



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: J144/2026 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue Joseph II 68 - 80 1000 Bruxelles

Rue Stevin 1 - 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Cityforward Schuman HoldCo - S.R.L.

Objet / Betreft: Requalification d'un ensemble monofonctionnel de bureaux en un ensemble mixte de bureaux et commerces, exploitation d'un parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/03/2026 - 09/04/2026

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 21/04/2026

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

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

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

Pour le Permis d'Urbanisme:

Contexte réglementaire :

Attendu que le bien se situe en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien se situe également dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PPAS), plus précisément le PPA n° 60-04bis « Quartier Marteau », en vigueur depuis le 22/04/1993 ;

Attendu que la demande vise à rénover lourdement un immeuble de bureaux, en prévoyant un socle actif (commerces) et une cour intérieure privée et végétalisée ;

Rapport d'incidences :

Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- Application de l'art. 175/16 du CoBAT : Projets soumis à rapport d'incidences :
- motif 21) Bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5.000 et 20.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- motif 25) Parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles ;





Que conformément à l'article 175/17 du CoBAT, le fonctionnaire délégué a procédé à l'examen de la complétude du rapport d'incidences dans le cadre de son examen de la complétude du dossier ; que le rapport d'incidences a été déclaré complet le 16/02/2026 ;

Que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

Mesures particulières de publicité

Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique du 11/03/2026 au 09/04/2026 à la Ville de Bruxelles pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 7.3° du PRAS : Plus de 1000 m² de commerce ;
- Application de la prescription particulière 7.4° du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- Application de l'article 188/7 du CoBAT concernant les dérogations visées dans l'article 126§11 :
- Dérogation au RRU, Titre I, portant sur les caractéristiques des constructions et de leurs abords : Article 13 : Maintien d'une surface perméable ;
- Dérogations au PPAS N°60-04 Bis « Marteau » : articles 3.1.5 (hauteur sous corniche), 3.1.9.1, 3.1.9.2, 3.1.9.3 (toitures), 3.2.1, 3.2.2, 3.2.4 (façades) et 5 (zones de cour et jardin) ;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Mesure particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidence ;
- Application de l'article 176/1 du CoBAT : Enquête publique dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;

Que 2 réclamations et/ou demande d'être entendu ont été introduites, qui portent principalement sur :

- La couleur grise de la façade projetée (jugée triste) et la possibilité de prévoir une façade blanche plus légère avec des plantes grimpantes attachées dessus ;
- La nature des activités commerciales envisagées et les éventuelles nuisances qu'elles pourraient engendrer ;
- Des questions sur la durée, le timing et les nuisances possibles du chantier ;

Attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : Modification visible depuis les espaces publics ;

Patrimoine :

Attendu que le bien sis 68 rue Joseph II est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ou de rapport de style néoclassique dont uniquement la façade à rue subsiste ; que cette façade est intégrée dans l'ensemble architectural projeté ;

Considérant que la corniche est supprimée et remplacée par un bandeau vertical ; que la suppression porte atteinte au patrimoine existant ; qu'il convient de préserver autant que possible cette façade ;

Considérant que la suppression de cette corniche n'est donc pas appropriée ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver et de restaurer la corniche existante et d'intégrer finement le garde-corps ;

Considérant que les autres bâtiments concernés par cette demande ne présentent pas de valeur patrimoniale exceptionnelle ;





Avis demandés :

Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/02/2026, qui porte la référence CP.1991.1586/30 ; que cet avis stipule notamment que le projet n'est pas conforme aux Normes de Base et que le projet doit être adapté en conséquence ou qu'une dérogation SPF Intérieur doit être obtenue ;

Vu l'avis du bouwmeester maître architecte (BMA) de 16/12/2025, émis conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 09/07/2019 ; qu'en conclusion, cet avis stipule que « *Avis favorable, moyennant une attention particulière portée à une plantation qualitative du jardin et à l'activation du rez-de-chaussée, afin qu'il forme une interface avec l'espace public.* » ;

Contexte général :

Considérant que la demande porte sur la rénovation lourde d'un ensemble architectural composé de plusieurs bâtiments mitoyens répartis le long de 3 rues (Joseph, Spa et Stevin) avec une aile centrale en intérieur d'îlot, ainsi qu'un parking situé en sous-sol ;

Considérant que le projet a pour but de rénover lourdement l'immeuble monofonctionnel de bureaux en prévoyant un socle actif ;

PRAS :

Considérant que la demande se situe en zone administrative selon le PRAS ;

Considérant que la demande porte sur la modification partielle de l'affectation de bureau en commerce ;

Considérant que cette zone est affectée aux bureaux ; que cette zone peut aussi être affectée aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m² par projet et par immeuble ; que l'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le projet apporte une modification aux caractéristiques urbanistiques des constructions concernées ; qu'elle s'accorde désormais avec celles du cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du PRAS ;

Affectation :

Considérant qu'en ce qui concerne la mixité programmatique, le projet offre une superficie hors-sol de 17.360,5 m² affectée aux bureaux et de 1.108,7 m² aux commerces ; que la mixité envisagée est donc plutôt limitée, compte tenu de la taille importante de l'espace de bureaux ;

Considérant qu'un immeuble de bureaux de cette envergure risque de devenir une île déconnectée dans un tissu urbain plus vaste, ne présentant aucune véritable connexion avec le quartier et n'apportant que peu de plus-value pour son environnement immédiat ; que l'architecture proposée renforce cette impression d'isolement en créant un intérieur d'îlot verdoyant et agréable, mais privatif et visuellement très fermé depuis l'espace public ;

Considérant que la situation existante présente un tel immeuble de bureaux monofonctionnel ; que ce projet de rénovation lourde offre justement la possibilité d'améliorer la situation actuelle en renforçant d'une part la mixité dans le projet et d'autre part les liens avec le quartier ;

Considérant qu'il existe dans ce quartier précis un besoin réel dû au manque d'équipements ; que, compte tenu de la superficie considérable disponible dans ce projet et de la mixité programmatique souhaitable dans cet immeuble, il est donc jugé opportun de contribuer à répondre à ce besoin ;

Considérant que la création des commerces offre une activation souhaitable au rez-de-chaussée, certainement en comparaison avec la situation existante ; que, désormais, la mise en œuvre d'un équipement dans ce projet ne pourrait pas uniquement améliorer l'interaction avec la rue, mais offre également le potentiel de créer des liens plus fondamentaux entre cet immeuble et le quartier ; que, de plus, une mixité programmatique plus adéquate sera créée dans cet immeuble ;





que ce projet de rénovation lourde du bâti existant offre dès lors un cadre particulièrement propice et pertinent à l'intégration d'un équipement ;

Considérant, donc, qu'une mixité plus marquée, avec un équipement d'intérêt collectif, aurait pu constituer un complément programmatique bienvenu dans ce quartier ; qu'en ce sens la demande est une opportunité manquée pour renforcer l'offre de services et des équipements dans son environnement immédiat ;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier l'intégration d'un équipement d'intérêt collectif d'une certaine envergure dans ce projet ;

RRU :

Considérant que la demande concerne une construction mitoyenne et relève donc des articles de la section I du Titre I du R.R.U. ;

Considérant que la demande génère une dérogation à l'article 13 du Titre I du R.R.U., étant donné que la zone de cours et jardins devrait comporter une surface perméable, plantée en pleine terre, au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant que le projet n'atteint pas ce pourcentage en raison du maintien du parking souterrain ; que le projet propose néanmoins des améliorations en matière d'aménagements verts et d'infiltration des eaux ;

Considérant que la superficie imperméable passe de 4.769,8 m² à 4.603,8 m² et que la zone plantée en pleine terre passe de 218,2 m² à 384,2 m² ; que la perméabilité du site est donc légèrement améliorée par rapport à la situation existante ;

Considérant que le projet vise à créer un espace extérieur agréable et résolument verdoyant, au bénéfice des futurs utilisateurs, autour duquel s'articulent les bâtiments rénovés ;

Considérant qu'une toiture végétalisée de 2.588,5 m² est créée, ainsi qu'une citerne de 34 m³ et un bassin d'orage de 180 m³ ; que le projet renforce donc le caractère verdoyant du site et récupère/ralentit l'écoulement des eaux de pluie ;

Considérant que la dérogation à l'article 13 du Titre I du R.R.U. est justifiée et acceptable ;

PPAS :

Considérant que la demande génère des dérogations au P.P.A.S. N°60-04 Bis « Marteau », plus précisément aux articles 3.1.5 (hauteur sous corniche), 3.1.9.1, 3.1.9.2, 3.1.9.3 (toitures), 3.2.1, 3.2.2, 3.2.4 (façades) et 5 (zones de cour et jardin) ;

Considérant qu'en ce qui concerne la hauteur sous corniche, la demande génère une dérogation à l'article 3.1.5 du P.P.A.S. ; que les prescriptions du P.P.A.S. stipulent qu'au angles des rues Spa/Joseph II et Spa/Stevin, les hauteurs maximales de la corniche sont 70.89 m (bien existant) et 69 m (construction à créer) par rapport au niveau de référence ; que dans les rues Spa et Joseph II la hauteur de corniche est prévue en gradient étant donné qu'il existe un dénivelé important (Spa : 69.00 m, 67.65 m, et 66.00 m et Joseph II : 70.98 m, 70.78 m et 68.16 m)

Considérant que l'immeuble existant suit ces recommandations ; que le projet actuel s'inspire de la construction existante ; que, côté rue, les corniches suivent donc les prescriptions du P.P.A.S. ;

Considérant que les prescriptions du P.P.A.S. stipulent également que la hauteur de la corniche des façades arrière est celle des façades à rue ; que les façades autour de l'intérieur d'îlot sont plus élevées par rapport à celles côté rue ;

Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre de toits plats ; que les derniers étages sont en retrait de la rue ; qu'au niveau de l'intérieur d'îlot les derniers étages sont implantés dans le prolongement du plan de la façade ;

Considérant que l'aménagement proposé offre la possibilité de végétaliser les superficies de toiture en améliorant la temporisation des eaux de pluie et en verdoyant le site ;

Considérant que la mise en œuvre de corniches plus hautes offre la possibilité de créer un étage en retrait côté rue, mais aligné au plan de façade en intérieur d'îlot ;





Considérant que cet aménagement ne gêne pas les parcelles adjacentes, n'est pas visible depuis l'espace public et offre une vue agréable depuis les locaux créés vers l'intérieur d'îlot ;
Considérant que la dérogation à l'article 3.1.5 du P.P.A.S. est donc justifiée et acceptable ;

Considérant qu'en ce qui concerne les toitures, la demande génère des dérogations aux articles 3.1.9.1, 3.1.9.2 et 3.1.9.3 du P.P.A.S. ; que les prescriptions stipulent pour les façades à maintenir (côté Joseph II) et à reconstruire suivant le même rythme (côté Stevin), que les toitures doivent être couvertes par un toit à 2 versants ; que les toitures plates des autres immeubles sont autorisées sous 2 principes spécifiques ; que, de plus, il est stipulé que l'étage en recul doit englober dans son gabarit toute machinerie, cabanon d'ascenseur, installation de conditionnement d'air, etc. ;

Considérant que le projet n'est pas conforme à ces exigences spécifiques, car il opte résolument pour un étage en retrait côté rue ;

Considérant que le profil du bâtiment s'intègre correctement à la façade historique et en préserve le rythme dans la façade ;

Considérant que des installations techniques spécifiques (groupes extérieurs de pompes à chaleur) sont prévues sur le toit ; qu'en outre, une grande partie des installations techniques est située au sous-sol ; qu'elles ne sont pas visibles depuis la rue ;

Considérant que la configuration volumétrique côté rue est très similaire par rapport à la situation existante ; qu'en terme de gabarit l'immeuble projeté s'intègre dans le tissu urbain et ne génère pas de nuisance supplémentaire pour le quartier ;

Considérant que les dérogations aux articles 3.1.9.1, 3.1.9.2 et 3.1.9.3 du P.P.A.S. sont donc justifiées et acceptables ;

Considérant qu'en ce qui concerne les façades, la demande génère des dérogations aux articles 3.2.1, 3.2.2 et 3.2.4 du P.P.A.S. ; que pour les façades à maintenir (côté Joseph II) et à reconstruire suivant le même rythme (côté Stevin) de nombreuses conditions sont stipulées pour préserver le caractère de ces façades, principalement sur les matériaux de finition ;

Considérant que la demande prévoit l'utilisation de matériaux de finition en acier qui présentent naturellement une couleur gris clair ;

Considérant qu'il a été démontré lors de la commission de concertation que les matériaux de finition sont de grande qualité et ne donnent pas un aspect sombre au bâtiment, et que l'articulation verticale contribue à rompre la massivité de l'immeuble et s'inscrit dans la structure typique des parcelles d'un tel quartier ;

Considérant que les dérogations aux articles 3.2.1, 3.2.2, et 3.2.4 du P.P.A.S. sont donc justifiées et acceptables ;

Considérant qu'en ce qui concerne la zone de cours et jardins, la demande génère une dérogation à l'article 5 du P.P.A.S. ; que les prescriptions du P.P.A.S. stipulent que cette zone doit être plantée sur au moins 40 % de sa surface et qu'une occupation du sous-sol sur 60% maximum de la surface est permise ;

Considérant que le parking souterrain occupe une plus grande superficie, ce qui limite l'aménagement paysager en pleine terre ;

Considérant qu'un espace de jardin et de terrasse est créé (rez-de-chaussée et niveau -1) au cœur du site ;

Considérant que la demande réutilise une construction existante, tout en améliorant considérablement l'aménagement paysager de la zone de cours et jardins ;

Considérant que la dérogation à l'article 5 du P.P.A.S. est donc justifiée et acceptable ;

Architecture :

Considérant que le projet offre une nouvelle identité à l'immeuble concerné ;

Que la finition en intérieur d'îlot en bois sombre est considérée comme qualitative et appropriée à cet endroit ;





Que la finition des façades côté rue en acier galvanisé est remise en question ; qu'il faut veiller à ce que le projet s'intègre harmonieusement dans son environnement bâti ;
Considérant qu'il n'est pas jugé opportun que les façades projetées paraissent trop sombres et doivent se distinguer nettement de la façade existante, fortement vitrée, mais désormais de caractère très fermé ;
Considérant qu'il a été démontré lors de la commission de concertation que les matériaux de finition sont de grande qualité ;

Considérant que l'aménagement précis du vide au niveau de la façade du bien sis 68 rue Joseph II n'est pas détaillé dans les plans ;
Considérant que ce vide existe dans la situation existante aux étages supérieurs ;
Considérant que ce vide est considéré comme étroit (circa 150 cm) et semble surtout nécessaire pour éviter de placer les planchers au niveau des ouvertures de la façade récupérée ; que, de plus, cet espace ouvert n'apporte pas de valeur spatiale intéressante ;
Considérant que la rénovation lourde de ce bien offre la possibilité de mettre en valeur la façade du bien inscrit à l'inventaire ; qu'à certains niveaux les planchers pourraient s'étendre jusqu'à la façade et/ou qu'un espace ouvert plus grand pourrait créer une interaction entre les étages ;
Considérant que, compte tenu du contexte historique particulier, il est jugé opportun de prévoir un aménagement plus adapté à cet endroit ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de l'espace situé derrière la façade historique, de manière que les planchers de certains étages s'étendent jusqu'à la façade et/ou qu'un espace ouvert plus vaste crée une interaction entre les étages ;

Considérant que les commerces sont tous mono-orientés vers la rue ; que cet aménagement ne permet pas des vues vers l'intérieur d'îlot depuis l'espace public ;
Considérant qu'hormis les 2 entrées principales, le projet ne génère pas de lien visuel entre l'intérieur d'îlot et l'espace public ;
Que l'entrée principale côté rue Joseph II, avec sa double hauteur, est considérée comme un espace très qualitatif ;
Que la deuxième entrée côté rue Stevin (lobby secondaire) est considérée comme étroite ;
Considérant que cette entrée pourrait également améliorer la relation visuelle entre l'intérieur d'îlot et l'espace public ; que, de plus, il est donc possible d'élargir cet accès et d'utiliser les ascenseurs ajoutés pour permettre aux cyclistes d'accéder au grand local vélos au niveau -1 ; que cela permettra ainsi de stimuler davantage l'utilisation de cet accès et de créer une plus grande interaction avec la rue ;
Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'aménagement au rez-de-chaussée, en agrandissant la perméabilité visuelle entre l'intérieur d'îlot et l'espace public ;

Considérant que l'activation du rez-de-chaussée dépend largement des espaces commerciaux envisagés ; que le type de commerce n'est désormais pas spécifié dans cette demande ;
Considérant que, compte tenu de la profondeur et de la superficie limitées des espaces commerciaux, les possibilités d'exploitation commerciale semblent plutôt restreintes ;
Considérant qu'un des commerces est orienté Nord (côté rue Stevin), ce qui n'est pas considéré comme une orientation idéale pour l'exploitation de certain type de commerce ;
Considérant que l'occultation des vitrines est en tout cas à éviter ;
Considérant qu'il y a lieu d'offrir à au moins l'un des commerces prévus une connexion visuelle avec l'intérieur d'îlot ; que cela permet de diversifier l'offre des espaces commerciaux et donc de proposer un espace plus profond, éclairé de 2 côtés et a priori accessible au public (par exemple de type HoReCa), en renforçant la perméabilité visuelle entre la zone végétalisée et la rue ;
Considérant que, de plus ; il faut assurer que les gaines techniques des commerces sont incluses dans le volume bâti ;





Mobilité :

Considérant que le nombre de place de parking (voiture) passe de 130 à 99 (dont 4 places PMR et 7 places moto) ; que le nombre de place de parking (vélos) est augmenté de 146 à 230 ;
Considérant que la limitation du nombre de places de stationnement permet de réduire la superficie du parking au niveau -1 de l'intérieur d'îlot, au bénéfice de la qualité paysagère de cette zone sur laquelle donnent de nombreux locaux ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ; qu'une offre suffisante en emplacements pour vélos spéciaux participe à ce transfert modal ;

Considérant que le nombre des places spécifiques pour des vélos plus grands est limité par rapport à la taille du parking ;

Considérant qu'il y a donc lieu d'augmenter la part d'emplacements pour vélos spéciaux (cargos,...) à minimum 10% de l'offre en emplacements tout en garantissant au minimum 1 emplacement vélos par 100 m² de bureaux ;

Considérant que l'accès au local vélos situé au niveau -1 se fait par l'extérieur, le long du mur mitoyen en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il s'agit d'une structure ouverte (à l'air libre) qui permet de maintenir une végétalisation dans cette zone ; que cet aménagement paysager n'est cependant pas jugé idéal ;

qu'il n'est pas clair comment cette zone située sous la rampe peut être entretenue correctement ;

Considérant que la rampe d'accès au local vélos est prévue a priori dans le volume bâti existant ;

Considérant que le passage de nombreux cyclistes dans la zone de cours et jardins peut générer des nuisances (sonores) pour le voisinage ;

