dans le centre ancien de la ville (zone Unesco) et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, Pentagone ; <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique).

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: M661/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Zuidlaan 142 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: KONINKLIJKE VERENIGING VAN FILANTROPIE (Blumenthal)

Objet / Betreft: in een gebouw met collectieve woningen (rusthuis), het installeren van een overdekte fietsenstalling in de achteruitbouwstrook en het aanbrengen van wijzigingen aan de buitengevels met vervanging van het buitenschrijnwerk

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

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 – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke
Directie Monumenten en Landschappen:

3

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.);
Overwegende dat het goed gelegen is in structurerende ruimten, linten voor handelskernen, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typische woongebieden van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 23/07/2025 ;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het in een gebouw met collectieve woningen (rusthuis), installeren van een overdekte fietsenstalling in de achteruitbouwstrook en aanbrengen van wijzigingen aan de buitengevels met vervanging van het buitenschrijnwerk betreft;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 01/01/2026 tot 15/01/2026 voor volgende motieven: afwijking op art.11 van titel I van de Gew.S.V (inrichting van de achteruitbouwstrook);
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reacties uitlokte;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/01/2026

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 29/04/1991 (ref. TP 95644) met als onderwerp “reconstruire la maison des aveugles”;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 16/07/1999 (ref. TP 109869) met als onderwerp “aménager un parking”;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 02/07/2015 (ref. S.V. M237/2015) met als onderwerp “modifier la répartition des pièces au deuxième étage d’une résidence pour personnes âgées”;

Bestemming:

Overwegend dat de aanvraag het installeren van een overdekte fietsenstalling in de achteruitbouwstrook betreft;

Overwegend dat de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van wijzigingen aan de buitengevels van de collectieve woning(rusthuis), waaronder de vervanging van het buitenschrijnwerk;

Overwegende dat de aanvraag geen wijziging van het bestaande bouwvolume inhoudt;

Bestaande toestand:

Overwegende dat de collectieve woning bestaat uit een bestaande rusthuisinfrastructuur met een groene binnentuin en technische patio;

Overwegende dat de collectieve woning is opgebouwd uit een gelijkvloers en twee tot drie bouwlagen, naargelang de vleugel;

Overwegend dat de groene binnentuin onverandert blijft;

Overwegend dat er zich een parkeerplaats bevindt;

Overwegend dat er zich in bestaande toestand 15 parkeerplaatsen zijn;

Overwegende dat de bestaande parking echter weinig mogelijkheden biedt om een fiets op een overdekte plaats te stallen;

Voorziene toestand:

Fietsenstalling:

Overwegend dat de aanvraag voorziet het heraanleggen van de auto en fietsparking;

Overwegende dat de aanvraag de realisatie van een overdekte structuur van 36,38 m² voorziet;

Overwegend dat de aanvraag voorziet om bedekte een fietsenstalling en elektrische laadpunt wil voorzien;

Overwegend dat de aanvraag van de rechtstoestand (22 plaatsen) naar de voorziene toestand (18 plaatsen) leidt tot een vermindering van het aantal parkeerplaatsen;

Overwegende dat een afgesloten fiets- en rokerslokaal van 26,5 m² wordt ingericht voor 16 fietsen;

Overwegend dat men onder de overstekende luifel 10 fietsparkeerplaatsen met beugels voorziet;

Buitenschrijnwerk:

Overwegend dat de aanvraag voorziet een totaal van 330 buitenschrijnwerk te vervangen, waarvan 311 ramen, 14 deuren en 6 nieuwe raamopeningen aan de gevelkant van de Blaesstraat en Zuidlaan; dat de nieuwe ramen in aluminium worden voorzien;

Overwegend dat het gebouw opgenomen is op de inventaris en een erfgoedwaarde behoudt ondanks de verschillende aanpassingen; dat het buitenschrijnwerk in hout moet voorzien worden met respect voor de eigenschappen van de originele modellen (profiel en lijstwerk);





Overwegend dat de vervanging van het buitenschrijnwerk enerzijds een vernieuwing betreft zonder wijziging van de gevelopeningen, en anderzijds een wijziging van zowel de gevelopeningen als het buitenschrijnwerk inhoudt;

Overwegend dat sommige vensterbanken in de binnenkoer verlaagd worden om een betere lichtinval en circulatie te garanderen; dat deze aanpassingen aanvaardbaar zijn op voorwaarde dat een onderste paneel uitgelijnd met de vensterbanken voor de raamdeuren voorzien wordt, zoals de oorspronkelijke modellen;

Overwegend dat verschillende vensterbanken aan de kant van de Aanaardingsstraat Blaesstraat en de Zuidlaan verlaagd worden om een betere lichtinval en een betere zicht vanuit de kamers te garanderen; dat deze wijzigingen aanvaardbaar zijn;

