



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R206/2026 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard du Roi Albert II 44 - 46 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Hotel Président - S.R.L.

Objet / Betreft: Transformer les espaces intérieurs d'un établissement hôtelier par le réaménagement du sous-sol, la suppression d'un escalier monumental, la transformation des salles de banquet, de conférences et de bureaux en chambres et salles de réunion, et la réorganisation des suites en chambres simples, sans modification de l'enveloppe extérieure

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2026 - 23/04/2026

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):

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

Généralités :

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

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 ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/08/2025 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/03/2026 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'intérêt régional: 01 Hélicopter, le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

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

- application de l'article 175/15 du CoBAT, la demande étant soumise à rapport d'incidences au sens de l'annexe B du CoBAT, dès lors qu'elle concerne un complexe hôtelier de plus de 100 chambres ;

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

- Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles ;
- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale;
- AccessandGo ;





Considérant que l'avis du SIAMU, sollicité dans le cadre de l'instruction de la présente demande, n'a pas encore été réceptionné à ce jour.

En ce qui concerne l'enquête publique :

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 25/03/2026 au 23/04/2026 ;
Considérant qu'aucune réclamation ni observation n'a été introduite au cours de celle-ci ;

En ce qui concerne l'objet de la demande, le contexte et l'affectation :

Considérant que le projet vise une réorganisation importante du programme hôtelier existant, principalement par la transformation d'espaces communs, de salles de banquet, de salles de conférences, de bureaux et de suites en chambres ;
Considérant qu'au sous-sol, le projet prévoit notamment l'aménagement d'une salle de petit-déjeuner, d'une cuisine de réchauffe à usage interne, d'une cuisine destinée aux hôtes, ainsi que de locaux liés au fonctionnement de l'établissement ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée, les espaces anciennement affectés au petit-déjeuner et à la salle de restauration sont réaménagés en chambres, portant ce niveau à 42 chambres en situation projetée ;
Considérant qu'aux premier, deuxième, troisième et quatrième étages, le programme prévoit 88 chambres par niveau, notamment par la réorganisation des chambres existantes et la division de suites en chambres séparées ;
Considérant que le cinquième étage reste inchangé ;
Considérant que cette réorganisation permet d'augmenter fortement le nombre de chambres, qui passe de 298 à 394, ainsi que la capacité maximale d'accueil, qui passe de 624 à 1.452 personnes ;
Considérant que cette augmentation de capacité est significative et est susceptible d'engendrer une fréquentation accrue du site et de ses abords ;
Considérant que cette densification du programme hôtelier est acceptable au regard du maintien de l'affectation existante et de l'absence de modification de l'enveloppe extérieure, sous réserve d'un encadrement strict des incidences fonctionnelles qui en découlent, notamment en matière de sécurité incendie, d'accessibilité, de mobilité, de gestion des flux, de techniques et de gestion des déchets.

En ce qui concerne l'urbanisme, le paysage, l'affectation et le PRAS :

Considérant que le projet maintient l'affectation hôtelière existante et s'inscrit dans les affectations admises en ZIR n°1 « Hélicoptère » ;
Considérant que la demande est compatible avec les prescriptions du PRAS applicables à la zone.

En ce qui concerne la mobilité et le stationnement :

Considérant que l'augmentation importante de la capacité d'accueil de l'établissement est susceptible de générer une hausse des déplacements liés aux clients, au personnel, aux livraisons et à la gestion des groupes ;
Considérant que le site bénéficie toutefois d'une très bonne accessibilité en transports en commun, étant situé à proximité de plusieurs lignes de bus et de tram ;
Considérant que le boulevard du Roi Albert II est repris en voirie de quartier pour les différents modes de déplacement dans le Plan Régional de Mobilité ;
Considérant que le quartier est également desservi par des aménagements cyclables et des itinéraires cyclables régionaux ;





Considérant qu'il y a dès lors lieu de privilégier les déplacements en transports en commun, à pied et à vélo ;

Considérant que l'hôtel dispose de 50 emplacements de stationnement couverts existants, dont un emplacement PMR, un emplacement pour deux-roues motorisé et deux emplacements équipés de bornes de recharge électrique ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'augmentation du nombre d'emplacements de stationnement automobile, mais vise la régularisation du système de ventilation du parking existant ;

Considérant que, vu la localisation du bien et sa bonne desserte en transports en commun, l'absence d'augmentation de l'offre en stationnement automobile est acceptable et cohérente avec les objectifs régionaux de maîtrise du stationnement automobile et de report modal ;

Considérant toutefois que le projet ne prévoit pas d'emplacements vélos dédiés ;

Considérant que, compte tenu de l'augmentation importante de la capacité d'accueil de l'établissement et de la présence de travailleurs sur le site, il y a lieu de prévoir des emplacements vélos qualitatifs, sécurisés, couverts et facilement accessibles, au minimum à destination du personnel ;

Considérant que ces emplacements doivent permettre d'encourager les déplacements domicile-travail à vélo et de limiter la pression sur les autres modes de déplacement.