Considérant que plusieurs portes sont prévues pour accéder au local à vélos, ce qui n'est pas idéal lorsque l'on arrive avec un vélo (lourd) ; que l'ouverture de ces différentes portes devrait être élargie et automatisée afin de garantir la fluidité de l'accès ;

Considérant qu'un seul grand local à vélos est prévu, au lieu de plusieurs parkings à vélos facilement accessibles (au rez-de-chaussée) ; que la présence de plusieurs locaux correspondrait mieux à la présence de différents exploitants des espaces de bureaux ;

Considérant qu'il y a lieu de faciliter l'accès au local vélos au niveau -1 ; qu'il faut encourager l'usage de l'accès par la rue Stevin et donc exploiter les ascenseurs projetés pour connecter le parking vélos et/ou envisager la création de plusieurs parkings vélos répartis dans l'ensemble du complexe ;

Considérant que 5 commerces sont prévus ; que le type de commerce n'est pas spécifié ; qu'il n'est pas non plus spécifié dans le dossier comment les livraisons possibles sont organisées pour ces commerces ;

Considérant que ces commerces sont uniquement accessibles depuis l'espace public et ne disposent donc pas d'aires de transfert à l'intérieur du bâtiment ;

Considérant que des livraisons à rue pourraient gêner les flux automobiles et créer des situations conflictuelles avec des passants et des cyclistes ;

Qu'il a été indiqué lors de la commission de concertation qu'il existe des zones de livraison au niveau de la rue Stevin ; que, toutefois, tous les commerces sont situés dans les rues Spa et Joseph II ;

Considérant qu'il est possible d'examiner avec la Ville de Bruxelles si des modifications peuvent être apportées au niveau des zones de livraison ;

Conclusion :

Considérant que ce projet de rénovation lourde offre une revalorisation requise de l'immeuble de bureaux au profit des futurs utilisateurs ; que l'activation du rez-de-chaussée est également jugée opportune ;





Considérant cependant qu'une mixité plus importante des fonctions serait toutefois intéressante sur ce site, notamment en renforçant l'offre d'équipement dans ce quartier spécifique ;
Considérant que l'avis SIAMU indique, entre autres, que le projet n'est pas conforme aux Normes de Base et que le projet doit être adapté dans ce sens ou qu'une dérogation SPF Intérieur doit être demandée ;
Considérant, de ce qui précède et moyennant les conditions émises, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et vise au principe de bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE sous réserve :

- de se conformer à l'avis SIAMU et/ou demander des dérogations SPF Intérieur ;
- d'étudier l'intégration d'un équipement d'intérêt collectif dans l'immeuble ;
- d'activer au maximum le rez-de-chaussée en augmentant la perméabilité visuelle entre l'intérieur d'îlot et l'espace public ;
- de prévoir un commerce traversant, accessible au public (par exemple de type HoReCa), qui offre également une vue sur la zone végétalisée en intérieur d'îlot ;
- de conserver et restaurer les balustrades en ferronnerie et la corniche existante de la façade historique (76a rue Joseph II) et intégrer finement le garde-corps ;
- d'améliorer l'interaction entre la façade historique et les espaces intérieurs : étendre les planchers de certains étages jusqu'à la façade et/ou créer un espace ouvert plus vaste entre les étages ;
- de revoir l'accessibilité du local vélos en encourageant l'usage de l'accès par la rue Stevin (ascenseurs) et/ou envisager la création de plusieurs parkings vélos répartis dans l'ensemble du complexe ;
- d'augmenter la part d'emplacements pour vélos spéciaux (cargos,...) à minimum 10% de l'offre en emplacements tout en garantissant au minimum 1 emplacement vélos par 100 m² de bureaux ;
- de démontrer comment les nœuds végétalisés sont entretenus au niveau de la rampe et fournir des plans paysagers pour cette zone ;
- d'assurer que les gaines techniques des commerces sont incluses dans le volume bâti .

Pour le Permis d'Environnement :

Considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande d'un ensemble immobilier mixte de bureaux et commerces avec un parking couvert. Considérant toutefois que les bâtiments sont existants et seront rénovés lourdement ;
Considérant qu'il a eu 2 remarques durant l'enquête publique ;
Considérant l'avis du SIAMU CI.1991.1586/31 du 25/02/2026 ;
Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre. Qu'une offre suffisante en emplacements pour vélos spéciaux participe à ce transfert modal ;
Considérant les conclusions du rapport d'incidences environnementales quant au bruit des pompes à chaleur, qu'il y a lieu de mettre en place des équipements (capotage, silencieux,...) autour des pompes à chaleur afin de permettre une atténuation acoustique de 6 à 10 dB(A) et garantir le respect des normes de bruit en vigueur ;
Considérant la présence de plusieurs zones d'habitations à proximité immédiate du projet.





Considérant que tant les bureaux que les unités commerciales nécessiteront la réalisation de livraisons en voirie, qu'il y a par conséquent lieu de protéger les riverains contre le bruit des livraisons du soir (19h) au début de journée (7h).

Avis FAVORABLE à condition :

- de se conformer à l'avis du SIAMU et plus spécialement pour les points suivants :

- de créer une deuxième sortie pour les unités commerciales 3, 4 et 5 ou d'obtenir une dérogation auprès du SPF intérieur ;
- de prévoir les modifications ci-après ou, à défaut, d'obtenir une dérogation auprès du SPF Intérieur :
- La superficie du duplex commercial n°2 doit être réduite à moins de 300 m² et/ou le niveau supérieur doit être rendu accessible depuis une cage d'escalier ;
- La superficie du niveau inférieur du triplex commercial n°3 doit être réduite à moins de 100 m² et/ou le niveau inférieur doit être rendu accessible depuis une cage d'escalier ou le triplex doit être converti en duplex.
- de couvrir le local vélos par l'installation de sprinklage.

- d'augmenter la part d'emplacements pour vélos spéciaux (cargos,...) à minimum 10% de l'offre en emplacements tout en garantissant au minimum 1 emplacement vélos par 100m² de bureaux ;

- de mettre en place des équipements (capotage, silencieux,...) autour des pompes à chaleur afin de permettre une atténuation acoustique de 6 à 10 dB(A) et le respect des normes de bruit en vigueur ;

- de respecter un horaire de livraisons du lundi au samedi de 7h à 19h, à l'exception des jours fériés.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: S131/2026 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Joseph II 68 - 80 1000 Bruxelles
Rue Stevin 1 - 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Cityforward Schuman HoldCo (De Moor)

Objet / Betreft: Requalifier l' ensemble monofonctionnel de bureaux formé un ensemble mixte de bureaux et de commerces, comprenant une cour intérieure privée et végétalisée.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/03/2026 - 09/04/2026

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

Pour le Permis d'Urbanisme:

Contexte réglementaire :

Attendu que le bien se situe en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien se situe également dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PPAS), plus précisément le PPA n° 60-04bis « Quartier Marteau », en vigueur depuis le 22/04/1993 ;

Attendu que la demande vise à rénover lourdement un immeuble de bureaux, en prévoyant un socle actif (commerces) et une cour intérieure privée et végétalisée ;

Rapport d'incidences :

Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- Application de l'art. 175/16 du CoBAT : Projets soumis à rapport d'incidences :
- motif 21) Bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5.000 et 20.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- motif 25) Parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles ;





Que conformément à l'article 175/17 du CoBAT, le fonctionnaire délégué a procédé à l'examen de la complétude du rapport d'incidences dans le cadre de son examen de la complétude du dossier ; que le rapport d'incidences a été déclaré complet le 16/02/2026 ;

Que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

Mesures particulières de publicité

Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique du 11/03/2026 au 09/04/2026 à la Ville de Bruxelles pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 7.3° du PRAS : Plus de 1000 m² de commerce ;
- Application de la prescription particulière 7.4° du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- Application de l'article 188/7 du CoBAT concernant les dérogations visées dans l'article 126§11 :
- Dérogation au RRU, Titre I, portant sur les caractéristiques des constructions et de leurs abords : Article 13 : Maintien d'une surface perméable ;
- Dérogations au PPAS N°60-04 Bis « Marteau » : articles 3.1.5 (hauteur sous corniche), 3.1.9.1, 3.1.9.2, 3.1.9.3 (toitures), 3.2.1, 3.2.2, 3.2.4 (façades) et 5 (zones de cour et jardin) ;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Mesure particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidence ;
- Application de l'article 176/1 du CoBAT : Enquête publique dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;

Que 2 réclamations et/ou demande d'être entendu ont été introduites, qui portent principalement sur :

- La couleur grise de la façade projetée (jugée triste) et la possibilité de prévoir une façade blanche plus légère avec des plantes grimpantes attachées dessus ;
- La nature des activités commerciales envisagées et les éventuelles nuisances qu'elles pourraient engendrer ;
- Des questions sur la durée, le timing et les nuisances possibles du chantier ;

Attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : Modification visible depuis les espaces publics ;

Patrimoine :

Attendu que le bien sis 68 rue Joseph II est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ou de rapport de style néoclassique dont uniquement la façade à rue subsiste ; que cette façade est intégrée dans l'ensemble architectural projeté ;

Considérant que la corniche est supprimée et remplacée par un bandeau vertical ; que la suppression porte atteinte au patrimoine existant ; qu'il convient de préserver autant que possible cette façade ;

Considérant que la suppression de cette corniche n'est donc pas appropriée ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver et de restaurer la corniche existante et d'intégrer finement le garde-corps ;

Considérant que les autres bâtiments concernés par cette demande ne présentent pas de valeur patrimoniale exceptionnelle ;





Avis demandés :

Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/02/2026, qui porte la référence CP.1991.1586/30 ; que cet avis stipule notamment que le projet n'est pas conforme aux Normes de Base et que le projet doit être adapté en conséquence ou qu'une dérogation SPF Intérieur doit être obtenue ;

Vu l'avis du bouwmeester maître architecte (BMA) de 16/12/2025, émis conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 09/07/2019 ; qu'en conclusion, cet avis stipule que « *Avis favorable, moyennant une attention particulière portée à une plantation qualitative du jardin et à l'activation du rez-de-chaussée, afin qu'il forme une interface avec l'espace public.* » ;

Contexte général :

Considérant que la demande porte sur la rénovation lourde d'un ensemble architectural composé de plusieurs bâtiments mitoyens répartis le long de 3 rues (Joseph, Spa et Stevin) avec une aile centrale en intérieur d'îlot, ainsi qu'un parking situé en sous-sol ;

Considérant que le projet a pour but de rénover lourdement l'immeuble monofonctionnel de bureaux en prévoyant un socle actif ;

PRAS :

Considérant que la demande se situe en zone administrative selon le PRAS ;

Considérant que la demande porte sur la modification partielle de l'affectation de bureau en commerce ;

Considérant que cette zone est affectée aux bureaux ; que cette zone peut aussi être affectée aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m² par projet et par immeuble ; que l'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le projet apporte une modification aux caractéristiques urbanistiques des constructions concernées ; qu'elle s'accorde désormais avec celles du cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du PRAS ;

Affectation :

Considérant qu'en ce qui concerne la mixité programmatique, le projet offre une superficie hors-sol de 17.360,5 m² affectée aux bureaux et de 1.108,7 m² aux commerces ; que la mixité envisagée est donc plutôt limitée, compte tenu de la taille importante de l'espace de bureaux ;

Considérant qu'un immeuble de bureaux de cette envergure risque de devenir une île déconnectée dans un tissu urbain plus vaste, ne présentant aucune véritable connexion avec le quartier et n'apportant que peu de plus-value pour son environnement immédiat ; que l'architecture proposée renforce cette impression d'isolement en créant un intérieur d'îlot verdoyant et agréable, mais privatif et visuellement très fermé depuis l'espace public ;

Considérant que la situation existante présente un tel immeuble de bureaux monofonctionnel ; que ce projet de rénovation lourde offre justement la possibilité d'améliorer la situation actuelle en renforçant d'une part la mixité dans le projet et d'autre part les liens avec le quartier ;

Considérant qu'il existe dans ce quartier précis un besoin réel dû au manque d'équipements ; que, compte tenu de la superficie considérable disponible dans ce projet et de la mixité programmatique souhaitable dans cet immeuble, il est donc jugé opportun de contribuer à répondre à ce besoin ;

Considérant que la création des commerces offre une activation souhaitable au rez-de-chaussée, certainement en comparaison avec la situation existante ; que, désormais, la mise en œuvre d'un équipement dans ce projet ne pourrait pas uniquement améliorer l'interaction avec la rue, mais offre également le potentiel de créer des liens plus fondamentaux entre cet immeuble et le quartier ; que, de plus, une mixité programmatique plus adéquate sera créée dans cet immeuble ;





que ce projet de rénovation lourde du bâti existant offre dès lors un cadre particulièrement propice et pertinent à l'intégration d'un équipement ;

Considérant, donc, qu'une mixité plus marquée, avec un équipement d'intérêt collectif, aurait pu constituer un complément programmatique bienvenu dans ce quartier ; qu'en ce sens la demande est une opportunité manquée pour renforcer l'offre de services et des équipements dans son environnement immédiat ;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier l'intégration d'un équipement d'intérêt collectif d'une certaine envergure dans ce projet ;

RRU :

Considérant que la demande concerne une construction mitoyenne et relève donc des articles de la section I du Titre I du R.R.U. ;

Considérant que la demande génère une dérogation à l'article 13 du Titre I du R.R.U., étant donné que la zone de cours et jardins devrait comporter une surface perméable, plantée en pleine terre, au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant que le projet n'atteint pas ce pourcentage en raison du maintien du parking souterrain ; que le projet propose néanmoins des améliorations en matière d'aménagements verts et d'infiltration des eaux ;

Considérant que la superficie imperméable passe de 4.769,8 m² à 4.603,8 m² et que la zone plantée en pleine terre passe de 218,2 m² à 384,2 m² ; que la perméabilité du site est donc légèrement améliorée par rapport à la situation existante ;

Considérant que le projet vise à créer un espace extérieur agréable et résolument verdoyant, au bénéfice des futurs utilisateurs, autour duquel s'articulent les bâtiments rénovés ;

Considérant qu'une toiture végétalisée de 2.588,5 m² est créée, ainsi qu'une citerne de 34 m³ et un bassin d'orage de 180 m³ ; que le projet renforce donc le caractère verdoyant du site et récupère/ralentit l'écoulement des eaux de pluie ;

Considérant que la dérogation à l'article 13 du Titre I du R.R.U. est justifiée et acceptable ;

PPAS :

Considérant que la demande génère des dérogations au P.P.A.S. N°60-04 Bis « Marteau », plus précisément aux articles 3.1.5 (hauteur sous corniche), 3.1.9.1, 3.1.9.2, 3.1.9.3 (toitures), 3.2.1, 3.2.2, 3.2.4 (façades) et 5 (zones de cour et jardin) ;

Considérant qu'en ce qui concerne la hauteur sous corniche, la demande génère une dérogation à l'article 3.1.5 du P.P.A.S. ; que les prescriptions du P.P.A.S. stipulent qu'au angles des rues Spa/Joseph II et Spa/Stevin, les hauteurs maximales de la corniche sont 70.89 m (bien existant) et 69 m (construction à créer) par rapport au niveau de référence ; que dans les rues Spa et Joseph II la hauteur de corniche est prévue en gradient étant donné qu'il existe un dénivelé important (Spa : 69.00 m, 67.65 m, et 66.00 m et Joseph II : 70.98 m, 70.78 m et 68.16 m)

Considérant que l'immeuble existant suit ces recommandations ; que le projet actuel s'inspire de la construction existante ; que, côté rue, les corniches suivent donc les prescriptions du P.P.A.S. ;

Considérant que les prescriptions du P.P.A.S. stipulent également que la hauteur de la corniche des façades arrière est celle des façades à rue ; que les façades autour de l'intérieur d'îlot sont plus élevées par rapport à celles côté rue ;

Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre de toits plats ; que les derniers étages sont en retrait de la rue ; qu'au niveau de l'intérieur d'îlot les derniers étages sont implantés dans le prolongement du plan de la façade ;

Considérant que l'aménagement proposé offre la possibilité de végétaliser les superficies de toiture en améliorant la temporisation des eaux de pluie et en verdoyant le site ;

Considérant que la mise en œuvre de corniches plus hautes offre la possibilité de créer un étage en retrait côté rue, mais aligné au plan de façade en intérieur d'îlot ;





Considérant que cet aménagement ne gêne pas les parcelles adjacentes, n'est pas visible depuis l'espace public et offre une vue agréable depuis les locaux créés vers l'intérieur d'îlot ;
Considérant que la dérogation à l'article 3.1.5 du P.P.A.S. est donc justifiée et acceptable ;

Considérant qu'en ce qui concerne les toitures, la demande génère des dérogations aux articles 3.1.9.1, 3.1.9.2 et 3.1.9.3 du P.P.A.S. ; que les prescriptions stipulent pour les façades à maintenir (côté Joseph II) et à reconstruire suivant le même rythme (côté Stevin), que les toitures doivent être couvertes par un toit à 2 versants ; que les toitures plates des autres immeubles sont autorisées sous 2 principes spécifiques ; que, de plus, il est stipulé que l'étage en recul doit englober dans son gabarit toute machinerie, cabanon d'ascenseur, installation de conditionnement d'air, etc. ;

Considérant que le projet n'est pas conforme à ces exigences spécifiques, car il opte résolument pour un étage en retrait côté rue ;

Considérant que le profil du bâtiment s'intègre correctement à la façade historique et en préserve le rythme dans la façade ;

Considérant que des installations techniques spécifiques (groupes extérieurs de pompes à chaleur) sont prévues sur le toit ; qu'en outre, une grande partie des installations techniques est située au sous-sol ; qu'elles ne sont pas visibles depuis la rue ;

Considérant que la configuration volumétrique côté rue est très similaire par rapport à la situation existante ; qu'en terme de gabarit l'immeuble projeté s'intègre dans le tissu urbain et ne génère pas de nuisance supplémentaire pour le quartier ;

Considérant que les dérogations aux articles 3.1.9.1, 3.1.9.2 et 3.1.9.3 du P.P.A.S. sont donc justifiées et acceptables ;

Considérant qu'en ce qui concerne les façades, la demande génère des dérogations aux articles 3.2.1, 3.2.2 et 3.2.4 du P.P.A.S. ; que pour les façades à maintenir (côté Joseph II) et à reconstruire suivant le même rythme (côté Stevin) de nombreuses conditions sont stipulées pour préserver le caractère de ces façades, principalement sur les matériaux de finition ;

Considérant que la demande prévoit l'utilisation de matériaux de finition en acier qui présentent naturellement une couleur gris clair ;

Considérant qu'il a été démontré lors de la commission de concertation que les matériaux de finition sont de grande qualité et ne donnent pas un aspect sombre au bâtiment, et que l'articulation verticale contribue à rompre la massivité de l'immeuble et s'inscrit dans la structure typique des parcelles d'un tel quartier ;