Overwegend dat het project voorziet dat de nieuwe ramen de huidige en historische raamindeling, met roeden, niet overnemen; dat het verdwijnen van de kleine roeden, aanvaardbaar zou zijn op de gedeelten die zwaar verbouwd waren of later toegevoegd werden, maar niet in het oudste gedeelte van het gebouw, met name de binnenkoer;

Overwegen dat de gebogen ramen van de binnenkoer (gelijkvloers en kapel), hun oorspronkelijke indeling, met kleine roeden en afstandhouders in het dubbel glas, zouden moeten behouden;

Algemene afwijking:

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van (*Gew.S.V., Titel I kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving, artikel 11 (inrichting en onderhoud van de achteruitbouwstrook)*) voor wat betreft de (fiets) parking ;

Overwegend dat dit bijdraagt aan een positieve en duurzame mobiliteit en het gebruik van de fiets als vervoersmiddel stimuleert;

Overwegende dat het gebruik van de fiets als duurzaam vervoermiddel wordt aangemoedigd;

Overwegende dat de bereikbaarheid van het gebouw en de parking hierdoor wordt verbeterd;

Overwegende dat een fietsenstalling bescherming biedt tegen diefstal;

Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is, gezien zij een engagement voor duurzame mobiliteit aantoont;

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





GUNSTIG advies op voorwaarde van:

- het buitenschrijnwerk in hout te voorzien met respect voor de eigenschappen van de originele modellen (profiel en lijstwerk);
- de oorspronkelijke indeling van de gebogen ramen van de binnenkoer (gelijkvloers en kapel) te respecteren, met kleine roeden, afstandhouders in het dubbel glas en een onderste paneel voor de raamdeuren;
- het verwijderen van de drie bovenste parkeerplaatsen (halfverharding) in de groenzone, met als doel het aantal parkeerplaatsen te verminderen en de groenzones te verbeteren;
- voldoende voorziening van groenzones op de parking;

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;

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 voor wat betreft *titel I, art. 11 inrichting en onderhoud van de achteruitbouwstrook* toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F705/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Fossé aux Loups 48 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BXL FOOD MARKET

Objet / Betreft: Installer une terrasse fixe en bois sur une partie de l'aire de livraison et une terrasse fixe sur le trottoir

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

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

4

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
Considérant que le bien est situé en zone administrative, en liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 04/08/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à installer une terrasse en bois sur une partie de l'aire de livraison et une terrasse fixe sur le trottoir ;
Considérant que les travaux ont déjà été partiellement réalisés ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/01/2026

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. F866/2024) notifié le 26/05/2025 pour le même bien et ayant pour objet : placer une terrasse fixe extérieure couverte (plancher et pergola en bois) de 50m² à la place de stationnement (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/01/2026 au 15/01/2026 pour les motifs suivants :
- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) ;
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant sur le nombre existant de places assises à l'intérieur, sur les conflits et nuisances générés par la terrasse déjà en place, le manque de place pour les livraisons... ;

Considérant que le projet consiste à installer une terrasse fixe et couverte afin de proposer un espace de dégustation adjacent de l'enseigne « Wolf » ;

Considérant que la terrasse, d'une superficie de 50m² et d'une longueur de 21m linéaires est déportée par rapport à la façade du commerce et se situe sur la zone de livraison ;

Considérant que la terrasse est constituée d'une structure en bois ;

Considérant que l'esthétique de cette terrasse ne s'intègre pas harmonieusement à l'architecture du bâtiment ;

Considérant de plus que celle-ci n'est pas aisément démontable ;

Considérant qu'il serait plus judicieux d'agrandir le trottoir au droit de l'entrée du bâtiment sur une largeur de 20.00m et de limiter l'emprise de la terrasse à du mobilier de qualité ;

Considérant qu'il y aura lieu de veiller à ce que ce mobilier soit rentré tous les jours après la fermeture de l'établissement ;

Considérant que le projet vise également à placer du mobilier de terrasse ancré au sol le long de la façade du Wolf sur une longueur de 16m linéaires ;

Considérant que cette terrasse est un obstacle pour les personnes malvoyantes qu'en outre la lisibilité de la façade en est impactée ;

Considérant que le cumul de ces deux terrasses engendre une difficulté de cohabitation entre les divers usagers de l'espace public et compromet le passage piéton et pour les personnes à mobilité réduite entre les 2 zones de terrasses ; ainsi il y aura lieu de garantir un passage libre de minimum 2.00m sans obstacles ;

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 la terrasse située sur la zone de livraison ainsi que le mobilier fixe le long de la façade ;

- d'élargir le trottoir dans l'axe de l'entrée sur une largeur de maximum 20.00m et sur une profondeur de maximum 2.40m et y prévoir une terrasse uniquement composée de mobilier amovible de qualité qui doit être retiré du domaine public durant les heures de fermeture.