En ce qui concerne l'accessibilité PMR et le RRU :

Vu l'avis d'AccessAndGo du 30/04/2026, estimant que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU, sous réserve notamment de l'élargissement de la porte du sas menant à la toilette PMR du rez-de-chaussée afin de garantir un libre passage de 85 cm, correspondant à une feuille de porte de 93 cm ;

Considérant que l'entrée, les circulations intérieures, les sas ascenseurs, les ascenseurs, les chambres PMR et les emplacements de parking sont considérés comme conformes, mais que plusieurs éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Considérant que les escaliers et la toilette PMR sont conformes sous conditions ;

Considérant qu'il y a lieu d'imposer le respect strict des remarques formulées par AccessAndGo afin de garantir l'accessibilité effective du bâtiment aux personnes à mobilité réduite ;

En ce qui concerne l'environnement, les techniques et la PEB :

Considérant que le projet ne prévoit pas d'intervention sur l'enveloppe extérieure du bâtiment et n'entraîne pas de modification de la surface de déperdition thermique ;

Considérant que, selon la note explicative, le dimensionnement des installations techniques existantes en matière d'eau chaude, d'eau froide, d'eaux usées, de chauffage et de ventilation est considéré comme suffisant ;

Considérant toutefois que l'augmentation importante de la capacité d'accueil nécessite de vérifier la capacité réelle des installations techniques existantes, notamment en matière de ventilation, d'eau chaude sanitaire, d'évacuation des eaux usées et de gestion des déchets ;

Considérant que les installations techniques doivent être dimensionnées de manière à répondre à la capacité projetée, sans générer de nuisances pour les occupants ou pour le voisinage.

Conclusion générale :

Considérant que le projet maintient l'affectation hôtelière existante et s'inscrit dans les affectations admises en ZIR n°1 « Hélicoptère » ;

Considérant que les interventions projetées portent principalement sur l'organisation intérieure du bâtiment et ne prévoient ni modification de façade, ni extension volumétrique, ni intervention sur l'enveloppe extérieure ;





Considérant que l'augmentation de la capacité d'accueil de l'établissement est importante mais peut être admise au regard de la localisation du bien, de sa bonne desserte en transports en commun et du maintien de l'affectation existante ;
Considérant que, moyennant le respect des conditions émises ci-dessous, le projet s'intègre de manière cohérente aux caractéristiques urbanistiques du cadre bâti environnant, sans en altérer les équilibres, et vise au respect du bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à conditions :

- de prévoir un local vélos qualitatif, sécurisé et suffisamment dimensionné, au minimum pour les employés et, éventuellement, pour les clients ;
- le cas échéant, de respecter strictement l'avis du SIAMU et adapter les plans et documents de la demande conformément aux prescriptions qui y seraient formulées ;
- de respecter strictement l'avis d'AccessAndGo et adapter les plans en conséquence, notamment en élargissant la porte du sas menant à la toilette PMR du rez-de-chaussée afin de garantir un libre passage de 85 cm, correspondant à une feuille de porte de 93 cm.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P258/2026 (PFU)

Adresse / Adres:

Place Royale 9 1000 Bruxelles

Place des Palais 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Fondation Roi Baudouin

Objet / Betreft: Restaurer les façades (dont deux façades classées), leurs châssis et les cheminées, rénover les toitures avec installation d'une couverture solaire, intégrer une structure brise-soleil photovoltaïque à l'atrium, réaménager l'accès Place Royale et les bureaux sous combles et installer un abri à vélos

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/04/2026 - 23/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

Généralités :

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

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 ;

Vu l'arrêté royal du 22/12/1951 classant comme monuments les trois portiques de la Place Royale, [...] propriété de la Ville, à savoir : le portique vers l'impasse du Borgendael, [...] les façades des immeubles bordant la Place Royale [...] sous les numéros suivants : n° 196i (20a. 46ca.) appartenant à la Donation royale [...];

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 10/11/2025 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 18/03/2026 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'équipements et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

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

- Application de l'article 188/7 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées par l'article 126§11 ;
- Dérogation au Règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre I, article 4, relatif à la profondeur d'une construction mitoyenne ;





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

- Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles ;
- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que l'avis du SIAMU, sollicité dans le cadre de l'instruction de la présente demande, n'a pas encore été réceptionné à ce jour ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), et notamment au Titre I : Article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne.