Considérant que les dérogations aux articles 3.2.1, 3.2.2, et 3.2.4 du P.P.A.S. sont donc justifiées et acceptables ;

Considérant qu'en ce qui concerne la zone de cours et jardins, la demande génère une dérogation à l'article 5 du P.P.A.S. ; que les prescriptions du P.P.A.S. stipulent que cette zone doit être plantée sur au moins 40 % de sa surface et qu'une occupation du sous-sol sur 60% maximum de la surface est permise ;

Considérant que le parking souterrain occupe une plus grande superficie, ce qui limite l'aménagement paysager en pleine terre ;

Considérant qu'un espace de jardin et de terrasse est créé (rez-de-chaussée et niveau -1) au cœur du site ;

Considérant que la demande réutilise une construction existante, tout en améliorant considérablement l'aménagement paysager de la zone de cours et jardins ;

Considérant que la dérogation à l'article 5 du P.P.A.S. est donc justifiée et acceptable ;

Architecture :

Considérant que le projet offre une nouvelle identité à l'immeuble concerné ;

Que la finition en intérieur d'îlot en bois sombre est considérée comme qualitative et appropriée à cet endroit ;





Que la finition des façades côté rue en acier galvanisé est remise en question ; qu'il faut veiller à ce que le projet s'intègre harmonieusement dans son environnement bâti ;
Considérant qu'il n'est pas jugé opportun que les façades projetées paraissent trop sombres et doivent se distinguer nettement de la façade existante, fortement vitrée, mais désormais de caractère très fermé ;
Considérant qu'il a été démontré lors de la commission de concertation que les matériaux de finition sont de grande qualité ;

Considérant que l'aménagement précis du vide au niveau de la façade du bien sis 68 rue Joseph II n'est pas détaillé dans les plans ;
Considérant que ce vide existe dans la situation existante aux étages supérieurs ;
Considérant que ce vide est considéré comme étroit (circa 150 cm) et semble surtout nécessaire pour éviter de placer les planchers au niveau des ouvertures de la façade récupérée ; que, de plus, cet espace ouvert n'apporte pas de valeur spatiale intéressante ;
Considérant que la rénovation lourde de ce bien offre la possibilité de mettre en valeur la façade du bien inscrit à l'inventaire ; qu'à certains niveaux les planchers pourraient s'étendre jusqu'à la façade et/ou qu'un espace ouvert plus grand pourrait créer une interaction entre les étages ;
Considérant que, compte tenu du contexte historique particulier, il est jugé opportun de prévoir un aménagement plus adapté à cet endroit ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de l'espace situé derrière la façade historique, de manière que les planchers de certains étages s'étendent jusqu'à la façade et/ou qu'un espace ouvert plus vaste crée une interaction entre les étages ;

Considérant que les commerces sont tous mono-orientés vers la rue ; que cet aménagement ne permet pas des vues vers l'intérieur d'îlot depuis l'espace public ;
Considérant qu'hormis les 2 entrées principales, le projet ne génère pas de lien visuel entre l'intérieur d'îlot et l'espace public ;
Que l'entrée principale côté rue Joseph II, avec sa double hauteur, est considérée comme un espace très qualitatif ;
Que la deuxième entrée côté rue Stevin (lobby secondaire) est considérée comme étroite ;
Considérant que cette entrée pourrait également améliorer la relation visuelle entre l'intérieur d'îlot et l'espace public ; que, de plus, il est donc possible d'élargir cet accès et d'utiliser les ascenseurs ajoutés pour permettre aux cyclistes d'accéder au grand local vélos au niveau -1 ; que cela permettra ainsi de stimuler davantage l'utilisation de cet accès et de créer une plus grande interaction avec la rue ;
Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'aménagement au rez-de-chaussée, en agrandissant la perméabilité visuelle entre l'intérieur d'îlot et l'espace public ;

Considérant que l'activation du rez-de-chaussée dépend largement des espaces commerciaux envisagés ; que le type de commerce n'est désormais pas spécifié dans cette demande ;
Considérant que, compte tenu de la profondeur et de la superficie limitées des espaces commerciaux, les possibilités d'exploitation commerciale semblent plutôt restreintes ;
Considérant qu'un des commerces est orienté Nord (côté rue Stevin), ce qui n'est pas considéré comme une orientation idéale pour l'exploitation de certain type de commerce ;
Considérant que l'occultation des vitrines est en tout cas à éviter ;
Considérant qu'il y a lieu d'offrir à au moins l'un des commerces prévus une connexion visuelle avec l'intérieur d'îlot ; que cela permet de diversifier l'offre des espaces commerciaux et donc de proposer un espace plus profond, éclairé de 2 côtés et a priori accessible au public (par exemple de type HoReCa), en renforçant la perméabilité visuelle entre la zone végétalisée et la rue ;
Considérant que, de plus ; il faut assurer que les gaines techniques des commerces sont incluses dans le volume bâti ;





Mobilité :

Considérant que le nombre de place de parking (voiture) passe de 130 à 99 (dont 4 places PMR et 7 places moto) ; que le nombre de place de parking (vélos) est augmenté de 146 à 230 ;
Considérant que la limitation du nombre de places de stationnement permet de réduire la superficie du parking au niveau -1 de l'intérieur d'îlot, au bénéfice de la qualité paysagère de cette zone sur laquelle donnent de nombreux locaux ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ; qu'une offre suffisante en emplacements pour vélos spéciaux participe à ce transfert modal ;

Considérant que le nombre des places spécifiques pour des vélos plus grands est limité par rapport à la taille du parking ;

Considérant qu'il y a donc lieu d'augmenter la part d'emplacements pour vélos spéciaux (cargos,...) à minimum 10% de l'offre en emplacements tout en garantissant au minimum 1 emplacement vélos par 100 m² de bureaux ;

Considérant que l'accès au local vélos situé au niveau -1 se fait par l'extérieur, le long du mur mitoyen en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il s'agit d'une structure ouverte (à l'air libre) qui permet de maintenir une végétalisation dans cette zone ; que cet aménagement paysager n'est cependant pas jugé idéal ;

qu'il n'est pas clair comment cette zone située sous la rampe peut être entretenue correctement ;

Considérant que la rampe d'accès au local vélos est prévue a priori dans le volume bâti existant ;

Considérant que le passage de nombreux cyclistes dans la zone de cours et jardins peut générer des nuisances (sonores) pour le voisinage ;

Considérant que plusieurs portes sont prévues pour accéder au local à vélos, ce qui n'est pas idéal lorsque l'on arrive avec un vélo (lourd) ; que l'ouverture de ces différentes portes devrait être élargie et automatisée afin de garantir la fluidité de l'accès ;

Considérant qu'un seul grand local à vélos est prévu, au lieu de plusieurs parkings à vélos facilement accessibles (au rez-de-chaussée) ; que la présence de plusieurs locaux correspondrait mieux à la présence de différents exploitants des espaces de bureaux ;

Considérant qu'il y a lieu de faciliter l'accès au local vélos au niveau -1 ; qu'il faut encourager l'usage de l'accès par la rue Stevin et donc exploiter les ascenseurs projetés pour connecter le parking vélos et/ou envisager la création de plusieurs parkings vélos répartis dans l'ensemble du complexe ;

Considérant que 5 commerces sont prévus ; que le type de commerce n'est pas spécifié ; qu'il n'est pas non plus spécifié dans le dossier comment les livraisons possibles sont organisées pour ces commerces ;

Considérant que ces commerces sont uniquement accessibles depuis l'espace public et ne disposent donc pas d'aires de transfert à l'intérieur du bâtiment ;

Considérant que des livraisons à rue pourraient gêner les flux automobiles et créer des situations conflictuelles avec des passants et des cyclistes ;

Qu'il a été indiqué lors de la commission de concertation qu'il existe des zones de livraison au niveau de la rue Stevin ; que, toutefois, tous les commerces sont situés dans les rues Spa et Joseph II ;

Considérant qu'il est possible d'examiner avec la Ville de Bruxelles si des modifications peuvent être apportées au niveau des zones de livraison ;

Conclusion :

Considérant que ce projet de rénovation lourde offre une revalorisation requise de l'immeuble de bureaux au profit des futurs utilisateurs ; que l'activation du rez-de-chaussée est également jugée opportune ;





Considérant cependant qu'une mixité plus importante des fonctions serait toutefois intéressante sur ce site, notamment en renforçant l'offre d'équipement dans ce quartier spécifique ;
Considérant que l'avis SIAMU indique, entre autres, que le projet n'est pas conforme aux Normes de Base et que le projet doit être adapté dans ce sens ou qu'une dérogation SPF Intérieur doit être demandée ;
Considérant, de ce qui précède et moyennant les conditions émises, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et vise au principe de bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE sous réserve :

- de se conformer à l'avis SIAMU et/ou demander des dérogations SPF Intérieur ;
- d'étudier l'intégration d'un équipement d'intérêt collectif dans l'immeuble ;
- d'activer au maximum le rez-de-chaussée en augmentant la perméabilité visuelle entre l'intérieur d'îlot et l'espace public ;
- de prévoir un commerce traversant, accessible au public (par exemple de type HoReCa), qui offre également une vue sur la zone végétalisée en intérieur d'îlot ;
- de conserver et restaurer les balustrades en ferronnerie et la corniche existante de la façade historique (76a rue Joseph II) et intégrer finement le garde-corps ;
- d'améliorer l'interaction entre la façade historique et les espaces intérieurs : étendre les planchers de certains étages jusqu'à la façade et/ou créer un espace ouvert plus vaste entre les étages ;
- de revoir l'accessibilité du local vélos en encourageant l'usage de l'accès par la rue Stevin (ascenseurs) et/ou envisager la création de plusieurs parkings vélos répartis dans l'ensemble du complexe ;
- d'augmenter la part d'emplacements pour vélos spéciaux (cargos,...) à minimum 10% de l'offre en emplacements tout en garantissant au minimum 1 emplacement vélos par 100 m² de bureaux ;
- de démontrer comment les nœuds végétalisés sont entretenus au niveau de la rampe et fournir des plans paysagers pour cette zone ;
- d'assurer que les gaines techniques des commerces sont incluses dans le volume bâti .

Pour le Permis d'Environnement :

Considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande d'un ensemble immobilier mixte de bureaux et commerces avec un parking couvert. Considérant toutefois que les bâtiments sont existants et seront rénovés lourdement ;
Considérant qu'il a eu 2 remarques durant l'enquête publique ;
Considérant l'avis du SIAMU CI.1991.1586/31 du 25/02/2026 ;
Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre. Qu'une offre suffisante en emplacements pour vélos spéciaux participe à ce transfert modal ;
Considérant les conclusions du rapport d'incidences environnementales quant au bruit des pompes à chaleur, qu'il y a lieu de mettre en place des équipements (capotage, silencieux,...) autour des pompes à chaleur afin de permettre une atténuation acoustique de 6 à 10 dB(A) et garantir le respect des normes de bruit en vigueur ;
Considérant la présence de plusieurs zones d'habitations à proximité immédiate du projet.





Considérant que tant les bureaux que les unités commerciales nécessiteront la réalisation de livraisons en voirie, qu'il y a par conséquent lieu de protéger les riverains contre le bruit des livraisons du soir (19h) au début de journée (7h).

Avis FAVORABLE à condition :

- de se conformer à l'avis du SIAMU et plus spécialement pour les points suivants :

- de créer une deuxième sortie pour les unités commerciales 3, 4 et 5 ou d'obtenir une dérogation auprès du SPF intérieur ;
- de prévoir les modifications ci-après ou, à défaut, d'obtenir une dérogation auprès du SPF Intérieur :
- La superficie du duplex commercial n°2 doit être réduite à moins de 300 m² et/ou le niveau supérieur doit être rendu accessible depuis une cage d'escalier ;
- La superficie du niveau inférieur du triplex commercial n°3 doit être réduite à moins de 100 m² et/ou le niveau inférieur doit être rendu accessible depuis une cage d'escalier ou le triplex doit être converti en duplex.
- de couvrir le local vélos par l'installation de sprinklage.

- d'augmenter la part d'emplacements pour vélos spéciaux (cargos,...) à minimum 10% de l'offre en emplacements tout en garantissant au minimum 1 emplacement vélos par 100m² de bureaux ;

- de mettre en place des équipements (capotage, silencieux,...) autour des pompes à chaleur afin de permettre une atténuation acoustique de 6 à 10 dB(A) et le respect des normes de bruit en vigueur ;

- de respecter un horaire de livraisons du lundi au samedi de 7h à 19h, à l'exception des jours fériés.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A140/2026 (PFD)

Adresse / Adres:

Karperbrug 9 - 11 1000 Brussel
Auguste Ortsstraat 20 - 24 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Ministeries van de Vlaamse Gemeenschap (Rita DE GRAEVE)

Objet / Betreft: Renoveren van de Beursschouwburg te Brussel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 - 09/04/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

2

Regelgevende context:

Overwegende dat het goed zich bevindt in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en in een lint voor handelskernen, alsook gelegen is langsheen een structureerde ruimte volgens het GBP goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
Overwegende dat de aanvraag als doel heeft een bestaande voorziening, de Beursschouwburg, te renoveren;

Speciale regelen van openbaarmaking:

Overwegende dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie wordt onderworpen omwille van volgende motieven:

- Toepassing van bijzondere voorschrift 21 van het GBP: wijziging aanzicht vanaf de openbare ruimte in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of stadsverfraaiing;
- Toepassing van het artikel 207 §3 van het BWRO: goed ingeschreven op de inventaris;

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan een openbaar onderzoek in de Stad Brussel, lopende van 26/03/2026 tot 09/04/2026, omwille van volgende motieven:

- Toepassing van het GBP: algemeen voorschrift 0.6: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
- Toepassing van het BWRO: art. 188/7: speciale regelen van openbaarmaking betreffende de afwijking aan artikel 6 (hoogte van het dak) van Titel I van de GSV bedoeld in artikel 126§11;





Overwegende dat er 1 bezwaar en/of aanvraag om gehoord te worden werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek, met betrekking tot;

- Het toevoegen van een vluchttrap in het binnenterrein van het huizenblok, met perforaties in de gevel voor de toegang te verlenen ;
- Lawaaihinder, zeker bij capaciteitsverhoging voor het gebouw;

Overwegende dat er tijdens de overlegcommissie een bijkomende petitie werd ingediend met 10 handtekeningen, waarin de bovenstaande punten hernomen worden (bewoners appartementsgebouw zijde Jules Van Praet);

Erfgoed:

Overwegende dat het geheel gelegen aan de Auguste Ortsstraat met huisnummers 20-24 en 26-28 ingeschreven is op de inventaris van het bouwkundig erfgoed; dat het een gebouw in eclectische stijl betreft daterend van 1885; dat het oorspronkelijk de zogenaamde Brasserie Flamande was, een complex met café, biljart- en feestzaal en tuin aan de Jules Van Praetstraat; dat het sinds 1965 gekend als staat als de Beursschouwburg;

Overwegende dat het pand gelegen Karperbrug 9-11 eveneens is ingeschreven op de inventaris van het bouwkundig erfgoed; dat dit pand op hetzelfde perceel is gelegen; dat het een opbrengsthuis betreft met neo- Vlaamse-renaissancekenmerken naar het ontwerp van architect A. Vanderheggen, eveneens daterend uit 1885;

Gevraagde adviezen:

Gezien het voorwaardelijk gunstig preventierapport van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 20/02/2026, met als kenmerk: T.1989.0079/68; dat, in overeenstemming met de motivering hernomen in dit advies, onder anderen compartimenteringen gecreëerd moeten worden en de plaatsing van een sprinklerinstallatie aanbevolen wordt;

Gezien het advies van de gewestelijke consultant AccessAndGo-ABP van 16/04/2026, met betrekking tot de toegankelijkheid van het project, waarin gespecificeerd staat dat het project gedeeltelijk in overeenstemming is met de voorschriften van de GSV; dat onder andere:

- in de theaterzaal gereserveerde plaatsen moeten worden voorzien, waarbij naast elke gereserveerde plaats een gewone stoel wordt voorzien om het comfort te garanderen;
- de niet op de plannen vermelde elementen moeten worden opgenomen in het speciale lastenboek;

Algemeen:

Overwegende dat deze aanvraag in hoofdzaak 5 aanpassingen inhoudt van de bestaande infrastructuur:

- Het verbeteren van de zichtbaarheid van het Beurscafé aan de straatzijde;
- Het uitbreiden van de capaciteit van de vluchtwegen;
- Het verbeteren van de integrale toegankelijkheid van het pand;
- Het optimaliseren van de akoestiek, alsook het beperken van de geluidshinder intern en naar de buurt;
- Het pand in overeenstemming brengen met de klimaatdoelstellingen van de Vlaamse Overheid (duurzaamheid en technieken);

Overwegende dat de bovengrondse totale vloeroppervlakte licht verkleint van 3.676 m² naar 3.671 m²; dat het project niet als doel heeft de bestaande voorziening uit te breiden; dat echter de onthaalcapaciteit licht verhoogd wordt door de aanpassingen van de evacuatiewegen;





GBP:

Overwegende dat deze aanvraag betrekking heeft op de renovatie van een bestaande voorziening van collectief belang en dat het programma ongewijzigd blijft;

Overwegende dat de locatie van het Beurscafé wijzigt binnen de contouren van dit pand; dat het café aan de straatzijde wordt voorzien, wat strookt met de voorschriften voor linten van handelskernen om de benedenverdiepingen van de gebouwen bij voorrang te bestemmen voor handelszaken;

Overwegende, desondanks, dat het Beurscafé deel uitmaakt van de overkoepelende voorziening, niet als een autonome handelszaak functioneert en dus een gebruikelijke aanvulling betreft van een voorziening van collectief belang;

Overwegende, bijgevolg, dat de totale bestaande en voorziene vloeroppervlakte als voorziening wordt bestempeld in de context van deze stedenbouwkundige aanvraag;

Overwegende dat het Beurscafé de gewenste activatie biedt aan straatzijde, wat ook in lijn ligt met de bestaande architectuur van het pand;

Overwegende dat het project het binnenterrein van het huizenblok aantast; dat een evacuatietrapp wordt toegevoegd tegen het bestaande volume in het binnengebied, noodzakelijk om de veiligheid van de site te garanderen;

Overwegende dat het gebouw sinds zijn conceptie een aanzienlijk volume inhoudt in het huizenblok; dat de evacuatietrapp zich vestigt in de enige niet bebouwde koer op de site ; dat de bestaande kooiladders worden vervangen door een nieuwe buitentrapp, waarbij bijkomende gevelopeningen de toegang naar deze trap verlenen;

Overwegende een beperkte ingreep betreft in vergelijking met de schaal van de bestaande infrastructuur; dat de visuele impact van de nieuwe trap beperkt wordt geacht

Overwegende dat de evacuatietrapp enkel gebruikt zal worden in geval van nood; dat de hinder door het gebruikt dus eveneens beperkt is;

Overwegende dat de ondoorlaatbare oppervlakte op het perceel niet wijzigt (772 m²);