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A1004/2025 (PFD)

Adresse / Adres:

Arthur Maesstraat 58 - 60 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: SCHOOL MET DE BIJBEL DE SCHATKIST - V.Z.W. (VAN NIEUWENHUIZEN)

Objet / Betreft: In overeenstemming brengen van de uitgevoerde werkzaamheden ten opzichte van de verleende bouwvergunning (met referentie 04/PFD/1764284).

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

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

5

Algemeen:

Overwegende dat het goed zich bevindt in stedelijk industriegebied volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
Overwegende dat de aanvraag het in overeenstemming brengen van de uitgevoerde werkzaamheden ten opzichte van de verleende bouwvergunning betreft;
Overwegende dat de initiële aanvraag, met referentie 04/PFD/1764284, het renoveren en het uitbreiden van de basisschool 'de schatkist' inhoudt;
Overwegende dat, meer precies, de volgende wijzigingen aan de initiële vergunning worden doorgevoerd:

- Verwijderen van de brugconstructie;
- Verkleinen van de raamopeningen van de nieuwbouwklassen en van de connector;
- Optimaliseren van de borstwering rondom de dakspeelplaats en toevoegen pannakooi;
- Toevoegen van een overdekte speelzone tegen het bestaande gebouw als vervanging van de brugconstructie;
- Verwijderen van de gang tussen de connector en de polyvalente zaal ten behoeve van het creëren van een nieuwe overdekte speelplaats;
- Verplaatsen van de wand tussen de klaslokalen en de connector met 1 meter ten voordele van de oppervlakte van de klaslokalen;
- Verplaatsen van de aan- en afblaasopening in de muur op de grens met de buur richting de dakspeelplaats;
- Creëren van een nieuwe, tweede vluchtweg ten gevolge van het verwijderen van de brugconstructie;





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

Réunion du / Vergadering van: 27/01/2026

- Wijzigen van het afwerkingsmateriaal van de plint in gevelbepleistering in plaats van aluminium golfplaten, idem gevelafwerking bestaand gebouw;
- Verhogen van de positie van de raamdorpel;
- Verplaatsen van de trap van de connector ;
- Toevoegen van een betonbalk/zitelement en van hellende vlakken aan de inkomzone;
- Voorzien van extra fietsstalplaatsen;
- Beperkte wijzigingen aan de omgevingsaanleg en aan het rioleringsplan;
- Voorzien van een daktoegang via de gang in plaats van de traphal;
- Opschuiven van de buitenwand van de technische ruimte op niv. +2;

Speciale regelen van openbaarmaking:

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven :

- toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het GBP: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten ;
- toepassing van art. 153 §2.12 van het BWRO:
- art. 4 Diepte van een mandelig bouwwerk;
- art. 6 Hoogte van het dak een mandelig bouwwerk;

Overwegende dat er één bezwaar werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 01/01/2026 en 15/01/2026, waarin vermeld staat dat Defensie geen bezwaren heeft tegen dit project; dat er dus gesteld kan worden dat er geen reële bezwaren werden ingediend;

Adviezen:

Gezien het voorwaardelijke gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 22/11/2025, met als kenmerk: CP.1982.2008/28;

Gezien het advies van de gewestelijke consultant (AccesAndGo) van 9/12/2025, met betrekking tot de toegankelijkheid van het project, waarin gespecificeerd staat dat de wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke vergunning geen invloed hebben op de toegankelijkheid van het project en dat het project dus in overeenstemming blijft met de normen van de GSV;

GBP:

Overwegende dat de voorgestelde wijzigingen geen impact hebben op de bestemming van het goed;

Overwegende dat, volgens algemeen voorschrift 0.6 van het GBP, de aanvraag het binnenterrein van het huizenblok aantast; dat de aanvraag namelijk betrekking heeft op een herinrichting van de 'speelplaats' achteraan het perceel;

Overwegende dat de totale vloeroppervlakte daalt van 2.326,97 m² naar 2.262,47 m²; dat tevens de ondoorlaatbare oppervlakte daalt van 1.548,49 m² naar 1.484 m²

Overwegende dat dit deel van het binnenterrein reeds grotendeels verhard was aangelegd (afbraak brugconstructie); dat de situatie bijgevolg wordt verbeterd;

Overwegende dat de groenkwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok kwantitatief en kwalitatief wordt verbeterd, conform de eisen van algemeen voorschrift 0.6 van het GBP;

Overwegende dat alle handelingen en werken die deze stedenbouwkundige aanvraag inhoudt stroken met de voorschriften van het GBP;





GSV:

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 4 van Titel I van de GSV, omdat de maximale diepte ter hoogte van de benedenverdieping en de bovenverdiepingen niet dieper mag zijn dan $\frac{3}{4}$ van de terreindiepte, gemeten op de middenas van het terrein;

Overwegende dat de diepte van het gebouw licht verhoogd wordt ten opzichte van de vergunde situatie, die reeds in afwijking was aan artikel 4;