En ce qui concerne l'enquête publique :

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 09/04/2026 au 24/04/2026 ;
Considérant qu'aucune réclamation ni observation n'a été introduite au cours de celle-ci.

En ce qui concerne l'objet de la demande, le contexte et l'affectation :

Considérant que la demande vise à restaurer les façades (dont deux façades classées), leurs châssis et les cheminées, rénover les toitures avec installation d'une couverture solaire, intégrer une structure brise-soleil photovoltaïque à l'atrium, réaménager l'accès Place Royale et les bureaux sous combles et installer un abri à vélos ;

Considérant que la demande concerne le musée BELvue, situé Place des Palais 7 à 1000 Bruxelles ;

Considérant que le bien est affecté à un équipement d'intérêt collectif, à savoir un musée ;

Considérant que ces modifications n'entraînent pas de changement d'affectation ; que la demande demeure dès lors conforme au PRAS sur ce point.

En ce qui concerne l'architecture, le patrimoine et les matériaux :

Considérant que le bâtiment est repris à l'inventaire légal du patrimoine et que deux de ses façades, donnant sur la rue Royale et la Place Royale, sont classées dans le cadre de l'ensemble architectural de la Place Royale ;

Considérant que les interventions prévues sur les façades consistent principalement en la restauration des enduits, l'enlèvement des couches non respirantes, la réparation ponctuelle des zones dégradées et la remise en peinture au moyen d'une finition minérale et respirante ;

Considérant que les châssis existants sont conservés et restaurés, avec remplacement ponctuel des seuls éléments non conservables, et que leur teinte sera définie en concertation avec la DPC ;

Considérant que les toitures sont rénovées dans le respect de leur matérialité existante, avec maintien des brisis en ardoises naturelles et des terrassons en zinc, tout en intégrant une isolation et une couverture solaire de type "aspect zinc" visant à limiter l'impact visuel de l'intervention ;

Considérant que la structure brise-soleil photovoltaïque prévue au-dessus de l'atrium est présentée comme une intervention légère, réversible et intégrée, destinée à améliorer le confort thermique tout en limitant son impact sur la perception du bâtiment ;

Considérant que la réactivation de la double porte existante côté Place Royale participe à la valorisation patrimoniale du bâtiment, en recréant une entrée qualitative et lisible depuis la Place Royale, en cohérence avec la composition néoclassique du musée et avec le parcours





architectural intérieur, tout en intégrant un élévateur vertical permettant d'assurer l'accessibilité PMR de manière intégrée ;

Considérant que les interventions projetées s'inscrivent globalement dans une démarche de restauration, de valorisation patrimoniale et d'amélioration énergétique du musée, sans modification substantielle de la composition architecturale des façades classées.

En ce qui concerne les toitures et les techniques :

Considérant que les toitures existantes présentent un état de vétusté avancé justifiant une rénovation complète ;

Considérant que la demande prévoit la rénovation des toitures dans le respect de leur forme et de leur matérialité, avec maintien des brisis en ardoises naturelles et des terrassons en zinc ;
Considérant que le projet intègre une isolation des toitures, ainsi qu'une couverture photovoltaïque de type "aspect zinc", destinée à limiter l'impact visuel de l'installation dans le contexte patrimonial de la Place Royale ;

Considérant que les souches de cheminées sont conservées, restaurées et réutilisées pour l'extraction de l'air hygiénique des salles du musée ;

Considérant que la structure brise-soleil photovoltaïque projetée au-dessus de l'atrium vise à limiter la surchauffe, à améliorer le confort thermique et visuel et à produire de l'électricité, tout en étant présentée comme une intervention légère, réversible et intégrée ;

Considérant que la prolongation de l'ascenseur jusqu'au niveau des combles est prévue sans impact volumétrique en toiture ;