Overwegende dat het project inzet op een vergroening van de nieuwe dakoppervlaktes; dat meer precies 148 m² als groendak wordt aangelegd; dat eveneens de koer en de evacuatietrapp zoveel mogelijk worden beplant door onder andere klimplanten toe te voegen;

Overwegende, bijgevolg, dat het project in eerste lijn bijdraagt aan de groenkwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok, alsook de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van deze zone bevordert;

Overwegende dat het project een wijziging inhoudt van het aanzicht vanaf de openbare ruimte in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of stadsverfraaiing;

Overwegende dat de wijziging aan de gevels strookt met de erfgoedkenmerken van deze panden en de gevels valoriseert;

Overwegende dat het project bijdraagt aan de herwaardering van het culturele, historische en esthetische karakter van de desbetreffende site;

Overwegende dat het project in overeenstemming is met de voorschriften van het GBP;

GSV:

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een mandelig bouwwerk en derhalve valt onder de artikelen van Afdeling I van Titel I van de GSV;

Overwegende dat de bestaande daken langs de binnenzijde worden geïsoleerd; dat de hoogte van de daken bijgevolg ongewijzigd blijft;

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert aan artikel 6 van Titel I van de GSV, aangezien de evacuatietrapp als een nieuw volume wordt beschouwd, toegevoegd tegen de bestaande constructie;





Overwegende dat de overkapping van de koer wordt verwijderd en dat hier de nieuwe evacuatietrapp wordt geplaatst; dat het een open structuur betreft, waarvan het hoogste deel van de trap aansluit op het vloerniveau 18.34 m van het pand;

Overwegende dat de evacuatietrapp tegen een blinde muur wordt geplaatst, meer precies in de oksel van het gebouw; dat hij geen bijkomende schaduw werpt op de aangrenzende gebouwen;

Overwegende dat de trap op enkele meters van de ramen in het appartementsgebouw aan de Jules Van Praetstraat worden geplaatst; dat deze afstand voldoende wordt geacht, wetende dat de trap enkel gebruikt zal worden in geval van nood;

Overwegende dat de bestaande koolladders worden vervangen door deze trap om te voldoen aan de eisen van de brandweer;

Overwegende dat de trap wordt voorzien van een structuur voor klimplanten om het groenaspect van het binnenterrein te verbeteren; dat dit de onderlinge zichten met de omliggende gebouwen verbetert;

Overwegende dat de afwijking aan artikel 6 gerechtvaardigd en aanvaardbaar zijn;

Architectuur:

Overwegende dat de aanvraag een vereiste kwaliteitsupdate inhoudt van de bestaande infrastructuur;

Overwegende dat de Cuisiniertrap wordt afgebroken om plaats te maken voor het Beurscafé;

Overwegende dat de herpositioneren van het café aan straatzijde een sterkere interactie aangaat met de openbare ruimte; dat deze aanleg strookt met het open karakter van de gevel op het gelijkvloers;

Overwegende dat de akoestiek wordt verbeterd om de hinder naar de omliggende wijk te beperken;

Overwegende dat de integrale toegankelijkheid van het project wordt verzekerd; dat de rode hal een sleutelement vormt in het project met de introductie van een nieuwe, ruimere verticale circulatie;

Dat tijdens de overlegcommissie werd aangegeven dat de stoelen op de eerste rij van de zaal verplaatst kunnen worden, om hier gereserveerde plaatsen (PBM) te kunnen voorzien, samen met een bijkomende gewone stoel; dat dit strookt met de eisen van AccessAndGo-ABP;

Overwegende dat de evacuatiewegen worden aangepast om te voldoen aan de eisen van de brandweer, rekening houdend met de onthaalcapaciteit van het pand ;

Overwegende dat de energieprestatie van het gebouw op punt wordt gesteld dmv het isoleren van verschillende warmteverliesoppervlakten en het vernieuwen van de technieken conform de hedendaagse vereisten;

Overwegende dat de bestaande vitrine op het gelijkvloers in de gevel (Karperbrug) wordt opgedeeld; dat de 3 voorgestelde gevelopeningen zijn afgelijnd op de bovenliggende ramen;

Overwegende dat de dwarsregel van het middelste raam niet is afgestemd op dat van de naastliggende deuren;

Overwegende dat er bijgevolg de mogelijkheid is om het bovenlicht af te lijnen op eenzelfde hoogte;

Overwegende dat op de eerste verdieping het bestaande schrijnwerk wordt bewaard;

Dat er bij de eerstvolgende vervanging van het schrijnwerk aan de onderzijde een paneel ter hoogte van de arduinsteen moet worden voorzien, zoals dit voordien het geval was;

Overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarde, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

GUNSTIG advies onder voorbehoud:

- de dwarsligger op het gelijkvloers in de gevel (Karperbrug) af te lijnen op de naastliggende deuren.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1063/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Angle de la Rue Profonde - Rue du Rubis 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mehmet Aydin

Objet / Betreft: construire un immeuble de logements d'un gabarit R+2+T (2 niveaux) rue Profonde et R+3+T (3 niveaux) rue du Rubis comprenant 3 appartements 2 chambres et 1 duplex 4 chambres

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 - 09/04/2026

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

3

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

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

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

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

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

Vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n°48-02 ilots compris entre les avenues Houba-de-Strooper, des citronniers, général De Ceuninck, De L'arbre à Ballon, La chaussée Romaine et la Rampe Romaine, « cité modèle » approuvé le 10/09/1968 ;

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 zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;

Considérant que le bien est situé en zone de construction future au PPAS ; que le PPAS prévoit également une zone non aedificandi, ainsi qu'une zone de cours et jardins privatifs pour cette parcelle ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/11/2025 ;

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

Considérant que le projet prévoit de construire un immeuble de 4 unités de logement sur une parcelle faisant l'angle entre la rue Profonde et la rue du Rubis ;





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/03/2021 (réf. P.U.P418/2019) ayant pour objet " construire un immeuble comprenant 4 logements et 1 espace de stationnement en sous-sol " ;

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

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/26 au 09/04/26 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) , application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), dérogations aux prescriptions du PPAS n° 48-02 (Cité Modèle A, 10-09-68), dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ;

Vu les 3 réactions à l'enquête publique, portant principalement sur le gabarit jugé disproportionné du projet, son intégration urbanistique insuffisante dans le tissu résidentiel de la rue Profonde, ainsi que sur les impacts négatifs sur l'ensoleillement, la luminosité, les vis-à-vis, le cadre de vie et la qualité des usages existants (habitations voisines et espace de détente), les réclamations demandent un réexamen du projet, la production d'études complémentaires objectivant ces impacts et, à défaut d'un refus du permis, une réduction significative du gabarit et une meilleure intégration urbanistique ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 10/03/2026 ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 19/03/2026 ;

Considérant que le programme est réparti comme suit :

- Rez-de chaussée : locaux communs, locaux techniques, un emplacement pour véhicules et 13 emplacements vélos ;
- 1^{er} étage : un appartement de deux chambres de 80 m² avec terrasse de 6 m² ;
- 2^{ème} étage : un appartement de deux chambres de 89 m² avec balcon de 2,7 m² ;
- 3^{ème} étage : un appartement de deux chambres de 89 m² avec balcon de 2,7 m² ;
- Combles (4^{ème} et 5^{ème} étage) : un duplex de quatre chambres d'environ 151 m² avec terrasse de 4 m² ;

Considérant que tous les appartements répondent aux normes d'habitabilité des logements, tel que défini par le Titre II, du RRU ;

Considérant que les appartements répondent aux attentes actuelles en matière de confort ;

Considérant toutefois que le projet déroge aux prescriptions du P.P.A.S., article 6 (gabarit), en ce qu'il prévoit un bâtiment de gabarit R+3 + 2 niveaux sous toiture (max rue profonde R+1niveau et rue du rubis R+2niveaux) ;

Considérant que le gabarit projeté apparaît excessif au regard de la morphologie du site, la rue du Rubis étant implantée en pente et la rue Profonde présentant un profil remontant, ce qui renforce l'impact visuel de toute surélévation ;

Considérant que le bâtiment constitue un immeuble d'angle, lequel doit assurer une transition volumétrique et architecturale équilibrée entre les profils distincts des deux voiries qu'il borde ;

Considérant que les deux niveaux sous toiture accentuent la hauteur perçue du bâtiment et rompent l'harmonie des gabarits environnants, sans assurer une transition adéquate entre les différentes hauteurs bâties des rues adjacentes ;

Considérant que, dans ce contexte, la dérogation au P.P.A.S., article 6, n'est pas acceptable au regard du bon aménagement des lieux et de l'intégration du projet dans son environnement urbanistique ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer les deux niveaux sous toiture projetés et de privilégier l'aménagement d'une toiture plate de grande dimension, mieux adaptée à la situation topographique et à la lecture volumétrique du bâti ;





Considérant qu'un volume de liaison de dimensions limitées, implanté contre le mitoyen droit, pourrait toutefois être admis afin de permettre l'accès à cette toiture plate, sans porter atteinte aux gabarits voisins ni à la cohérence du front bâti ;

Considérant que le projet prévoit l'installation de quatre pompes à chaleur (PAC) en façade arrière, le long du mitoyen droit ;

Considérant que ces équipements sont implantés à proximité immédiate de la fenêtre de la chambre du rez-de-chaussée du bâtiment voisin ;

Considérant que cette implantation est susceptible de générer des nuisances sonores incompatibles avec le confort des occupants, notamment en période nocturne ;

Considérant que l'implantation prévue, en façade arrière et à proximité immédiate du bâti voisin, est en outre susceptible de créer un effet de résonance et d'amplification du bruit en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de déplacer les pompes à chaleur sur le volume de liaison en toiture et de prévoir un habillage acoustique adapté afin de limiter leur impact sur le voisinage ;

Considérant que tous les appartements sont accessibles via un ascenseur et une cage d'escalier ;

Considérant néanmoins, que le projet déroge au RRU, Titre IV, relatif à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite, art.6 (porte d'entrée), art.7 (emplacements de parking) et art.10 (portes intérieures), en ce qu'il n'y a pas d'aire de rotation de 1,50m après la porte d'entrée, pas d'emplacement de parking adapté aux PMR et les caves ne sont pas accessibles ;

Considérant que les prescriptions en matière d'accessibilité visent à garantir l'usage autonome et sécurisé des bâtiments par l'ensemble des usagers ;

Considérant qu'un projet neuf doit intégrer dès la conception les aménagements nécessaires à une accessibilité optimale ;

Considérant, en conséquence, que les dérogations au R.R.U., titre IV ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de se conformer au R.R.U., titre IV ;

Considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art.4 (implantation) en ce qu'il prévoit une zone de recul de 6m et une profondeur de construction de 7,08m (max 6m) ;

Considérant que ce dépassement de 1,08m est rendu nécessaire afin de permettre l'aménagement d'une cage d'escalier et d'un ascenseur assurant une desserte fonctionnelle et conforme du bâtiment ;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée au P.P.A.S., article 4 (implantation) est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art.4 (implantation) et au R.R.U titre I art.3 (implantation) en ce qu'il prévoit une terrasse au rez-de-chaussée implantée en avant du front de bâtisse et que le pan coupé au front de bâtisse présente une largeur de 3m42m au lieu de 3m50 ;

Considérant que l'aménagement de cette terrasse permet d'offrir au rez-de-chaussée un espace extérieur privatif, contribuant à la qualité d'usage et au confort du logement ;

Considérant que le pan coupé projeté s'intègre de manière satisfaisante dans le front bâti et respecte la lecture volumétrique et urbanistique de l'angle ;

Considérant dès lors que les dérogations au P.P.A.S., article 4, et au R.R.U., titre I, article 3, sont acceptables au regard du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art. 17 (local vélos) en ce que le projet ne prévoit pas de local indépendant pour les vélos mais un espace partagé avec l'emplacement de parking ;

Considérant que le projet déroge au RRU Titre VIII, stationnement, art. 6 (nombre d'emplacements de parage) en ce qu'il prévoit un seul emplacement de stationnement (min 4) ;

Considérant que l'absence de local indépendant permet la création d'un nombre plus important d'emplacements vélos (13) ;





Considérant que l'espace de stationnement est accessible depuis la rue Profonde par une pente présentant un dénivelé de 4% ;
Considérant que la parcelle ne permet pas de construire un plus grand garage ;
Considérant que le projet prévoit 13 emplacements vélos ;
Considérant que dès lors que les dérogations au R.R.U. titre II art. 17 (local vélos) et titre VIII art.6 (nombre d'emplacements de parcage) sont acceptables ;

Considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art.10 (zone de non aedificandi) et au R.R.U. titre I art.11 (zone de recul) en ce qu'il prévoit une citerne enterrée dans la zone de recul ;
Considérant que la citerne à cet endroit n'engendre pas de problème ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une terrasse sur le toit plat du deuxième étage qui déroge au RRU, Titre I art. 6 (éléments techniques) ;
Considérant que cette terrasse permet d'avoir un espace extérieur privé ; qu'elle ne génère pas de vues directes chez les voisins ;
Considérant que cette dernière est pourvue de garde-corps afin de garantir la sécurité ;
Considérant dès lors, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les proportions du bow-window et des baies ne sont pas très harmonieuses et alourdissent la perception de ce bâtiment ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu d'améliorer l'esthétique générale (revoir proportions et des baies afin d'avoir plus de verticalité et une meilleure proportion de pleins et de vides) ;

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

AVIS FAVORABLE sous réserve :

- de limiter le gabarit à un R+3 avec toiture plate avec un petit volume de liaison donnant accès à la toiture terrasse et s'adossant au mitoyen droit,
- de placer les PAC sur le petit volume de liaison et prévoir un habillage acoustique et esthétique ;
- d'améliorer l'esthétique générale (revoir les proportions des baies afin d'avoir plus de verticalité et une meilleure proportion de pleins et de vides),
- de se conformer au R.R.U., titre IV .

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1 du CoBAT, 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 P.P.A.S. art.4 (implantation), art.10 (zone de non aedificandi) et au R.R.U. titre I art.3 (implantation), art.11 (zone de recul), art. 6 (éléments techniques) et titre II art. 17 (local vélos) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A580/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Antoine Dansaert 161 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LIFE IS BEAUTIFUL - S.R.L.

Objet / Betreft: construire une annexe, changer l'utilisation d'un commerce de détail en commerce avec consommation sur place et placer une tente solaire (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 - 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

4

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;

Considérant que le bien est situé en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation au PRAS ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme immeubles à appartements jumelés ;

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 construire une annexe, changer l'utilisation d'un commerce de détail en commerce avec consommation sur place et placer une tente solaire (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2026 au 09/04/2026 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;





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

Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
Considérant que la demande vise d'une part à mettre en conformité la couverture de la cour au rez-de-chaussée par la construction d'une extension en fond de parcelle ;
Considérant que cette extension déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) en ce qu'elle dépasse les trois quarts de la profondeur de la parcelle ;
Considérant que les photos aériennes ne permettent pas d'identifier l'année de construction de cette extension ;
Considérant qu'elle est liée à l'activité commerciale du rez-de-chaussée ;
Considérant que sa suppression compromettrait directement la survie de l'activité commerciale ;
Considérant que cet espace sert de zone de travail pour le personnel et permet d'assurer une séparation claire entre les espaces de production et les zones accessibles au public ;
Considérant que d'un point de vue sanitaire et fonctionnel, une cour totalement imperméabilisée et à l'ombre des constructions voisines pourrait engendrer des problèmes de salubrité ;
Considérant que la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que la demande vise d'autre part à mettre en conformité le changement d'utilisation d'un commerce de détail en commerce de restauration avec consommation sur place ;
Considérant que l'établissement propose un bar à cocktails et est ouvert tous les jours de 18h00 à 0h00 du dimanche au jeudi et de 18h00 à 1h00 du vendredi au samedi ; que les jours d'ouverture peuvent varier en fonction de la saison ;
Considérant que le changement d'utilisation proposé est déjà bien implanté et reconnu pour la qualité de son offre ;
Considérant que ce type d'enseigne, axé sur une expérience soignée et une clientèle ciblée, contribue positivement à l'image du quartier et à la vitalité du tissu commercial, tout en s'intégrant de manière cohérente dans l'environnement existant ;
Considérant que la demande présente des caractéristiques suffisantes au regard de ses aspects socio-économiques ;

Considérant que la devanture a également été modifiée par rapport à la situation de droit de 1955 ;
Considérant que les châssis et la porte d'entrée en bois au rez-de-chaussée sont peints en noir ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'installation de la tente solaire ;
Considérant que l'emprise de la tente en position ouverte est de 305 cm et s'arrête à 35 cm de la bordure du trottoir ;
Considérant que la tente solaire, en position fermée, présente une saillie de 20 cm par rapport à la façade ;
Considérant qu'il convient de limiter la largeur de la tente solaire à l'espace compris entre les trumeaux et limiter sa profondeur à 2 m ;

Considérant qu'il convient d'introduire un permis à durée limitée pour les enseignes ;

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 limiter la largeur de la tente solaire à l'espace compris entre les trumeaux et limiter sa profondeur à 2 m.