Overwegende dat het verwarmde volume niet wijzigt ten opzichte van het initiële ontwerp, maar dat een bijkomende evacuatietrapp wordt voorzien tegen de achtergevel; dat deze ingreep nodig is omdat de burgconstructie werd geschrapt;

Overwegende dat deze trap op ruime afstand van de perceelsgrens wordt gepositioneerd, geen bijkomende hinder genereert voor de buurt (NAVO-site) en niet zichtbaar is vanop het openbaar domein;

Overwegende dat de afwijking op artikel 4 van Titel I van de GSV miniem en dus toelaatbaar is;

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 6 van Titel I van de GSV, omdat de hoogte van het volume van de pannakooi (8,43 m tov referentiepeil) licht hoger is dan de initieel voorziene afsluiting van de dakspeelplaats (7,56 m tov referentiepeil) ;

Overwegende dat het verschil tussen de geplande en huidige situatie slechts 87 cm betreft en dit enkel ter hoogte van de pannakooi;

Overwegende dat de volledige brugconstructie in het binnenterrein van het huizenblok wordt geschrapt, wat tevens een aanzienlijke vermindering inhoudt van het bebouwde volume in het binnenterrein van het huizenblok;

Overwegende dat het een transparant volume betreft dat nauwelijks bijkomende schaduw werpt;

Overwegende dat deze bijkomende hoogte geen bijkomende hinder genereert voor de buurt (NAVO-site) en niet zichtbaar is vanop het openbaar domein;

Overwegende dat de afwijking op artikel 6 van Titel I van de GSV miniem en dus toelaatbaar is;

Architectuur:

Overwegende dat geen van de voorgestelde ingrepen een aanzienlijke aanpassing impliceert op de kwaliteit van de architectuur van het initiële project; dat het concept van de aanvraag ongewijzigd blijft;

Overwegende dat de materialisatie van het project nauwelijks wijzigt en dat de uitstraling van het gebouw ongewijzigd is ten opzichte van de initiële aanvraag;

Overwegende, uitgaande van het voorgaande, dat het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG advies.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1005/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Renaissance 45 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "RENAISSANCE 45" à
Bruxelles, avenue de la Renaissance 45

Objet / Betreft: apporter des transformations à une maison unifamiliale : division en 4 logements
(1ch), construction d'une lucarne sur le versant arrière, remplacement de l'ensemble des
menuiseries en bois et construction d'une véranda au rez-de-chaussée arrière (mise en
conformité)

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

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

AVIS REPORTÉ





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T811/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Ter Plast 52 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mihai Agheorghiesei

Objet / Betreft: transformer un immeuble, avec modification de la répartition du nombre de logements, en 4 unités de logements (1 duplex 1 ch, 2 x 1 ch et 1 triplex x 2 ch), remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant et démolir les toilettes suspendues en façade arrière (mise en conformité)

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

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 – Bruxelles Environnement –
Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

Considérant que le projet est situé dans le périmètre des recommandations pour les intérieurs d'ilots à Laeken ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 15/09/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





Considérant que la demande vise à transformer un immeuble, avec modification de la répartition du nombre de logements, en 4 unités de logements (1 duplex 1 ch, 2 x 1 ch et 1 triplex x 2 ch), remplacer les châssis et la porte d'entrée en façade avant et démolir les toilettes suspendues en façade arrière (mise en conformité) ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. T353/2021) notifié le 02/03/2023 pour le même bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/01/2026 au 15/01/2026 pour les motifs suivants :
dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

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

En ce qui concerne l'historique du bien :

Considérant qu'un rapport d'inspection a été établi par le service contrôle de la Ville de Bruxelles en date du 17/09/2019 ; que ce dernier indique « Les travaux suivants sont soumis à permis d'urbanisme :

- le remplacement des châssis côté rue ;
- la suppression des toilettes suspendues en façade arrière ;
- la modification du nombre de logements de 12 à 5 » ;

Considérant que suite aux différents rapports émis par la cellule contrôle, on peut voir que cet immeuble a été subdivisé entre 12 et 16 unités ; que ces logements ne répondaient pas au code du logement tellement l'état sanitaire et sécuritaire étaient catastrophique ; ces logements étaient considérés comme insalubres ;

Considérant que les nouveaux propriétaires ont remis l'immeuble en état et ont fortement limité le nombre de logements en passant à 5 unités, comme le relève le rapport de la cellule contrôle ;

Considérant que les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles ont établi en 2018 que la situation de droit du bâtiment est immeuble de rapport, sans pouvoir déterminer le nombre exact de logements ;

Considérant que le bien présente une façade de style éclectique ; avec un gabarit R+3+2étages sous toiture ;