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V771/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de Versailles 16 - 20 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: K&P Immo Invest

Objet / Betreft: modifier la destination du rez-de-chaussée et du 1er étage d'une habitation unifamiliale (n°16) en équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire), aménager le 2ème étage en appartement 2 chambres (n°16), modifier la façade avant (n°16 et 18/20), construire une extension arrière en rez-de-chaussée et aménager sa toiture en terrasse (n°16), ouvrir une baie entre les n°16 et n°18/20, apporter des modifications structurelles, agrandir les terrasses extérieures (n°16 et 18/20) et aménager une volée d'escaliers (n°18/20), et placer des appareils d'air conditionné contre la façade arrière au rez-de-chaussée (n°18/20) (mise en conformité et projet)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/03/2026 - 19/03/2026

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 31/03/2026

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

5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 50-30, 50-31 dénommé "Quartier de l'avenue de versailles" ;

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

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





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

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

Considérant que le bien est situé en zone de constructions d'habitations en ordre continu au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 29/08/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée et du 1er étage d'une habitation unifamiliale (n°16) en équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire), aménager le 2ème étage en appartement 2 chambres (n°16), modifier la façade avant (n°16 et 18/20), construire une extension arrière en rez-de-chaussée et aménager sa toiture en terrasse (n°16), ouvrir une baie entre les n°16 et n°18/20, apporter des modifications structurelles, agrandir les terrasses extérieures (n°16 et 18/20) et aménager une volée d'escaliers (n°18/20), et placer des splits contre la façade arrière au rez-de-chaussée (n°18/20) (mise en conformité et projet) ;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré, pour le n°18/20, le 26/11/2021 (réf. P.U. V574/2021) ayant pour objet " changer la destination d'un commerce au rez-de-chaussée en un équipement d'intérêt collectif (clinique dentaire), modifier la devanture en façade avant et créer une terrasse en façade arrière " ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré, pour le n°18/20, le 20/12/1965 (réf. T.P. 79931) ayant pour objet " la construction d'un immeuble à 2 étages sur le terrain sis avenue de Versailles " ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré, pour le n°16, le 17/05/1977 (réf. T.P. 85675) ayant pour objet " transformer la toiture en étage normal (2^e étage)" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré, pour le n°16, le 09/01/1961 (réf. T.P. 72440) ayant pour objet " construire un immeuble d'un étage sur le terrain " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/03/2026 au 19/03/2026 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu les 3 réactions à l'enquête publique, résumés comme tels :

- l'opposition quant à la modification de destination et ce sans espaces extérieurs pour l'appartements 2 chambres ;
- l'opposition de supprimer une habitation unifamiliale d'un logement rare et de haute qualité ;
- le questionnement sur la nuisance sonore engendrés par les splits ;
- le questionnement sur la surabondance de cliniques dentaires et polycliniques. Le quartier résidentiel devient de plus en plus commercial ;
- la remarque des enseignes très voyantes ;
- le constat de voitures garées en face d'un garage privé ;





- l'augmentation des problèmes de circulation déjà abondante ;
- le fait que les zones de recul ne soient plus aménagées en espace verts et par conclusion sur le questionnement sur le faire que la zone de recul soit toujours une zone verte ;
- la demande de préserver le magnolia âgé de plus de 30 ans ;
- l'entretien de la zone de cours et jardins ;

Considérant que la demande de permis d'enseignes doit faire l'objet d'une autre demande de permis si elles ne respectent pas les diverses réglementations en vigueur ;
Considérant que le stationnement en face d'un garage privatif porte sur des conflits entre tiers ne relevant pas de l'urbanisme;

Considérant que le formulaire de demande indique une superficie de 390,3 m² d'équipement d'intérêt collectif (dentiste) ;

Considérant que la zone d'habitation à prédominance résidentielle limite la superficie des équipements à 250m² ;
Considérant toutefois que l'article 0.7 du PRAS permet, moyennant enquête publique de dépasser ce seuil pour autant que l'augmentation soit compatible avec la destination principale de la zone considérée et que les caractéristiques du cadre urbain environnant soient préservées ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 23/02/2026 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU réceptionné le 09/03/2026, portant les références T.1997.1728/3 ;

Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans doivent être adaptés :

- En termes d'évacuation, le Service d'Incendie préconise de prévoir des possibilités d'évacuation d'urgence pour le n°16, via les portes fenêtres des cabinets de consultation. Pour le niveau R+1 du n°16, une possibilité d'évacuation en façade avant doit être prévue via les auto-échelles du Service d'Incendie ;

Considérant que le projet vise principalement à la transformation et la réaffectation d'un immeuble résidentiel unifamilial dans le but d'agrandir une clinique dentaire existante ;

Considérant que le projet concerne 2 parcelles situées à l'Avenue de Versailles : le bâtiment de gauche ayant pour numéro de police « 16 », cadastrée à la 19^{ème} division, section C n°181 D10 ; et le bâtiment de droite ayant pour numéro de police « 18/20 », cadastrée à la 19^{ème} division, section C n°181 F8 ;

Considérant la situation de droit pour le n°16 (bâtiment de gauche) :

- habitation unifamiliale comportant 5 chambres (et non 6 comme dessiné sur la situation de droit transmise, en effet au 1^{er} étage il y a un bureau à gauche en façade avant et non une chambre) avec un garage et sans sous-sol ;

Considérant la situation de droit pour les n°18/20 (bâtiment de droite) :

- au sous-sol : local technique, locaux, rangements, WC, 4 caves, ... ;
- au rez-de-chaussée : clinique dentaire ;
- au 1^{er} étage : 2 appartements 2 chambres (non concernés par la demande) ;
- au 2^{ème} étage : 2 appartements 2 chambres (non concernés par la demande) ;

Considérant que ces 2 bâtiments sont mitoyens et sont de même hauteur, avec une toiture plate ;





En ce qui concerne la modification de la destination du rez-de-chaussée et du 1er étage d'une habitation unifamiliale (n°16) en équipement d'intérêt collectif (cabinet dentaire) :

Considérant que la demande concerne, notamment, la transformation du bâtiment de gauche (n°16) pour étendre, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, le cabinet dentaire sis au n° 18 ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera composé notamment de 5 cabinets dentaires ;
Considérant que le 1^{er} étage aura un espace réunion / salle de détente / kitchenette, 2 vestiaires, 2 salles de douche et un WC ;
Considérant que ce 1^{er} étage est dédié au personnel ;

Considérant que diverses dérogations au titre IV du RRU concernant l'accessibilité aux PMR sont constatées ;
Considérant que lors de la Commission de concertation, le demandeur a indiqué que toutes les fonctions seraient accessibles aux PMR dans le cabinet existant (n° 18), que dès lors l'adaptation aux conditions du RRU titre VI pour le n°16 n'était pas nécessaire ;
Considérant qu'une toilette accessible aux PMR devra être installée au rez-de-chaussée du n° 18 ;
Considérant que l'étage est une zone de détente pour les professionnels et ne doit donc pas être adaptée pour répondre aux conditions d'accessibilité des PMR ;

Considérant que l'utilisation de la pièce au rez-de-chaussée en situation projetée (garage en situation existante) n'est pas déterminée sur les plans ; que l'architecte lors de la Commission concertation a stipulé qu'il s'agira du local stérilisation ;

En ce qui concerne la construction d'une extension arrière en rez-de-chaussée (n°16) et l'aménagement de sa toiture en terrasse :

Considérant qu'une extension d'un seul niveau sera construite au rez-de-chaussée ;
Considérant que cet agrandissement d'environ 11m15 de long sur une profondeur d'environ 5m15 ;
Considérant que la façade arrière de cette extension sera alignée à la façade arrière du bâtiment n°18/20 ;

Considérant que sur la toiture de cette extension sera aménagée une terrasse de 50 m² pour le staff de l'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que la terrasse et ses garde-corps dérogent au R.R.U., titre I, article 6 § 3 en ce que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;

Considérant que cette dérogation est acceptable en ce que cette terrasse permet d'offrir des conditions de travail optimales, complémentaires aux espaces extérieurs existants ;

En ce qui concerne l'aménagement d'un appartement au 2ème étage (n°16) :

Considérant qu'il sera aménagé un logement de 2 chambres au 2^{ème} étage ;
Considérant que cet appartement disposera d'une entrée privative depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant que la superficie nette éclairante de la chambre 1 est erronée et qu'il y a lieu de le corriger ;

Considérant que le futur appartement ne dispose d'aucun espace extérieur ;





Considérant qu'il y a lieu de proposer un espace extérieur pour ce logement via l'aménagement d'un balcon de min 1.20m de profondeur ;

En ce qui concerne la modification de la façade avant du n°16:

Considérant que la porte de garage était en acier de couleur blanche en situation de droit (erreur sur les plans de droit transmis) ;

Considérant qu'en situation existante, il s'agit d'une porte sectionnelle est qu'elle sera remplacée par un châssis en PVC de ton gris clair ;

Considérant que certains châssis seront également remplacés par d'autres châssis avec une hauteur plus conséquente, en PVC de ton gris clair, ton similaire aux châssis existants ;

Considérant que certains châssis en façade avant seront pourvus de ruban led ;

Considérant que le coloris de ce led n'est pas précisé ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'éclairer la façade de l'immeuble de ce quartier résidentiel ; que les rubans leds doivent être supprimés ;

En ce qui concerne l'ouverture d'une baie entre les n°16 et n°18/20 :

Considérant qu'une ouverture sera effectuée au rez-de-chaussée entre l'immeuble n°16 et l'immeuble n°18/20 ;

En ce qui concerne les zones de reculs des n°16 et 18/20 :

Considérant que, puisque le garage du n°16 sera supprimé, il y a lieu d'aménager les zones de recul des n°16 et 18/20, en jardinet planté en pleine terre ; que seules les entrées aux logements et au cabinet peuvent être imperméabilisées ;

Considérant qu'il y a lieu, par ailleurs, de prévoir un dispositif fixe qui empêche le stationnement dans les zones de recul, soit en prolongeant le muret soit en plantant une haie végétale à front de voirie ;

En ce qui concerne l'aménagement de la zone de cours et jardins :

Considérant qu'une terrasse arrière, dans la zone de cours et jardins, a été construite au n°16 ;

Considérant que la terrasse des n°18/20 a été agrandie et qu'une volée d'escaliers a été aménagée (pour gérer la différence de niveau avec le jardin) ;

Considérant que la zone de cours et jardins de ces 2 parcelles, conserve une surface perméable supérieure à 50% de sa surface ;

En ce qui concerne le placement d'appareils d'air conditionné contre la façade arrière au rez-de-chaussée (n°18/20) :

Considérant qu'un bloc air-co / chauffage a été octroyé dans un permis antérieur ;

Considérant que ce bloc sera remplacé par des unités de conditionnement fixées au rez-de-chaussée en façade arrière du n°18-20, selon les plans ;

Considérant que, selon le reportage photographique, ces blocs sont déjà présents ;

Considérant que ces appareils d'air conditionné dérogent au R.R.U., titre I, article 6 en ce que ces appareils d'air conditionné dépassent la profondeur des 2 constructions mitoyennes ;

Considérant que ces éléments techniques sont acceptables en ce qu'ils améliorent le climat intérieur du cabinet de dentisterie et en ce qu'il nous a été confirmé par la voisine du n°14 que ces blocs air-co n'apportent pas de nuisances ;





En ce qui concerne la modification de la façade avant du n°18/20 :

Considérant que tous les châssis en façade avant du n°18/20, étaient en PVC de ton gris clair en situation de droit aux étages ;
Considérant que les châssis sont en aluminium au rez-de-chaussée en situation de droit ;
Considérant qu'en situation existante, le châssis de gauche a été remplacé par du PVC ;
Considérant que certaines baies vitrées ont été modifiée en rez-de-chaussée en façade avant ;

Considérant qu'il y a une erreur au n°12 en légende pour la façade avant du n°18/20 et qu'il y a lieu de corriger ;

Considérant, le cas échéant, que les enseignes devront faire l'objet d'une demande séparée de permis à durée limitée ;
Considérant que les films translucides placés sur les vitrages au rez-de-chaussée doivent être remplacés par des dispositifs de masquage non permanents (voilage, lamelles, stores, persiennes...);

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'aménager un espace extérieur pour le logement du 2ème étage du n°16 (balcon suspendu) ;
- d'aménager les zones de recul des n°16 et 18/20, en jardinet planté en pleine terre, seuls les entrées aux logements et au cabinet peuvent être imperméabilisées ;
- de prolonger le muret ou planter une haie à front de voirie afin d'empêcher le stationnement dans les zones de recul ;
- de ne pas placer de ruban led sur les châssis ;
- d'installer un W.C. accessible aux PMR au rez-de-chaussée du cabinet dentaire ;
- de corriger la superficie nette éclairante de la chambre 1 au 2^{ème} étage de l'immeuble n°16 en situation projetée ;
- de corriger le n°12 de la légende de la façade avant projetée des n°18/20 ;
- de respecter l'avis SIAMU.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations :

- au R.R.U., titre IV en ce qui concerne l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf pour l'article 13 ;
 - au R.R.U., titre I, article 6 § 3 en ce qui concerne la terrasse au 1er étage et ses garde-corps,
 - au R.R.U., titre I, article 4 en ce qui concerne les blocs air-co/chauffage en façade arrière du n°18/20,
- sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W727/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Witte de Haelen 36 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Relco

Objet / Betreft: changer la destination d'un atelier en salle de concert et bar au rez-de-chaussée avec un espace polyvalent au 1er étage pouvant accueillir au total 198 personnes ; et réaliser des modifications structurelles intérieures (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/03/2026 - 26/03/2026

Réactions / Reacties: 69

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/12/2024

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

AVIS REPORTÉ

6





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R78/2026 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Ducale 7 - 9 1000 Bruxelles
Rue Ducale 7 1000 Bruxelles
Boulevard du Régent 21 - 23 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Région de Bruxelles-Capitale (Gerd VAN DEN EEDE)

Objet / Betreft: modifier l'expression architecturale et réaliser des modifications structurelles dans un immeuble de bureau à front du Boulevard du Régent, démolir et reconstruire des annexes en intérieur d'îlot et réaménager les jardins, réaliser des modifications structurelles et isoler partiellement deux immeubles néo-classique communicants à front de la rue Ducale, augmenter la superficie de bureau sur l'ensemble de la parcelle en vue de réunir les divers cabinets ministériels du gouvernement de la région Bruxelles-Capitale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/03/2026 - 02/04/2026

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 14/04/2026

7 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:

Attendu que le bien se situe en Zone de forte mixité, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant (avenue des Arts) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que les biens situés rue Ducale n°7-9, faisant l'objet de la présente demande, sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que les façades avant de les immeubles à front de la rue Ducale et la zone de recul à front du Boulevard du Régent, biens faisant l'objet de la présente demande, sont comprises dans la zone de protection du Palais des Académies et son jardin, sis 1 rue Ducale, classés par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/10/2001 ;

Considérant que les façades de la rue Ducale sont situées à moins de 20m du Parc de Bruxelles, classé par arrêté du 21/06/1971 ;

Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;

Considérant que les parcelles sont répertoriées à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 3 pour le n° 9 de la rue Ducale, et en catégorie 2 pour le n° 7 ; que la parcelle située au n° 21 ; 22 ; 23 Boulevard du Régent n'est pas catégorisée ;

Considérant que la présente demande vise à :

- Rénover lourdement l'immeuble boulevard du Régent, avec une augmentation de volume bâti ;
- Rénover plus légèrement les deux immeubles situés rue Ducale ;
- Réaménager l'intérieur d'îlot et les sous-sols ;





Considérant que la demande déroge aux :

- règlements d'urbanisme visés ci-dessous, en ce qui concerne :
- Règlement Régional d'urbanisme (RRU), Titre I ;
- Article 3 : implantation de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
- Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Article 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne
- Article 6 : hauteur de toiture
- Règlement Régional d'urbanisme (RRU), Titre II ;
- Article 10 : éclairage naturel ;

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour les rubriques suivantes :

- 4) Forages en profondeur, notamment : les forages géothermiques, les forages pour le stockage des déchets nucléaires, les forages pour l'approvisionnement en eau ;
- 28) Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :
- la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ;
- le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;

Considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclaré complets en date du 28/01/2026 ;

Considérant que la demande n'est pas mixte, le projet nécessitant une demande de permis d'environnement de classe 2 pour l'exploitation d'installations situées Boulevard du Régent 21-22-23 et Rue Ducale 7-9; que cette demande a été introduite auprès de Bruxelles-Environnement le 19/12/2025 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- AccessAndGo
- La Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;
- bMa
- la Ville de Bruxelles

Vu l'avis Siamu (réf CP.1982.0957/11) du 31/03/2026, favorable sous réserves ;

Vu l'avis Access&Go du 11/06/2024, libellé comme suit :

« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Non conforme au RRU. Vu la spécificité des 2 bâtiments et l'accueil pour des réunions du public/représentants de la société civile, il est indispensable de prévoir côté Régent, un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm pour les portes de plusieurs salles de réunion par étage et les portes à double battant reliant le sas ascenseur à chaque plateau. Le libre passage doit être atteint par le battant principal. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges » ;

Considérant que cet avis nécessite une adaptation des plans ;

Vu l'avis non conforme de la CRMS en sa séance du 24/04/2024 libellé comme suit :

Pour ce qui concerne les bâtiments rue Ducale 7-9 :

« La CRMS se prononce défavorablement à l'implantation des grilles de ventilation ainsi qu'à l'établissement du lanterneau vitré, comme cela avait déjà été souligné dans les recommandations de la seconde réunion de projet. Ces éléments, insuffisamment documentés et de facture contemporaine, constitueraient des éléments discordants dans l'enfilade homogène des façades





et pavillons néoclassiques de la rue Ducale et risqueraient d'être visibles depuis le Parc de Bruxelles classé. La Commission préconise au contraire de revoir la volumétrie de la toiture et la liaison entre les pans de la toiture mansardée arrière et la toiture en pavillon du corps principal, en s'assurant que la rehausse ne soit pas visible depuis le Parc. Elle recommande d'étudier des scénarios alternatifs d'apport de lumière naturelle dans les combles, sans accentuer la singularité de cette toiture dans le paysage urbain du quartier Royal. Elle incite également à affiner les nouveaux modèles de lucarne proposés en toiture tant côté rue Ducale n°7 qu'à l'arrière du n°9, en optant pour des solutions d'isolation qui compromettent moins la lisibilité et la finesse du pourtour des lucarnes. La réussite de l'intervention résidera ici dans la mise au point des détails avant réalisation. (...) La CRMS estime que l'isolation énergétique peut être tout à fait compatible avec le maintien de châssis d'aspect historique et demande que des plans de détail soient élaborés et soumis à la DPC, afin de s'assurer de la mise en place de modèles présentant des profils, divisions et moulurations conformes aux modèles d'origine, sans épaississement. Le dessin du double cadre de l'imposte des châssis du premier étage au n°7, rue Ducale devra notamment être affiné. (...) sur les coupes (...) le complexe isolant positionné dans les retours de baies risque de réduire la taille de ces dernières et d'être visible depuis la rue Ducale. Cette intervention d'isolation ne peut en aucun cas conduire à modifier l'apparence des châssis et leurs proportions en façade à rue. (...) En façade arrière la CRMS (...) recommande le placement de lisses métalliques plutôt que de garde-corps vitrés devant les baies. (...) à l'intérieur du bâtiment (...) Pour le n°7, il sera nécessaire de veiller au maintien des décors existants (lambris et moulurations) au rez-de-chaussée et d'adapter les plans en fonction» ;

Pour ce qui concerne l'immeuble boulevard du Régent 21-23 :

« La Commission réitère donc ici aussi les recommandations, non suivies, de la réunion de projet : envisager l'emploi d'un matériau de façade noble, prévoir un traitement architectural plus qualitatif pour le mur pignon, et opter pour des teintes claires. » ;

Vu l'avis bMa du 19/12/2025, conclu comme suit :

« **CONCLUSION :**

- *Vu sa situation et son caractère emblématique, BMA estime que le projet doit être exemplaire. Sur les plans technique et patrimoniaux, le projet répond aux hautes ambitions du demandeur. Mais BA déplore une expression architecturale peu intégrée et arbitraire du bâtiment Régent, qui n'est pas à la hauteur des enjeux symboliques du projet. Selon BMA, la procédure de désignation de l'auteur de projet n'était pas non plus adéquate. Enfin, BMA s'étonne que le projet ne conserve pratiquement rien de l'aménagement existant du jardin.*
- » ;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Prescription générale 0.9 : clause de sauvegarde ;
- Prescription 0.12 : Modification partielle ou totale d'un logement ;
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 188/7, concernant les dérogations visées à l'article 126, §11 :
- dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
- Art. 3 : implantation d'une construction mitoyenne ;
- Art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
- Art.6 : hauteur de toiture
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;





Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
- Prescription particulière 21: modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 207 §3 : bien à l'inventaire ;
- Article 237 §1^{er} : zone de protection d'un bien classé ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/03/2026 au 02/04/2026, enquête pendant laquelle 5 réactions écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- La qualification de l'immeuble du n°24/24a en « immeuble de bureau », alors qu'il comporte plusieurs appartements ;
- Les nuisances potentielles du projet ont été analysées en regard d'un contexte majoritairement constitué d'immeubles de bureaux et équipements, alors que l'immeuble voisin est un immeuble essentiellement de logements, cela concerne les rejets d'air vicié à proximité d'un aéra, le bruit généré par ces prises d'air et rejets d'air ;
- L'impact visuel du 7^{ème} étage n'est pas suffisamment détaillé en regard de l'immeuble voisin de droite ;
- La durée du chantier n'est pas mentionnée dans le demande de permis d'urbanisme ;
- L'impact du bruit lié au chantier sur les immeubles mitoyens n'est pas suffisamment étudié ;
- Les qualités patrimoniales de l'ensemble constitué par le front bâti de la rue Ducale ne sont pas suffisamment prises en compte, notamment en regard des plans initiaux datant de 1775 et années suivantes, lesquels édictent une série de règles liées à l'urbanisation de la rue ducale ;
- La modification de la forme de toiture et le placement d'une verrière pyramidale au sommet du bâtiment rue Ducale est préjudiciable aux qualités patrimoniales de l'ensemble architectural forme par l'enfilade des immeubles de la rue ;
- Il convient de préciser qu'aucune modification des façades de la rue Ducale n'est prévue suite aux recommandations de l'avis SIAMU ;
- Des précisions sur le remplacement des châssis ou l'adaptation de la hauteur des garde-corps en façade à rue des immeubles de la rue Ducale sont à apporter, sachant qu'il est possible de placer des vitrages performants dans les châssis anciens ;
- L'inadéquation et les qualités esthétiques insuffisantes de la façade telle que proposée sur le Boulevard du Régent, le choix de la teinte des éléments constitutifs de cette façade et son raccord avec l'immeuble voisin de droite ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La rénovation lourde de l'immeuble adressé boulevard du Régent 21-22-23, incluant un espace de restauration et un auditorium au rez-de-chaussée et des bureaux à l'usage du pouvoir exécutif du gouvernement de Bruxelles Capitale aux étages ;
- La réorganisation des étages de parking souterrains ;
- La modification volumétrique du dernier niveau de ce même immeuble et la modification profonde de l'expression architecturale de ses façades, comprenant l'ajout de terrasses suspendues en façade arrière ;
- Le réaménagement de la zone de recul à front du Boulevard du Régent ;
- Le réaménagement du jardin et l'aménagement d'un passage à couvert sous forme d'un auvent reliant les deux bâtiments ;
- La rénovation des immeubles rue Ducale 7-9, incluant la démolition d'annexes en façade arrière et la pose d'une isolation et des modifications ponctuelles en toiture, ces immeubles





étant principalement destinés à recevoir diverses salles de réunion à l'usage du pouvoir exécutif ;

Situation existante :

Considérant que le site faisant l'objet de la demande est constitué de trois bâtiments, dont les deux premiers sont adressés rue Ducale 7-9, de facture néo-classique, insérés dans un environnement à forte valeur patrimoniale en bordure du parc royal, et d'un autre bâtiment de facture post-moderne adressé 21-22-23 Boulevard du Régent, que ces bâtiments sont regroupés autour d'un jardin traversant en intérieur d'îlot ;
Qu'il s'agit d'immeubles de bureau accueillant le cabinet du ministre-président de la région Bruxelles-Capitale ainsi que deux autres cabinets ministériels et de fonctions d'appoint ;
Considérant que les bâtiments existants présentent une performance énergétique faible qui justifie une rénovation en profondeur, nonobstant les interventions architecturales destinées à en améliorer la fonctionnalité et la valeur symbolique ;
Considérant que les sous-sols de l'immeuble Boulevard du Régent sont constitués de deux niveaux de parking s'étendant partiellement en intérieur d'îlots et accessibles par une rampe de parking située côté gauche de la parcelle ;
Considérant que le bâtiment Boulevard du Régent se caractérise par l'emploi de matériaux nobles en façade (revêtement de dalles de pierre-bleue) et de bow window conférant à la façade un rythme vertical, couronné par une toiture en brisis, recouverte d'ardoise et surmontée d'un étage technique en retrait, conférant au bâtiment un style imposant d'inspiration post-moderne ;
Considérant que les bâtiments de la rue Ducale 7-9 ont fait l'objet de transformations qui en ont altéré la lecture et l'organisation au fil du temps, notamment par l'ajout d'annexes en façade arrière au n°7, le cloisonnement de grandes pièces au n°9, l'ajout d'un ascenseur..., bien que les façades à front de rue aient conservés leurs caractéristiques originelles ;
Considérant que les espaces sous combles sont actuellement utilisés en salle de réunion malgré leur accessibilité médiocre et leur faible éclairage naturel ;
Considérant qu'il existe un logement de fonction dans les étages supérieurs de l'immeuble n°7, lequel sera réaménagé en duplex trois chambres entre les deuxième et troisième étages de l'immeuble, disposant de meilleures qualités d'habitabilité ;
Considérant le jardin en intérieur d'îlot est peu qualitatif, car hybride dans son organisation, en partie minéralisé et aménagé en parking ;

Démolition-reconstruction :

Considérant que le maintien de la structure de l'immeuble situé Boulevard du Régent participe des qualités environnementales du projet, et que la démolition de la dalle du dernier étage est justifiée par les contraintes techniques d'alignement de la façade du dernier niveau sur les façades principales, et que la technique de reconstruction en ossature bois est adéquate dans un objectif de durabilité ;

Affectations :

Considérant la situation de la demande à l'égard du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Considérant qu'en situation projetée, la demande prévoit le maintien et même une légère augmentation de l'activité bureau sur l'ensemble des bâtiments pour une superficie existante de 7471m² à 7574m² en situation projetée, ainsi que le réaménagement d'un logement dans l'immeuble n°7 rue Ducale, passant de 125m² à 207m² ;
Considérant que la superficie de bureau existante dépasse les seuils autorisables en Zone de Forte Mixité du PRAS, mais qu'il s'agit d'une situation existante de droit, et qu'en regard de la prescription générale 0.9. du PRAS cet ensemble d'immeubles peut faire l'objet de transformations à condition qu'ils n'entraînent pas un accroissement de superficie supérieur à 20% que les





caractéristiques urbanistiques de l'îlot soient respectées et moyennant l'organisation de mesures particulières de publicité ;

Considérant que pour ce qui concerne le logement, celui-ci doit être considérés comme accessoire à l'affectation principale (bureau) et assimilés à la superficie de ces derniers ;

Volumétrie et implantation :

Considérant que la demande prévoit les principales interventions volumétriques suivantes :

- La démolition d'annexes en façade arrière du bâtiment rue Ducale n°7 ;
- La démolition et la reconstruction du dernier niveau et de l'étage technique du bâtiment Boulevard du Régent 21 ; 22 ; 23 ;
- La construction d'un volume au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble Boulevard du Régent 21 ; 22 ; 23, à l'alignement du volume existant ;
- La construction d'un auvent dans le jardin en intérieur d'îlot, reliant les immeubles du Boulevard du Régent et de la rue Ducale ;

Considérant que, pour ce qui concerne l'immeuble de la rue Ducale, la démolition des annexes au rez-de-jardin, premier et deuxième étages tendent à l'amélioration de la lisibilité des bâtiments historiques et de leurs qualités d'éclairage intérieures ;

Considérant que la reconstruction du cinquième niveau Boulevard du Régent 21 ; 22 ; 23 (en dérogation au titre I articles 5 et 6 du RRU) permet l'alignement de la façade du bâtiment sur toute sa hauteur, le raccord à l'immeuble mitoyen de droite, et l'optimisation de la surface du dernier niveau sans nuire à la cohérence volumétrique de l'ensemble, les proportions du bâtiment restant adaptées au contexte urbanistique général ;

Considérant que les dérogation au titre I articles 5 et 6 du RRU sont autorisables ;

Considérant que la volumétrie de l'étage technique en toiture a été réduite en regard de la situation existante, grâce à l'installation des techniques au sous-sol, et que les reculs de ce volume vis-à-vis des deux immeubles voisins et des plans de façade concourt à sa bonne intégration dans l'environnement bâti ;

Considérant également qu'il est situé à distance des deux immeubles voisins, mais qu'il y aura lieu de veiller à répartir judicieusement les gaines de ventilation et aération de façon à ne pas incommoder les occupants des appartements de l'immeuble mitoyen de droite ;

Considérant que suite à la déconstruction du revêtement de la façade à front du Boulevard du Régent, la nouvelle façade sera reconstruite en dérogation au titre I article 3 du RRU, le complexe d'isolation posé devant la structure béton existante induisant un dépassement d'une trentaine de cm de l'alignement ;

Considérant cependant que l'immeuble dispose d'une zone de recul contigüe à celles des deux immeubles voisins, que ce dépassement n'aura pas d'impact sur l'espace public et que la dérogation est autorisable, à condition toutefois que les raccords aux façades voisines au droit de la mitoyenneté soient soigneusement étudiés, à défaut d'un détail de raccordement harmonieux il conviendrait de limiter le débordement de l'alignement à 20 cm ;

Considérant qu'en façade arrière, la construction d'un volume annexe abritant la salle de l'exécutif s'effectue dans l'alignement du volume existant (mais, eu égard à la forme du parcellaire, en dérogation au titre I article 4 du RRU), en partie au-dessus des étages de parking et dans un espace circonscrit de hauts murs mitoyens, de telle sorte que les qualités paysagères et végétales de l'intérieur d'îlot n'en seront pas altérées et que ce nouveau volume ne sera pas perceptible par le voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation au titre I article 4 du RRU est autorisable pour ce qui concerne cette extension ;

Considérant qu'à chaque étage une terrasse suspendue est prévue au droit des espaces de cuisine, en dérogation au titre I article 4 du RRU, que ces espaces extérieurs contribuent au bien être des occupants sans générer de nuisance vis à vis du voisinage compte tenu des distances appréciables séparant ces terrasses du voisinage immédiat ;

Considérant dès lors que cette dérogation est autorisable ;





Considérant que le auvent rectiligne destiné à relier les deux bâtiments de la rue Ducale à celui du Boulevard du Régent déroge au titre I article 4 du RRU, mais qu'il s'accompagne d'un réaménagement paysager du jardin et à une amélioration sensible des qualités paysagères et végétales de l'intérieur d'îlot, qu'il est muni d'une toiture végétale et qu'il s'avère très utile au fonctionnement du site, vu la répartition des fonctions sur le site (espaces de bureaux côté Boulevard du Régent et salles de réunion côté rue Ducale) ;
Considérant dès lors que son implantation est judicieuse, qu'il n'altère pas les qualités végétales, minérales et paysagères de l'intérieur d'îlot, et que la dérogation au titre I article 4 du RRU est dès lors autorisable ;

Expression architecturale :

Considérant que l'expression architecturale du bâtiment 21 ; 22 ; 23 du boulevard du Régent est fondamentalement remaniée, notamment du fait de l'alignement du dernier niveau sur les étages inférieurs, du démontage complet de la façade actuelle d'aspect solennel et massif, et de l'intention d'ouverture et de transparence à conférer au pouvoir exécutif du gouvernement de la région Bruxelles Capitale ;
Considérant, comme développé ci-avant, que le nouveau complexe de façade s'implante devant la structure béton existante, combinant les rythmes horizontaux, soulignés par les brise-soleil métalliques à chaque entre étage, et verticaux, matérialisés par les panneaux de parement en béton ou pierre reconstituée lisses ou striés, tous teintés en orange-rouge clair ;
Considérant que le socle du bâtiment est d'avantage marqué par l'absence de brise soleil et le registre de pilastres s'élançant jusqu'au sommet du premier étage, rigoureusement alignés sur la trame de la structure, l'allège du premier étage étant soulignée sur toute la longueur du bâtiment par un vitrage teinté gris foncé ;
Considérant que la combinaison de ces divers éléments architectoniques aboutit à l'expression d'un bâtiment ouvert, se démarquant des deux immeubles mitoyens de facture néo-classique à gauche et art-déco à droite qui se caractérisent pour l'un, par un rythme vertical et une dominante minérale de pierre-bleue et enduit clair et pour l'autre par une successions de plans différents en avancées et retrait assortis de balcons expressifs, fait de briques orangée et enduit clair ;
Considérant que et qu'il est prévu d'installer un auvent métallique en surplomb de 3.00m au-dessus de l'entrée dans la zone de recul ainsi que des brise-soleil métalliques en surplomb de 80cm à chaque étage sur toute la longueur du bâtiment ;
Considérant que si l'auvent contribue à identifier l'accès principal de l'immeuble, les brise-soleil qui se prolongent jusqu'aux limites mitoyennes soulignent l'horizontalité de la composition, mais que le raccord aux immeubles voisins s'en trouve conflictuel, les arêtes vives étant visuellement très marquées, il y aurait lieu d'étudier un détail qui assure une insertion plus douce de la façade recomposée dans son environnement direct ;
Considérant également que la teinte de la pierre reconstituée et du béton architectonique, si elle s'accorde visuellement à l'immeuble de droite, singularise à l'excès l'immeuble de gauche, lequel est de plus un étage et demi plus bas que les deux immeubles des n°21 ;22 ;23 et 25 du boulevard, et qu'il y a lieu de d'avantage tenir compte de la matérialité et des teintes de cet immeuble néo-classique historique pour le choix des coloris à mettre en œuvre dans la recomposition de la façade ;
Considérant que la façade pignon et la façade arrière sont visibles depuis l'espace public de la rue Lambermont, laquelle est bordée par des immeubles néo-classique d'un côté et le palais des académies de l'autre, et que cette proximité avec un monument emblématique et l'insertion, même ténue, du bâtiment dans un contexte très marqué au niveau patrimonial tend à recommander le choix d'une teinte plus claire pour le nouveau revêtement de façade ;
Considérant qu'à l'échelle du boulevard du Régent, et même des boulevards constituant la petite ceinture, et compte tenu des réserves émises sur le raccord aux deux immeubles mitoyens, la redéfinition de cette façade s'inscrit dans un environnement hétéroclite et que l'expression ouverte et la nouvelle composition de façade développée pour ce bâtiment emblématique s'intégrera à son environnement sans s'en démarquer exagérément ;





Patrimoine architectural :

Considérant que les immeuble 7-9 de la rue Ducale présentent des qualités patrimoniales qu'il est indispensable de préserver, à savoir leurs proportions, la modénature des façades, les formes et matériaux de toiture, les proportions et divisions des menuiseries extérieures et les ferronneries existantes, que les enjeux d'isolation thermique ne peuvent prévaloir sur la préservation des qualités patrimoniales et architecturales de ces bâtiments qui s'inscrivent dans un contexte hautement symbolique et historique, le long du parc Royal, à proximité du palais des académies et du Palais Royal ;

Considérant que la rue Ducale constitue un ensemble architectural cohérent et qu'il y a lieu d'en préserver les spécificités, en tenant compte néanmoins du contexte bâti actuel qui présente quelques disparités dans les gabarits et formes des toitures, , le bâtiment n°9 étant le seul à présenter cette forme de toiture constitué d'une toiture en pavillon pour le corps avant imbriquée dans une toiture mansardée pour le corps arrière ;

Considérant que les interventions projetées sur la toiture comprennent l'isolation complète du complexe toiture sur l'immeuble n°9 (du fait des qualités des charpentes existantes qui resteront visibles), que cette isolation induira une rehausse estimée à 20 cm du niveau général de la toiture et qu'il y aura lieu d'étudier soigneusement le détail de raccordement de la toiture à la corniche, afin d'éviter un raccord visuel disgracieux qui laisserait apparaître un pan de toiture vertical ;

Considérant qu'il est prévu une rehausse du brisis de la toiture mansardée arrière de sorte d'y intégrer le cabanon d'ascenseur, que ces modifications volumétriques seront légèrement perceptibles depuis le parc royal mais assez peu impactantes sur la silhouette du bâtiment ; que le principe de rehausse du brisis de la toiture mansardée arrière est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'intégration de grilles de ventilation dans deux pans de toitures verticaux, dans la continuité du brisis de la toiture arrière, à la liaison avec la toiture en pavillon avant : que cette modification porte atteinte à la forme historique des toitures ; qu'il y a lieu de privilégier à cet endroit une volumétrie du brisis en oblique, dans la continuité du brisis voisin ; qu'il y a lieu de revoir l'implantation des grilles de ventilation afin qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et le parc Royal ;

Considérant par contre que sur la toiture avant de l'immeuble du n°7 et la toiture arrière du n°9, l'isolation des lucarnes engendre une modification substantielle de leurs proportions, préjudiciable à l'effet d'ensemble compte tenu de la grande cohérence stylistique de l'enfilade de maison entre le n°7 et le n°3, mais aussi en intérieur d'îlot car les deux immeubles constituent un ensemble architectural dont il y a lieu de maintenir la cohérence esthétique ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'affiner les nouveaux modèles de lucarne proposés en toiture tant côté rue Ducale n°7 qu'à l'arrière du n°9 afin d'éviter tout épaississement extérieur par rapport à la situation actuelle, en optant pour des solutions d'isolation qui compromettent moins la lisibilité et la finesse de leur pourtour ;

Considérant que la verrière projetée au sommet de la toiture du n°9 constitue un élément dissonant dans l'enfilade des immeubles de la rue Ducale, nonobstant sa présence dans les plans d'archives, lesquels n'ont peut-être jamais donné lieu à sa réalisation, et qu'il y a lieu d'étudier des scénarios alternatifs d'apport de lumière naturelle dans les combles, sans accentuer la singularité de cette toiture dans le paysage urbain du quartier Royal ;

Considérant qu'en façade arrière des immeubles de la rue Ducale il est proposé de placer des garde-corps en verre afin de satisfaire aux normes de sécurité actuelles, mais que l'usage de ce type de garde-corps ne conserve pas suffisamment les caractéristiques esthétiques et historique des immeubles, et qu'il est préférable privilégier des lisses métalliques ;

Considérant que les impératifs d'isolation thermique ne peuvent justifier le remplacement complet et systématique des châssis existants qui participent pleinement des qualités de l'architecture néo-classique de par la justesse de leurs proportions, le travail de leurs moulurations et la finesse des montants, et qu'il y a lieu d'investiguer plus avant la possibilité de maintenir les châssis existants en y incluant des vitrages performants ;





Considérant qu'une alternative consisterait à poser des châssis intérieurs et de maintenir les châssis existants, ce qui présenterait l'avantage de ne pas modifier les proportions de baies du fait de l'isolation intérieure des façades de la rue Ducale

Considérant enfin qu'en cas de remplacements les nouveaux châssis devront présenter des profils, divisions et moulurations conformes aux modèles d'origine, sans épaississement ;