Considérant que les plans d'archives ont été retrouvés, que ceux-ci indiquent la présence d'une extension en façade arrière au sous-sol, au rez-de-chaussée (véranda) et un édicule sanitaire entre rez et le 1^{er} ; qu'une extension a donc été réalisée sans autorisation au 1^{er} étage ;

En ce qui concerne les modifications en façade avant :

Considérant que les lucarnes en façade avant ont été créées entre 1977 et 1987 ; ces dernières sont assez massives mais respectent le rythme des baies des étages inférieurs ;

Considérant que le projet prévoit également la mise en conformité des châssis ;

Considérant que les châssis sont actuellement en PVC de ton blanc ; et qu'ils ne respectent pas le cintrage des baies et que l'imposte au rez-de-chaussée est mal proportionnée ;

Considérant que la porte est en métal de ton blanc surmontée d'une imposte virée en verre opalin ;

Considérant que le PVC, n'est pas un matériau idéal pour ce type d'architecture et ne s'intègre dans l'esthétique générale de la façade ;

Considérant que le bien se trouve en ZICHEE ;

Considérant qu'hormis ce changement de châssis, la façade a conservé sa cohérence d'ensemble ;





Considérant dès lors qu'il y a lieu, de prévoir des châssis présentant des divisions, sections, profils, cintrage conformes au châssis d'origine ;
Considérant également qu'il y a lieu de revoir le dimensionnement de l'imposte de la porte d'entrée aux logements en se référant à la photographie de 2009/2014 sur street view ;
Considérant que le projet prévoit de restituer des châssis bois, que néanmoins ceux-ci ne sont pas représentés, que seule une mention est notifiée sur le plan, qu'il y a lieu de dessiner ces châssis en situation projetée ;
Considérant également que 6 boîtes à lettres sont représentées sur la porte, qu'il y a lieu de n'en prévoir que 4 ;

En ce qui concerne l'aménagement proposé :

Sous-sol : local vélo, local poubelle, local compteurs
rez-de-chaussée et le sous-sol : 1 appartement 1 chambre
1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre
2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre
3^{ème}, 4^{ème} et combles : 1 appartement 2 chambres

Considérant que le nouvel escalier reliant le sous-sol au rez-de-chaussée est mal implanté, qu'il y a lieu de le repositionner dans la pièce centrale afin d'optimiser l'aménagement, qu'il y a lieu également d'agrandir la baie arrière pour améliorer l'éclairage naturel ;
Considérant que le bien dispose d'un petit jardin, que cependant celui-ci est majoritairement dallé, que de plus la citerne d'eaux pluviales anciennement présente dans le sous-sol du jardin semble avoir été condamnée ;
Considérant qu'il y a lieu de restituer un jardin de minimum 16m² et de prévoir une citerne d'eaux pluviales sous la terrasse ;

Considérant qu'au dernier niveau, que les wc placés sous faite ne sont pas dans l'alignement des autres WC, qu'il y a lieu de les supprimer ;
Considérant également que les chambres sont placées chacune à un étage différent, que le séjour se voit scindé de la salle à manger ; qu'en outre chaque chambre dispose d'une salle d'eau ;
Considérant que les chambres sont sous dimensionnées, qu'il y a lieu de réunir sur un seul niveau le séjour et la cuisine et de réunir les chambres au 4^{ème} étage ;

En ce qui concerne les dérogations :

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art 4 en ce que l'extension réalisée au 1^{er} étage dépasse le profil des bien contigus ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art 12 et 13 en ce que le dallage du jardin est trop important, qu'il ne subsiste que 8m² de pleine terre ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art 3 en ce que de nombreuses pièces disposent d'une superficie minimale insuffisante ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art 4 en ce que la chambre au sous-sol et la chambre au 4^{ème} disposent d'une hauteur sous-plafond insuffisante ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art 10 en ce que la plupart des pièces offrent une superficie éclairante nette insuffisante ;
Considérant que dans l'ensemble, au vu des améliorations apportées et de la configuration des lieux, que les dérogations en terme d'habitabilité peuvent pour la plupart être acceptables ;

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





Avis FAVORABLE à condition de :

- remplacer l'ensemble des menuiseries par des menuiseries en bois et réduire la hauteur de l'imposte de la porte d'entrée et revoir en conséquence la porte (cf photo de 2009) et ne prévoir que 4 boîtes aux lettres intégrées à la porte d'entrée ;
- revoir l'aménagement du triplex en rassemblant les pièces de vie à un étage et les pièces de nuit à un autre étage et supprimer les cloisonnements inutiles ;
- restituer un jardin de min 16m² ;
- prévoir sur les toitures plates un revêtement d'un albedo élevé (galet blanc) ;
- déplacer l'escalier entre le sous-sol et le rez dans la pièce centrale ;
- restituer une citerne d'EP.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au titre I art 4, au R.R.U. titre II art 3,4 et 10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W1001/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de Waterloo 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DONNAY de VOS

Objet / Betreft: modifier la destination du 1er étage de commerce en logement et aménager 3 logements aux étages (1 app. 1 ch., 1 app. 2 ch. et 1 app. 3 ch.), ajouter des terrasses, isoler la façade arrière et la toiture, remplacer les châssis

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

8

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT);
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/11/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet;
Considérant que la demande vise à modifier la destination du 1^{er} étage de commerce en logement et aménager 3 logements aux étages (1 app. 1 ch., 1 app. 2 ch. et 1 app. 3 ch.), ajouter des terrasses, isoler la façade arrière et la toiture et remplacer les châssis;
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/01/2026 au 15/01/2026 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS et dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - éléments techniques) du titre I du R.R.U.;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/01/2026

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 12/01/2026 portant les références T.1988.0410/4;

Considérant que dans la situation de droit (R.U. réf. 1298/2020 du 22/09/2020) le bien est composé:

- au sous-sol: de locaux de stockage et d'un local technique,
- au rez-de-chaussée: d'un commerce,
- au 1^{er} étage: de bureau attenant au commerce,
- du 2^{ème} au 3^{ème} étage: de logement sans pouvoir en déterminer le nombre exact;

Considérant que dans la situation de fait deux logements sont aménagés aux étages (1 appartement 1 chambre et 1 appartement 3 chambres);

Considérant que le projet prévoit de modifier la destination de commerce (bureau accessoire) en logement et d'aménager un appartement 2 chambres au 1^{er} étage, d'aménager un appartement 1 chambre au 2^{ème} étage et d'aménager un appartement 3 chambres en duplex au 3^{ème} étage / combles;

Considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble;

Considérant qu'un local du sous-sol est dédié au local poubelles et au matériel de nettoyage;

Considérant qu'un local séparé pour vélos n'est pas créé vu l'étroitesse de l'accès et de l'escalier à la cave;

Considérant que, vu la hauteur importante de 4,50m sous le plafond du hall commun, il est prévu d'équiper le couloir de 3 élévateurs de vélo avec poulie de type Bike Lift;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond des pièces habitables (séjour/cuisine et 1^{ère} chambre) au 3^{ème} étage est insuffisante (2,37m au lieu de 2,50m);

Considérant qu'il s'agit d'une hauteur sous plafond liée à la hauteur de la construction existante;

Considérant que l'ouverture du 3^{ème} étage vers les combles et la création de la mezzanine améliorent l'habitabilité;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 8 (wc) en ce qu'il n'y a pas de sas prévu entre le wc (salle de bain) le séjour;

Considérant que le séjour est situé au niveau du 3^{ème} étage et que le wc est situé sur la mezzanine ouverte sous combles;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) en ce que la surface nette éclairante du séjour au 1^{er} étage, du séjour au 2^{ème} étage et de la 1^{ère} chambre au 3^{ème} étage est insuffisante (6,32m² au lieu de 7,98m², 3,31m² au lieu de 6,50m² et 2,06m² au lieu de 3,40m²);

Considérant que les séjours sont situés en façade arrière et que les baies sont agrandies en hauteur (vers le bas);

Considérant que les linteaux des baies sont maintenues et que la largeur des baies est maintenue;

Considérant que les modifications prévues en façade arrière améliorent l'habitabilité;

Considérant que la chambre est située en façade avant et que, vu l'intérêt patrimonial de la façade, les baies sont maintenues;

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

Considérant que les logements projetés répondent aux exigences actuelles de confort;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables;

Considérant que la construction existante a un gabarit composé d'un rez-de-chaussée, trois étages et un étage sous toiture à versants et que la parcelle est entièrement construite au niveau du rez-de-chaussée;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/01/2026

Considérant qu'en façade arrière les volumes en saillie et la verrière sont supprimées;
Considérant que trois terrasses sont ajoutées: une terrasse sur la toiture plate au 1^{er} étage, une terrasse sur la toiture plate au 2^{ème} étage et un balcon en saillie au 3^{ème} étage;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) en ce que la terrasse au 2^{ème} étage dépasse en profondeur de 35cm la construction voisine la plus profonde et en ce que le balcon au 3^{ème} étage dépasse en profondeur de 1,20m la construction voisine la plus profonde;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques), en ce que les balustrades dépassent le profil de la construction;
Considérant que les balustrades sont nécessaires pour l'utilisation des terrasses;
Considérant que les terrasses offrent aux logements un espace extérieur privatif;
Considérant que le projet répond aux dispositions du Code civil en matière de vues;
Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;
Considérant qu'il y a lieu de végétaliser la toiture de l'annexe arrière du rez-de-chaussée, afin d'augmenter la qualité de l'intérieur d'îlot, les vues depuis les logements, la performance énergétique et de diminuer les effets d'îlot de chaleur;
Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables;
Considérant que la façade arrière est isolée par l'extérieur et recouverte par un crépi blanc;
Considérant que les baies sont modifiées et que des nouveaux châssis en aluminium thermolaqués gris foncé sont placés, et des garde-corps et structures métalliques laqué gris foncé;
Considérant que la toiture est isolée, entre chevrons avec un complément d'isolant en sarking par l'extérieur, et qu'une nouvelle toiture en ardoises naturelles est installée, avec deux fenêtres de toit (type vélux) dans le versant avant et trois fenêtres de toit (type vélux) dans le versant arrière;
Considérant la hauteur du faîte est rehaussé de 9cm jusqu'à 19,48m;
Considérant qu'en façade avant les châssis sont remplacés par des châssis moulurés en bois blanc et la ferronnerie noire est restaurée;
Considérant que dans la situation actuelle (photos jointes à la demande) des tentes solaires sont installées aux fenêtres du 1^{er} étage et qu'il y a lieu de les supprimer ;