Considérant que pour ce qui concerne les travaux de rénovation intérieure au n°7, il faudra veiller au maintien des décors existants (lambris et moulurations) au rez-de-chaussée et adapter les plans en fonction ;

Considérant que le projet envisage l'isolation par l'intérieur des façades de la rue Ducale afin de préserver leur aspect à rue ; qu'au numéro 9 un isolant est apposé dans les retours des baies jusqu'à l'alignement de la façade; qu'il y a lieu cependant d'éviter toute modification des proportions des baies qui soit perceptible depuis l'espace public ; qu'il y a lieu dès lors d'adapter la proposition d'isolation intérieure à cet endroit ;

Programmation :

Considérant que le projet propose l'aménagement d'un espace de travail multifonctionnel répondant aux besoins spécifiques lié à la fonction du pouvoir exécutif de la Région Bruxelles Capitale, que l'immeuble boulevard du Régent accueille les bureaux des différents cabinets ministériels, des secrétaires d'état et du ministre président suivant une répartition cohérente et fonctionnelle ;

Considérant, comme évoqué ci-avant, qu'une annexe est aménagée en façade arrière, destinée à recevoir les réunions du pouvoir exécutif et qu'à ce titre son implantation à proximité des divers cabinets est judicieuse ;

Considérant que le rez-de-chaussée et le premier étage abritent les fonctions liées au public et à la détente (cafétaria et lieu de rencontre, bibliothèque, auditoire), et que ces espaces sont complémentaires à l'usage principal ;

Considérant que les immeubles de la rue Ducale sont principalement destinés à recevoir les réunions et que l'aménagement intérieur est propice à ce type de fonction, qu'un accueil spécifique pour les visiteurs est possible côté rue Ducale et que l'aménagement du auvent de liaison en intérieur d'flot permet cette répartition logique qui exploite au mieux le potentiel de chaque immeuble ;

Habitabilité :

Considérant que le logement de fonction réaménagé en duplex aux deuxième et troisième étages de l'immeuble rue Ducale n°7 comporte de belles qualités d'habitabilité, nonobstant les dérogation d'éclairage au titre II article 4 du RRU, lesquelles sont induites par le respect des formes et proportions des lucarnes donnant sur les chambres en façade arrière, que ces chambres disposent toutefois de qualités d'habitabilité suffisantes et que cette dérogation est autorisable ;

Aménagement paysager :

Considérant que le dessin du jardin actuel est peu qualitatif et hybride vu la présence d'emplacements de parking à l'aire libre, et que le but de l'intervention est d'y augmenter les qualités de biodiversité tout en y installant des zones de surface tampon pour la rétention et la dispersion des eaux de pluie ;

Considérant que des chemins de déambulation organiques seront aménagés autour des « wadi », permettant l'aménagement de zones de détente, et le développement de la biodiversité ; Vu l'étude de risques réalisée en 2010 ;

Considérant que cette dernière conclut que le sol, sous la maison du 9, rue Ducale, est pollué par le plomb jusqu'à environ 3,5m de profondeur ;

Considérant que le projet prévoit plusieurs zones de « wadi » dans le jardin ;





Considérant qu'il est nécessaire de reculer les zones d'infiltration afin d'être certain que l'eau infiltrée ne rentre pas en contact avec cette pollution ; qu'il faut tenir compte du cône d'infiltration ;
Considérant dès lors, que les dispositifs d'infiltration doivent être distants d'au moins 3,5 mètres de la façade arrière du 9 de la rue Ducale ;

Considérant que la zone de recul est en partie située au-dessus du parking en sous-sol et qu'à ce titre la zone de pleine terre y est limitée de facto, qu'il est prévu de conserver les trois portails intégrés à la grille existante, et que des plantations supplémentaires sont prévues, de sorte que les qualités paysagères et végétales de cette zone de recul seront préservées et même améliorées ;

Mobilité :

Considérant que la capacité du parking est actuellement de 83 emplacements et que le projet diminue cette capacité à 43 emplacements, ce qui est conforme à l'utilisation future de l'immeuble, que 73 emplacements de parking vélo sont prévus au premier sous-sol, dans un espace facilement accessible et sécurisé, mais qu'il y aura lieu de matérialiser une zone de circulation propre aux cyclistes dans la rampe de parking, cette dernière étant commune aux circulations automobiles et cyclistes ;

Considérant que 17 emplacements de parking sont prévus au rez-de-chaussée, à destination des visiteurs, que ces emplacements sont couverts et sécurisés ;

Circularité/durabilité :

Considérant que les éléments architecturaux tels que le triple vitrage, le béton apparent, les brise-soleils côté Boulevard du Régent contribuent à atteindre les objectifs de performance énergétique ambitieux du projet ;

Considérant qu'il est prévu un système de pompes à chaleur alimentées par une installation géothermique fermée, couplée à la présence de panneaux solaires à double technologie (thermique et photovoltaïque) de façon à notamment assurer le réchauffement du sol via une production d'eau chaude ;

Considérant que l'installation technique au sous-sol du bâtiment côté boulevard du Régent alimente également les bâtiments de la rue Ducale ;

Considérant qu'une attention particulière est apportée à la rétention et infiltration des eaux de pluie et à la végétalisation des toitures, de façon à notamment lutter contre l'effet des îlots de chaleur ;

Considérant que tout au long du processus de déconstruction/reconstruction du projet il sera fait usage d'outils visant à l'optimisation des processus de durabilité et de circularité ;

Considérant, pour ce qui concerne la durée et les nuisances générées par le futur chantier, qu'il y aura lieu de se conformer aux règles en vigueur et notamment au respect du permis chantier spécifique qui ne constitue cependant pas le champs d'action de la présente demande de permis d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de respecter l'avis Access&Go du 11/06/2024 et adapter le projet en conséquence ;
- de respecter les prescriptions de l'avis Siamu (réf CP.1982.0957/11) du 31/03/2026 ;

Pour ce qui concerne les bâtiments de la rue Ducale 7-9 :

- de revoir l'implantation actuelle des grilles de ventilation ainsi que la volumétrie de la toiture (pas de pan de toiture vertical) et la liaison entre les pans de la toiture mansardée arrière et la toiture en pavillon du corps principal en s'assurant que la rehausse ne soit pas visible depuis le Parc Royal ;

- de ne pas installer de verrière en couronnement de la toiture du n°9 de la rue Ducale et d'étudier des scénarios alternatifs d'apport de lumière naturelle dans les combles, sans accentuer la singularité de cette toiture dans le paysage urbain du quartier Royal ;





- d'affiner les nouveaux modèles de lucarne proposés en toiture tant côté rue Ducale n°7 qu'à l'arrière du n°9, afin d'éviter tout épaississement, en optant pour des solutions d'isolation qui compromettent moins la lisibilité et la finesse du pourtour des lucarnes ;
- d'investiguer plus avant la possibilité de maintenir les châssis existants en y incluant des vitrages performants, sans épaississement des profilés et parclozes ;
- d'envisager une alternative qui consisterait à poser des châssis intérieurs et de maintenir les châssis existants, ce qui présenterait l'avantage de ne pas modifier les proportions de baies du fait de l'isolation intérieure des façades de la rue Ducale ;
- en cas de remplacement, de fournir des plans de détail afin de s'assurer de la mise en place de modèles présentant des profils, divisions et moulurations conformes aux modèles d'origine, sans épaississement ;
- d'affiner le dessin du double cadre de l'imposte des châssis du premier étage au n°7, rue Ducale ;
- d'adapter la proposition d'isolation intérieure des façades de la rue Ducale au niveau des retour de baies afin d'éviter toute modification de leur apparence et proportion depuis l'espace public ;
- en façade arrière de la rue Ducale, de privilégier des lisses métalliques plutôt que des garde-corps vitrés devant les baies ;
- pour le n°7, de veiller au maintien des décors existants (lambris et moulurations) au rez-de-chaussée et adapter les plans en fonction ;
- de s'assurer que les dispositifs d'infiltration soient distants d'au moins 3,5 mètres de la façade arrière du 9 de la rue Ducale ;
- de s'assurer que les dispositifs d'infiltration d'eau de pluie soient distants d'au moins 3,5 mètres de la façade arrière du 9 de la rue Ducale ;

Pour ce qui concerne l'immeuble Boulevard du Régent 21 ; 22 ; 23 :

- d'affiner le choix des matériaux côté boulevard de manière à assurer une meilleure intégration dans le paysage urbain, envisager l'emploi d'un matériau plus noble, comme la pierre bleue (de récupération).
- d'affiner le dialogue entre les pare-soleil horizontaux et le rythme vertical initié par les panneaux pleins ;
- d'étudier d'avantage les raccords aux façades voisines au droit de la mitoyenneté, à défaut d'un détail de raccordement harmonieux il conviendrait de limiter le débordement du front de bâtisse à 20 cm ;
- pour ce qui concerne également le raccord aux façades voisines, d'étudier un détail de transition entre la présence visuelle forte des brises soleils et les immeubles mitoyens de façon à assurer une insertion plus douce de la façade recomposée dans son environnement direct ;
- pour ce qui concerne le traitement architectural du mur pignon et de la façade arrière du bâtiment Régent, de tenir compte de la visibilité de la façade arrière depuis la rue Lambermont et le parc du Palais des Académies pour le choix de matériaux de façades, opter pour des teintes claires ;
- de prévoir un marquage au sol du cheminement vélo dans la rampe de parking.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1082/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Charles Martel 56 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Athina Mahnke

Objet / Betreft: diviser une maison d'habitations en 4 logements (1 duplex de 3 ch. 1 app. 1 ch. et 2 studios), remplacer les châssis de la façade avant, aménager une terrasse au 2ème étage et créer un escalier privatif pour le duplex (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 - 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

8





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1043/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Fripiers 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LTB COOKIE

Objet / Betreft: modifier la devanture commerciale (régularisation du PV BR/025/25) et changer l'utilisation du commerce vers un commerce avec possibilité de consommer sur place et étendre le commerce au niveau de l'entresol

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 - 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine le 19/08/2024 et est décrit comme maison de rapport avec rez-de-chaussée commercial ;





Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Ensemble de maison traditionnelles accolées à l'église Saint-Nicolas)

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 20/11/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier la devanture commerciale (régularisation du PV BR/025/25) et changer l'utilisation du commerce vers un commerce avec possibilité de consommer sur place et étendre le commerce au niveau de l'entresol ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 13/10/2025 (P.V. B.R./025/25) fait état des infractions suivantes :

- La façade de la devanture s'ouvre complètement en accordéon (+/- 4,5 x 2,5m) ;
- La couleur de la devanture ne correspond pas au dernier permis d'urbanisme octroyé ;
- Une enseigne parallèle en lettre détachée (+/- 2 x 0,5m) a été placée ;
- Une enseigne parallèle ronde a été placée (+/- 0,3 diam) ;
- Des stickers ont été placés sur la totalité des surfaces vitrées des fenêtres du premier étage au-dessus de la devanture. (2x 1 x 1,5m) ;
- Un dispositif de vente à rue a été mis en place

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2026 au 09/04/ 2026 pour les motifs suivants :
dérogation au règlement communal d'urbanisme zoné Grand-Place, patrimoine UNESCO
Expression commerciale (RCUZ Unesco) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) en date du 06/03/2026 ;
Vu l'avis de la CRMS du 20/03/2026 (réf. BXL21980_756_PU) précisant entre autres que la nouvelle devanture respectera strictement les dispositions du RCUZ Grand-Place et qu'afin de rétablir la cohérence d'ensemble de la façade du bien inscrit à l'Inventaire légal et d'en améliorer la composition architecturale globale, il conviendra notamment d'asseoir la devanture sur une allège ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que la demande porte sur le changement de l'utilisation du commerce en un commerce avec possibilité de consommer sur place boissons et nourriture ; que ce type d'activité participe à la diversification de l'offre commerciale ;
Considérant cependant, qu'un espace de consommation de 12 places assises est prévu au sein de la surface commerciale de vente de cookies ;
Considérant qu'il y a lieu de maintenir un commerce de détails et que l'espace de consommation reste accessoire à l'activité principale de la vente de cookies ;
Considérant par conséquent, que le changement d'utilisation n'est pas acceptable et que l'aménagement de la zone de dégustation accessoire à l'activité principale (vente au détail) doit être limitée à la table haute face au comptoir (4 places) ;

Considérant que la note explicative stipule que le 1^{er} étage est occupé par une surface de stockage ainsi qu'un local sanitaire et un local dédié au personnel ;
Considérant que les étages supérieurs sont renseignés comme dédiés au commerce mais qu'ils sont inoccupés ;





Considérant cependant, que selon la documentation en notre possession, les étages sont destinés à du logement ;

Considérant l'application de l'art.0.12 du PRAS, en ce qu'il y a suppression du logement par l'extension du commerce au niveau de l'entresol ;

Considérant que l'extension du commerce au niveau de l'entresol est conforme au PRAS en ce que le bien se situe en zone mixte et en liseré de noyau commercial ;

Considérant que cette extension permet d'aménager un espace stockage et un local pour le personnel et que d'un point de vue typologie ce niveau était destiné au commerce ;

Considérant dès lors, que cette petite extension du commerce est acceptable ;

Considérant que les étages à partir du 1^{er} étage, sont destinés à du logement selon notre documentation, qu'il convient d'en s'assurer leur usage et leur entretien ;

En ce qui concerne la modification de la devanture :

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la devanture commerciale ;

Considérant que la façade de la devanture commerciale présente actuellement un châssis infractionnel en accordéon permettant l'ouverture totale de la devanture ;

Considérant que le projet propose de remplacer l'ensemble en accordéon par un châssis vitré d'une largeur de 397 cm et d'une hauteur de 293 cm ;

Considérant que la devanture commerciale ne dispose pas de volet roulant permettant sa sécurisation et qu'un engagement relatif à l'absence de volet roulant ou de grille rétractile a été fourni par le demandeur ;

Considérant que cet ensemble se compose de 2 vitrines fixes et d'une porte vitrée sur pivot implantée de façon asymétrique entre les deux vitrines ;

Considérant que celui-ci est surmonté d'un panneau plein de teinte bleu foncé de 102 cm de hauteur aligné à l'ensemble vitré et que celui-ci recevra l'enseigne, celle-ci devant faire l'objet d'une demande de permis distincte ;

Considérant également qu'une tente solaire de teinte bleu foncé est mise en œuvre en partie inférieure du panneau plein, que celle-ci présente une saillie d'1m50 en position ouverte, une bordure flottante de 20 cm de hauteur et que celle-ci est située à 2m62 du niveau fini du trottoir ;

Considérant qu'en situation existante des panneaux d'habillage de teinte bleue recouvrent les trumeaux de part et d'autre de la devanture commerciale ;

Considérant que le projet prévoit de les supprimer et de retrouver le matériau d'origine dont la nature exacte reste à confirmer par des sondages ultérieurs ;

Considérant que les trumeaux probablement en pierre bleue devront être remise en état suite à la dépose des panneaux bleus ;

Considérant que le projet déroge au RCUZ Unesco, article 5 (qualité et mise en valeur des devantures et dispositifs commerciaux) et 7 (composition de la devanture) en ce que les qualités esthétiques et architecturales de la façade patrimoniale doivent être respectées notamment en ce qui concerne l'alignement des baies ;

Considérant que le projet présente une devanture commerciale non alignée aux baies des étages supérieurs et une porte d'accès au commerce dont la position désaxée n'est pas en harmonie avec l'ensemble de la façade ;

Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il convient de proposer une devanture commerciale retrouvant des alignements avec l'ensemble de la façade et des trumeaux en pierre bleue dans la continuité des étages supérieurs ;

Considérant également que la façade présente un intérêt patrimonial certain et qu'il convient d'en conserver la cohérence d'origine et d'en améliorer la composition architecturale globale ;

Considérant que le soubassement en pierre bleue d'origine a été supprimé et que la vitrine est continue jusqu'au niveau fini du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette proposition n'est pas acceptable en ce qu'elle déroge au RCUZ Unesco, article 7 et qu'il convient de restituer un soubassement en pierre bleue surmonté d'une vitrine fixe





et de revoir la position de la porte d'entrée à une des extrémités de la composition en s'inspirant des devantures historiques du bien ;
Considérant qu'en situation existante les baies du 1^{er} étage sont masquées par des autocollants publicitaires et que ceux-ci seront supprimés ;
Considérant que les vitrages des étages doivent être maintenus clairs et transparents et qu'ils ne peuvent être obturés par des éléments placés à l'intérieur du bien (stockage de marchandises, mobilier, panneaux, ...) ;
Considérant qu'un escalier intérieur menant aux étages et au niveau de sous-sol est maintenu et accessible uniquement depuis l'espace commercial ;

Par ailleurs, que la Commission de concertation attire l'attention au porteur de projet, que les enseignes n'ont jamais fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et qu'il y a dès lors, lieu d'introduire une demande de permis à durée limitée pour les enseignes ;

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 maintenir un commerce de détail et limiter la zone de dégustation accessoire à l'activité principale à la table haute face au comptoir (4 places) ;
- d'assurer l'occupation et l'entretien du logement à partir du 1^{er} étage ;
- de proposer une devanture commerciale retrouvant des alignements avec l'ensemble de la façade et une porte d'entrée à une des extrémités de la devanture commerciale ;
- de retrouver des trumeaux en pierre bleue de part et d'autre de la baie dans la continuité des étages supérieurs ;
- de retrouver un soubassement en pierre bleue de +/- 35 cm de hauteur surmonté d'une vitrine fixe ;
- de supprimer l'obturation des baies de l'entresol.