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 la toiture de l'annexe arrière du rez-de-chaussée, ou si la structure ne le permet pas, prévoir un revêtement d'albedo élevé ;
- supprimer les tentes solaires existantes et l'enseigne en lettres découpées du 1^{er} étage ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) et art. 6 (toiture - éléments techniques) et Titre II art. 4 (hauteur sous plafond), art. 8 (wc) et art. 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C353/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Clovis 12 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: d'une part, construire une véranda (mise en conformité) ; et d'autre part, modifier la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol de bureau pour profession libérale en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical/paramédical)

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

9

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/04/2025 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, construire une véranda (mise en conformité) ; et d'autre part, modifier la destination du rez-de-chaussée et du sous-sol de bureau en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical/paramédical) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/01/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/01/2026 au 15/01/2026 pour les motifs suivants :
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (limite arrière de construction) ;

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

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 27/12/2025 portant les références CP.2015.0236/2 ;

Considérant que la demande vise d'une part à modifier la destination du rez-de-chaussée et d'une partie du sous-sol, de bureau pour profession libérale en équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement de cinq cabinets de logopédie, dont un situé au sous-sol ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre IV, art.6 (porte d'entrée), en ce qu'il ne prévoit pas d'adapter le seuil d'entrée, lequel présente actuellement un ressaut supérieur à 0,02 m et n'est pas biseauté à 30° maximum ;

Considérant qu'il déroge à l'art.9 (largeur des couloirs) en ce que le couloir doit présenter une largeur minimale de 1,20 m, un passage libre de 0.90 m n'étant toléré que ponctuellement ;

Considérant qu'il déroge à l'art.10 (portes intérieures) en ce que les portes intérieures ne présentent pas un libre passage libre minimal de 0.85 m ;

Considérant qu'il déroge également à l'art.13 (toilettes), en ce qu'aucune des toilettes prévues ne présente une superficie minimale au sol de 1,50 m × 1,50 m ni une aire de rotation de 1,50 m ;

Considérant que le demandeur et l'architecte ont indiqué en commission de concertation que les cabinets étaient déjà fréquentés par des personnes à mobilité réduite et que des dispositifs mobil étaient mis en place afin de permettre l'utilisation des locaux, notamment une rampe d'accès amovible à l'entrée du bâtiment ;

Considérant que les dérogations sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que la demande vise d'autre part à mettre en conformité la construction d'une véranda implantée en zone de cour et jardin au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette véranda est destinée à accueillir les séances de groupe, les cabinets étant réservés aux séances individuelles ;

Considérant que la véranda déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture-hauteur) en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m (3,26 m) en profondeur et dépasse en hauteur le profil du mitoyen voisin de gauche ;

Considérant qu'elle déroge également au R.G.B.Q., art.6 (limite arrière de construction) en ce que la profondeur de la construction, véranda comprise dépasse la limite de construction (15 m maximum) ;

Considérant que la véranda s'implante sur une partie de la terrasse et que plus de 50% de la zone de cour et jardin est plantée en pleine terre ;

Considérant que la véranda est semi-enterrée et contenue dans les profils des murs mitoyens, que les nuisances visuelles pour le voisinage sont limitées ;

Considérant que la suppression de la véranda permettrait d'améliorer sensiblement la qualité d'usage des cabinets, notamment par un apport de lumière naturelle et une vue dégagée sur l'espace extérieur ;

Considérant que le projet bénéficie par ailleurs, au sous-sol, d'une superficie équivalente permettant l'organisation des séances de groupe ;

Considérant que le maintien de cette véranda constituerait un précédent urbanistique au sein de l'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu dès lors de supprimer cette véranda ;

Considérant dès lors, que les dérogations susmentionnées ne sont pas acceptables ;





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

Avis FAVORABLE sous réserve de supprimer la véranda.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre IV, art.6 (porte d'entrée), art.9 (largeur des couloirs), art.10 (portes intérieures), art.13 (toilettes) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: U576/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de l'Uruguay 32 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Sophie Klimis

Objet / Betreft: rénover une maison unifamiliale (réaliser des travaux de stabilité (mise en conformité), réaliser une annexe au sous-sol, démolir et reconstruire l'escalier arrière, modifier le revêtement de la zone de recul)

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

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/06/2025 ;

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

Considérant que la demande vise à rénover une maison unifamiliale (réaliser des travaux de stabilité (mise en conformité), réaliser une annexe au sous-sol, démolir et reconstruire l'escalier arrière, modifier le revêtement de la zone de recul) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/01/2026

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1953 (réf. TP699945) ayant pour objet "Construction d'une villa";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/01/2026 au 15/01/2026 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande concerne la rénovation d'une maison unifamiliale ;
Considérant que le projet prévoit le réaménagement intérieur de certains espaces ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.10 (éclairage) en ce que la chambre 2 présente une superficie éclairante de 1,50m² pour une superficie de 11,18m² (min 2,2m²) ;
Considérant que la pièce présente un volume suffisant, un aménagement confortable ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.4 (hauteur sous plafond) en ce que la chambre 5 présente une hauteur sous faux plafond de seulement 2,35m ;
Considérant que cette dérogation ne peut être acceptée et qu'il y a lieu d'adapter la hauteur du faux plafond afin de rendre le projet conforme aux prescriptions du R.R.U. ;

Considérant que le bâtiment a présenté d'importants problèmes de stabilité, rendant nécessaire la réalisation en urgence de micropieux de fondation afin de sécuriser l'ouvrage ;
Considérant que, pour permettre le passage des machines de forage, des démolitions intérieures au rez-de-jardin ont dû être effectuées, notamment :

- des cloisons intérieures non porteuses,
- les allèges des baies CA-1 02 et CA-1 01,
- l'escalier extérieur en béton,
- ainsi que la dalle de la terrasse donnant sur le jardin ;

Considérant l'installation d'un nouvel escalier métallique hélicoïdal à l'arrière du bâtiment reliant le rez-de-chaussée au rez-de-jardin ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) en ce que l'escalier dépasse le voisin le plus profond ;
Considérant que l'implantation de l'escalier n'engendre aucun impact significatif sur les propriétés voisines, ni en termes de vues, ni en termes d'ensoleillement ou de gabarit perçu ;
Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet prévoit le changement d'utilisation d'une pièce au rez-de-jardin, comprenant la démolition de la cloison légère séparant l'ancienne chaufferie de la cave à charbon afin d'y créer une chambre d'amis avec salle de douche attenante et WC ;
Considérant que le projet implique également le déplacement d'une cloison légère en maçonnerie afin d'agrandir la pièce de provisions (local arrière du garage), la nouvelle configuration permettant une utilisation adaptée au stockage de vélos et poussettes ;
Considérant que le projet comprend l'aménagement d'un espace chauffé sous la terrasse existante du rez-de-chaussée, permettant l'agrandissement de la buanderie pour une surface utile supplémentaire de 10,92 m² ;

Considérant la mise en place dans le jardin d'une nouvelle citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3 000 litres à enterrer ;





Considérant que le projet prévoit de remplacer les portes de garages existantes par deux nouvelles portes composées de fines bandes horizontales ;
Considérant que les nouvelles portes proposées présentent un aspect peu qualitatif et ne s'intègrent pas de manière satisfaisante dans le bâti existant, qu'il y a dès lors lieu de prévoir deux portes de garage d'une qualité et d'une finition supérieures, plus adaptées au caractère du bâtiment ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.11 (zone de recul) en ce qu'il prévoit, sur la zone d'accès aux garages depuis la voirie, la suppression des deux bandes de pleine terre situées de part et d'autre de l'accès, au profit d'un nouveau revêtement perméable en béton décoratif drainant ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir les deux bandes de pleine terre afin de préserver la perméabilité du sol, la qualité paysagère de l'accès et la continuité des surfaces végétalisées ;

Considérant que certains châssis en façade arrière ont été déformés et désaxés à la suite des problèmes de stabilité, et qu'il est dès lors nécessaire de remplacer les châssis PVC existants par des menuiseries en aluminium à coupure thermique, avec l'ajout de lisses métalliques sur les menuiseries CA 101 et CA 102 ;

Considérant enfin que les châssis en façade avant sont également remplacés par de nouvelles menuiseries en aluminium, améliorant les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que ces travaux s'intègrent à l'architecture de l'immeuble ;

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 :

- se conformer au R.R.U. titre II art.4 (hauteur sous plafond) pour la chambre 5 ;
- prévoir deux portes de garage d'une qualité et d'une finition supérieures, plus adaptées au caractère du bâtiment ;
- maintenir les deux bandes de pleine terre de part et d'autre de l'accès aux garages.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur), art.6 (hauteur) et au titre II art.10 (éclairage) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