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 RCUZ en ce qui concerne les articles 5 et 7 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G122/2026 (PFU)

Adresse / Adres:

Place du Grand Sablon 39 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association des copropriétaires de l'immeuble Grand Sablon 39 (Marc WEBERMAN)

Objet / Betreft: Isoler thermiquement et acoustiquement les façades arrière et latérale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 - 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

10

Contexte réglementaire :

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, dans un liseré commercial et le long d'un espace structurant selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
Attendu que la demande vise à isoler thermiquement et acoustiquement les façades arrière et latérale du bien concerné ;

Mesures particulières de publicité :

Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique du 26/03/2026 au 09/04/2026 pour le motif suivant :

- Application de l'article 188/7 du CoBAT concernant les dérogations visées dans l'article 126§11 : Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, portant sur les caractéristiques des constructions et de leurs abords : Article 4: (profondeur d'une construction mitoyenne) ;

Qu'aucune réclamation et/ou demande d'être entendu n'ont été introduites ;

Attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de l'art. 237 du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Ancien fourreur Mallien » sis Grand Sablon 40) ;





Patrimoine :

Attendu que l'arrêté du Gouvernement du 17/11/2005 classe comme ensemble la façade avant, la toiture, les structures portantes et les caves de l'immeuble sis place du Grand Sablon 38 et la façade avant de l'immeuble sis place du Grand Sablon 39 à Bruxelles ;

Attendu que l'intervention concerne la façade arrière et la cour du bâtiment Ancien fourreur Mallien, sis au 40 place du Grand Sablon, classé comme monument par arrêté du Gouvernement du 17 novembre 2005, lequel inclut notamment dans la mesure de protection les façades et l'intégralité du rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet se trouve également dans le périmètre de protection des bâtiments classés suivants :

- Maison néoclassique sis 37, place du Grand Sablon, 1000 Bruxelles ;
- Ancien fourreur Mallien sis 40, place du Grand Sablon, 1000 Bruxelles ;

Considérant qu'en application de l'article 177, § 2 du CoBAT (travaux sur parties protégées soumis à avis conforme), ainsi que de l'article 237, § 1er du CoBAT (travaux en zone de protection, de nature à modifier les perspectives depuis ou vers le bien protégé, soumis à avis non conforme), la demande doit être soumise à l'avis de la CRMS ;

Avis d'instances ou d'administrations :

Vu l'avis conforme de la CRMS du 05/03/2026, émis par l'Assemblée en sa séance du 25/02/2026 ; que cet avis stipule que la CRMS ne s'oppose pas à l'intervention au niveau de l'étroite façade arrière de l'ancienne Manufacture de fourrures Mallien, ni à l'isolation des façades concernées ; qu'elle recommande d'utiliser une finition plus sobre, telle qu'un enduit sur isolant de teinte neutre ;

Contexte général :

Considérant que la demande porte principalement sur :

- L'ensemble des façades arrière concernées par la demande : la mise en œuvre, d'une isolation thermique extérieure, constituée de panneaux en PIR d'une épaisseur de 10 cm, ainsi que l'ajout d'un isolant acoustique de 5 cm ;
- La façade arrière parallèle à la rue des Minimes : la pose d'un bardage de finition en zinc (prépatiné finition quartz) ;
- La façade donnant sur la cour : la pose d'un bardage en bois ;

Considérant que la façade arrière (mur mitoyen) est actuellement entièrement recouverte de plantes grimpantes ; que celles-ci seront retirées, ce qui aura un impact considérable sur le caractère vert de la zone des cours et jardins ; que cette zone fait partie du commerce sis 26 - 28 rue des Minimes ;

Considérant que des finitions différentes sont proposées pour les 3 zones concernées ; qu'il s'agit d'endroits séparés sans lien visuel ; que cette différenciation de matérialisation ne pose pas de problème pour le bien concerné et a pour but de s'intégrer dans l'architecture de l'espace concerné ;

R.R.U. :

Considérant que la demande concerne une construction mitoyenne et relève donc des articles de la section I du Titre I du R.R.U. ;

Considérant que la demande génère une dérogation à l'article 4 du Titre I du R.R.U., étant donné que la profondeur du bien est augmentée par l'ajout d'une couche supplémentaire ; que la profondeur de cette construction dépasse déjà celle des constructions voisines ;





Considérant qu'il s'agit d'un mur mitoyen d'un immeuble qui se situe au fond de la parcelle, qui est isolé pour améliorer les performances thermiques et acoustiques des logements concernés ;
Considérant qu'urbanistiquement l'isolation ne pose aucun problème ; que le voisin n'a pas émis de réaction lors de l'enquête ;
Considérant que la dérogation à l'article 4 du Titre I du R.R.U. est donc minime est acceptable ;

Architecture :

Considérant qu'il est regrettable que la végétalisation existante soit largement enlevée en zone de cours et jardins pour permettre la mise en œuvre de la couche supplémentaire contre le mur mitoyen (mur existant en brique ton rouge) ;
Considérant que la taille de cette plantation existante offre un caractère vert à la zone concernée et participe à la biodiversité du site ;
Considérant qu'un bardage en bois composite (ton chêne naturel) est prévu ; qu'il s'agit donc d'une finition en bois qui redonne un aspect naturel ;
Considérant que cette partie de l'isolation avec finition en effet bois s'inscrit dans le périmètre de la maison de style néoclassique sise au n° 37 de la Place du Grand Sablon, à Bruxelles ; et qu'aucune perspective vers la maison sise au n° 37 de la Place du Grand Sablon n'est affectée par l'intervention projetée ;
Considérant que le matériau choisi s'intègre bien dans son contexte spécifique ;
Considérant que la partie du mur mitoyen en crépis ton blanc est finie avec un revêtement de façade en zinc (ton gris clair) ;
Considérant que l'isolation projetée recouvrera la partie de la façade de la Manufacture de fourrures Raymond Mallien, disposé orthogonalement au mur à isoler ; que cette façade arrière ne présente pas de caractéristiques patrimoniales remarquables ni d'éléments décoratifs ou constructifs de valeur particulière ;
Considérant que la partie de l'isolation, recouverte par le bardage en zinc, se situe dans le périmètre de protection de la Manufacture de fourrures Raymond Mallien, et que la vue depuis ce bâtiment (notamment depuis les balcons arrière) est susceptible d'être affectée dans la mesure où ce bardage y sera partiellement visible, il y a lieu, afin de préserver une certaine homogénéité dans les espaces relativement exigus situés à l'arrière de ces bâtiments, de privilégier une finition et/ou une teinte plus sobre, telle qu'un enduit sur isolant de teinte neutre.

Conclusion :

Considérant que l'isolation des façades arrière et latérale est jugée opportune ; qu'elle améliore la qualité de vie des logements concernés ;
Considérant que les travaux proposés s'intègrent dans le contexte historique et ne gênent pas les éléments patrimoniaux existants ;
Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE sous réserve :

- de prévoir une finition plus sobre et de teinte claire pour la façade mitoyenne prévue en zinc, telle qu'un enduit sur isolant de teinte neutre.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F151/2026 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue Franklin Roosevelt 158 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mission Permanente de la Ligue des Etats Arabes

Objet / Betreft: Mettre en conformité du changement d'affectation d'une maison unifamiliale en mission diplomatique et réalisation des travaux de rénovation adéquats à ce changement.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 - 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

11

Contexte réglementaire :

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant selon le PRAS arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en mission diplomatique et réalisation des travaux de rénovation adéquats à ce changement ;

Mesures particulières de publicité :

Attendu que la demande est soumise à une enquête publique à la Ville de Bruxelles de 26/03/2026 à 09/04/2026 pour le motif suivant :

- Application de la prescription générale 0.12 du PRAS : Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;

Qu'aucune réaction et/ou demande d'être entendu n'a été introduite ;

Attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation à la Ville de Bruxelles pour le motif suivant :

- Application Application de l'article 207 du CoBAT : Bien inscrit sur l'inventaire patrimonial ;

Avis demandé :

Vu l'avis favorable sous réserve du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/02/2026, qui porte la référence T.1986.2308/2 ;





Patrimoine :

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il s'agit d'une maison qui fait partie d'un ensemble de 2 maisons différentes, l'une caractérisée par un modernisme classicisant et l'autre de style traditionaliste, bâties en 1937 selon la même demande de permis, par les architectes Alexis Dumont et Marcel Van Goethem ;
Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment intéressant, dont la valeur patrimoniale, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, doit être préservée autant que possible ;
Considérant que la demande concerne bien une réaffectation du bien, sans travaux importants à l'intérieur et qui donc en préserve les éléments patrimoniaux ; que, dans cette optique, la réversibilité vers l'affectation initiale (logement) reste facilement réalisable ;

Général :

Considérant que la demande implique les actes et travaux suivants :

- La réaffectation du bien en équipement (régularisation) ;
- Le réaménagement de la zone de recul en préservant le style du revêtement existant ;
- La création d'un socle en pierre pour supporter des drapeaux ;

Considérant que la superficie totale du terrain est de 626 m² ; que la superficie bâtie hors-sol reste inchangée (747 m²) ;

PRAS :

Considérant que le projet est situé dans une zone d'habitation selon le PRAS ;
Considérant que la demande porte principalement sur la modification de l'affectation d'un logement en mission diplomatique ; qu'il s'agit en effet des locaux utilisés par la mission permanente de la ligue des états arabes ; que, d'un point de vue urbanistique, la fonction projetée relève de la catégorie d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
Considérant qu'une zone d'habitation peut être affectée aux équipements ; que, de plus, la superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé (> 747 m²) ;
Considérant qu'en application de la prescription 0.7 du PRAS un équipement est tout à fait autorisable, compte tenu que la mission diplomatique est compatible avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;
Considérant que, par conséquent, la demande est conforme au PRAS ;

R.R.U. :

Considérant que la demande génère une dérogation à l'article 11 du Titre I du R.R.U., étant donné que la zone de recul est réaménagée en prévoyant une minéralisation importante ; que cet aménagement n'est pas conforme au R.R.U., car cette zone doit être aménagée en jardinet avec des plantations en pleine terre et ne peut être revêtue que de la surface nécessaire pour accéder à l'habitation (garage et porte d'entrée) ;
Considérant qu'actuellement la zone de recul n'est pas aménagée conformément à la situation de droit ; que la situation existante date au moins des années 50 ; qu'il est très probable que l'aménagement n'ait jamais été prévu tel qu'il figure dans le permis initial ; que le projet concerne donc la rénovation de la situation existante ;
Considérant que l'aménagement existant et projeté de la zone de recul est symétrique et s'intègre bien à l'architecture de la maison ; que le muret côté rue, avec des portillons en fer, comporte également deux accès ; qu'une allée d'accès menant jusqu'à la porte d'entrée est prévue, ce qui convient à la fonction diplomatique ;
Considérant que la dérogation à l'article 11 du Titre I du R.R.U. est justifiée et acceptable ;





Conclusion :

Considérant que la réaffectation de l'immeuble est admissible ;
Considérant que l'architecture du bien est conservée dans sa totalité ; que cette approche offre d'une part, la préservation du patrimoine et, d'autre part, la réversibilité vers l'affectation initiale ;
Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et vise au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1010/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue du Pois de Senteur 8 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Danielle SMEETS

Objet / Betreft: rénover un immeuble à appartements, isoler les façades par l'extérieur, construire des lucarnes, aménager un duplex 3 chambres avec le 2ème étage et les combles, et aménager une terrasse sur le toit plat du dernier niveau

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 - 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

12

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

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

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

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

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 50-01, dénommé, « 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 la demande a été introduite en date du 09/11/2025 ;

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

Considérant que la demande vise à rénover un immeuble à appartements, isoler les façades par l'extérieur, construire des lucarnes, aménager un duplex 3 chambres avec le 2ème étage et les combles, et aménager une terrasse sur le toit plat du dernier niveau ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2026 au 09/04/2026 pour les motifs suivants:

- dérogation au titre I du RRU ;
- à l'art.6 (toiture - éléments techniques et lucarnes) ;





- à l'art.3 (implantation de la construction - façade avant) ;
- dérogation aux prescriptions du PPAS n° 50-01 (Van Praet, 14-11-52) ;

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

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 07/04/2026, repris en annexe et portant les références CP.2026.0183/1 ;

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que pour ce même bien, un autre permis d'urbanisme a été octroyé le 10/06/2025 ayant pour objet « een woonhuis met twee verdiepingen te bouwen » (réf : TP 70622) ;

Considérant que ce permis autorise la construction d'un immeuble R+2, aménagé comme suit :

- Au niveau du sous-sol : un garage et des locaux techniques ;
- Au niveau du rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre donnant accès au jardin ;
- Au niveau du 1^{er} et 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre par étage avec des terrasses privatives en façade arrière ;
- Au niveau des combles : un grenier ;

En ce qui concerne la situation de fait :

Considérant que la situation existante diffère de celle de droit en ce que :

- Des travaux structuraux ont été réalisés en intérieur ;
- Une pergola est ajoutée en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée ;
- La modification des divisions des châssis et porte d'entrée en façade avant ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que la demande vise à :

- Au niveau du sous-sol : revoir l'aménagement afin d'inclure un local vélo et une cave individuelle à chaque appartement ;
- Au niveau du rez-de-chaussée : réagencer le plan afin d'aménager la chambre à coucher et les blocs sanitaires dans la partie avant et le séjour/ cuisine dans la partie arrière ; la construction d'une annexe afin de combler le retrait latéral existant en façade arrière ;
- Au niveau du 1^{er} étage : fermer la terrasse arrière et agrandir la chambre ;
- Au niveau du 2^{ème} étage : supprimer les pièces de vies, aménager de 3 chambres à coucher avec leurs salles d'eau privatives et fermer la terrasse arrière ;
- Au niveau des combles : transformer le grenier en pièces de vies pour l'appartement du 2^{ème} étage ; construire 2 lucarnes avant et arrière et aménager une terrasse sur le toit plat du 2^{ème} étage ;
- Au niveau de la façade avant : isoler toute la façade par l'extérieur et remettre des briquettes couleur ocre sur isolant ;
- Au niveau de la façade arrière : isoler toute la façade par l'extérieur, modifier les fenêtres aux étages et agrandir les baies du rez-de-chaussée ;

En ce qui concerne les dérogations :

Considérant que l'établissement d'une terrasse sur le toit plat du dernier niveau du volume arrière induit une dérogation au PPAS Van Praet (n°50-01) à l'art. 8 qui reprend dans ses prescriptions que « l'établissement de terrasses, plates-formes ou toitures plates au-dessus des constructions est formellement interdit, sauf dans le cas des immeubles situés à l'angle des artères, si ceux-ci comportent 4 niveaux » ;





Considérant, qu'un permis d'urbanisme ayant pour référence communale F58/2010 et pour objet « transformer un studio sous toiture en un appartement 1 chambre de 51 m² avec une nouvelle mezzanine, créer une lucarne en façade arrière et modifier la lucarne en façade avant » a été octroyé par le Gouvernement en date du 29/10/2012;

Considérant qu'une terrasse arrière est présente dans ce permis est a été octroyé car le Gouvernement avait considéré cette disposition obsolète, ne correspondant plus au cadre urbanistique environnant ;

Considérant que la demande induit également une dérogation au PPAS Van Praet (n°50-01) à l'art. 10 en ce que la lucarne arrière a un châssis dont la hauteur maximum dépasse les 1m20 ;

Considérant que cette ouverture permet de donner accès à la terrasse aménagée à l'arrière, qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux biens mitoyens ;

Considérant que les dérogations susmentionnées sont dès lors acceptables ;

Considérant par ailleurs que le garde-corps de cette terrasse induit également une dérogation au titre I du RRU à l'art. 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'il ne fait pas partie des éléments techniques autorisés sur toitures plates ;

considérant que la terrasse est l'unique espace extérieur de ce logement;

considérant qu'elle est conforme au Code Civil ;

considérant que le garde-corps est indispensable à l'utilisation des terrasses en toute sécurité que dès lors la dérogation est acceptable;

Considérant que les logements projetés répondent aux normes d'habitabilité et de confort ;

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

Avis FAVORABLE.

Les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I, l'art. 6 et au PPAS en ce qui concerne les art. 8 et 10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B231/2026 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue de la Bourse 36 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ARDI PRIME - S.R.L. (Ardi CELA)

Objet / Betreft: Changer l'utilisation d'un commerce en commerce de restauration rapide, apporter des modifications intérieures, modifier la devanture commerciale, et créer un accès distinct aux étages (régularisation- PV d'infraction INF/1962909)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

13





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1100/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Poissonniers 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: KAFEI KORNER

Objet / Betreft: changer la destination d'un bureau en commerce avec consommation sur place (petite restauration sans friture), modifier la devanture et placer 1 marche sur le domaine public (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/03/2026 - 09/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

14

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs bien classés ("Bureaux et ateliers de la première centrale électrique" rue Sainte-Catherine 19 ; "Club de jazz l'Archiduc" rue Antoine Dansaert 6 ; "Immeuble à appartements Le Saint-Géry" rue du Pont de la Carpe 16-18 ; "Ensemble de maisons traditionnelles" rue Sainte-Catherine 26-42) ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 10/12/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 21/04/2026

Considérant que la demande vise à changer la destination d'un bureau en commerce avec consommation sur place (petite restauration sans friture), modifier la devanture (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2026 au 09/04/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ;

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

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 10/03/2026 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 20/03/2026 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU, repris sous la référence T.2003.0334/14 ;
Considérant que cet avis n'appelle pas à adapter les plans ;

Considérant que la demande de permis porte uniquement sur la partie gauche du rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que celle-ci est affectée à du bureau en situation de droit ;

Considérant qu'en situation de fait, cet espace de bureau a été transformé en commerce avec consommation sur place (petite restauration sans friture) ;

Considérant que l'établissement propose principalement de la petite restauration de type vietnamien : des sandwiches, des salades, des pâtisseries, ainsi que des boissons froides et chaudes ;

Considérant qu'une hotte à charbon actif est prévue ; qu'il n'y aura pas de préparations nécessitant de la friture ;

Considérant que l'espace peut disposer de 36 places assises ; que la clientèle visée est principalement locale (occupants des bureaux et logements alentours) ;

Considérant que les horaires d'ouverture prévus sont de 8h à 18h, du lundi au dimanche ;

Considérant que ce commerce s'inscrit harmonieusement dans le tissu commercial du quartier ;

Considérant que l'espace commercial dispose de son propre accès depuis la rue ; que l'accès séparé aux étages est conservé ;

Considérant que le projet consiste également à ajouter une marche en pierre bleue devant l'entrée du commerce, afin de réduire la hauteur de marche à franchir ;

Considérant qu'il y a en effet 28cm de différence entre le niveau du trottoir et le niveau plancher du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette marche est placée en avant de l'alignement et que le projet déroge dès lors au R.R.U., Titre I, article 3 (implantation – alignement) ;

Considérant qu'il n'est techniquement pas possible d'implanter cette marche en arrière de l'alignement, à l'intérieur du commerce ;

Considérant que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que les châssis de la devanture ont été remplacés par de nouvelles menuiseries dont les divisions diffèrent de celles de la vitrine précédente ;

Considérant qu'une seconde imposte a été ajoutée dans chaque baie, ainsi que des divisions verticales dans les impostes ;

Considérant que l'immeuble dispose d'un second espace commercial au rez-de-chaussée, placé symétriquement à celui concerné par la demande ;

Considérant que les nouveaux châssis brisent cette symétrie et ne s'accordent donc pas harmonieusement à l'architecture du bâtiment ;

Considérant qu'il y a lieu de rétablir les vitrines en tenant compte de la situation de droit et supprimer par conséquent les caissons pleins en partie supérieure des devantures ;





Considérant que le projet déroge au R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales en ce qu'il ne prévoit pas de volet métallique pour fermer la vitrine ;
Considérant que le demandeur a signé un engagement relatif à l'absence d'un tel volet, justifiant son absence par le fait de la présence fréquente de passants et de patrouilles de police, ainsi que par le fait que d'autres établissements qu'il possède en centre-ville n'ont jamais subi de dégradation ;
Considérant que la dérogation est acceptable ;

Considérant que des aménagements intérieurs sont également réalisés (modifications de cloisons et des portes de secours) ;
Considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
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 rétablir les vitrines en tenant compte de la situation de droit et supprimer par conséquence les panneaux pleins.

La dérogation au Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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.