Considérant dès lors que les interventions projetées en toiture et les dispositifs techniques associés sont acceptables, dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de restauration, d'amélioration énergétique et de limitation de leur impact visuel dans le contexte patrimonial du site ;

En ce qui concerne les abords :

Considérant que la demande prévoit l'installation, dans le jardin du musée, d'un abri destiné au stationnement sécurisé de 10 vélos, dont 2 emplacements adaptés aux vélos cargo, ainsi qu'au rangement des conteneurs à déchets actuellement stockés dans l'impasse du Borgendael ;

Considérant que cette intervention répond à un besoin fonctionnel lié à l'usage croissant du vélo par le personnel du musée et permet, en outre, d'améliorer la situation existante en matière de stockage des déchets ;

Considérant que l'abri est implanté dans le jardin, en retrait de l'espace public, et est présenté comme une construction légère, réversible et intégrée au contexte paysager ;

Considérant que l'intervention est limitée et qu'elle tend à préserver au maximum la végétation existante ;

Considérant dès lors que l'aménagement projeté des abords est acceptable, sous réserve d'une intégration paysagère soignée et du maintien maximal des qualités végétales du jardin.





En ce qui concerne le RRU :

Considérant que la demande sollicite une dérogation au RRU, Titre I, article 4, relatif à la profondeur d'une construction mitoyenne, en raison de l'implantation de l'abri à vélos et du local de rangement des conteneurs dans le jardin ;

Considérant que cet abri constitue une intervention limitée, légère et réversible, destinée à répondre à des besoins fonctionnels liés à l'exploitation du musée, à savoir le stationnement sécurisé de 10 vélos, dont 2 emplacements adaptés aux vélos cargo, ainsi que le rangement des conteneurs à déchets ;

Considérant que l'abri est implanté en retrait de l'espace public et est présenté comme intégré au contexte paysager du jardin ;

Considérant que la dérogation sollicitée ne compromet pas les qualités paysagères du jardin ni les caractéristiques patrimoniales du bâtiment ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU, Titre I, article 4, est acceptable.

Conclusion générale :

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du PRAS. et que la dérogation sollicitée au RRU, dûment motivée, s'inscrit dans une démarche visant le bon aménagement des lieux, sans porter atteinte aux qualités paysagères du jardin ni aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment ;

Considérant que le projet apporte une réponse adéquate aux besoins fonctionnels du musée, notamment en termes d'accessibilité, de confort, de stationnement vélo, de gestion des déchets et de performance énergétique ;

Considérant que les interventions projetées respectent les caractéristiques esthétiques, architecturales et patrimoniales du bâtiment, dont deux façades classées, et s'inscrivent dans une logique de restauration, de conservation maximale des éléments existants et de mise en valeur de celui-ci ;

Considérant que la réactivation de l'entrée côté Place Royale participe à l'ouverture du musée vers l'espace public, à la valorisation du parcours architectural intérieur et à l'amélioration de l'accessibilité, sans altération de la façade classée ;

Considérant que le projet s'intègre de manière cohérente aux caractéristiques urbanistiques et patrimoniales du cadre bâti environnant, notamment l'ensemble architectural de la Place Royale, et est compatible avec le bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve :

- le cas échéant, d'intégrer les éventuelles conditions du SIAMU et d'adapter les plans en conséquence.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M164/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Avenue de Meysse 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles - STIB

Objet / Betreft: Réorganiser le terminus tram « Esplanade » et interventions sur les escaliers de la passerelle « Expo58 »

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2026 - 23/04/2026

Réactions / Reacties: 8

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

3





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1097/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Commerce 124 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SovImmo 89 - S.R.L.

Objet / Betreft: Aménager la conciergerie en bureau, changer la destination du deuxième étage de bureau vers 2 logements (1ch.et 2ch.), changer la destination du 7e étage de bureau (étage technique) en logement (un studio), et aménager 2 terrasses au 7e étage (en façade avant et en façade arrière)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/04/2026 - 23/04/2026

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):

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 09/12/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à Aménager la conciergerie en bureau, changer la destination du deuxième étage de bureau vers 2 logements (1ch.et 2ch.), changer la destination du 7e étage de bureau (étage technique) en logement (un studio), et aménager 2 terrasses au 7e étage (en façade avant et en façade arrière) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/04/2026 au 23/04/2026 pour le motif suivant :
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;





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

Considérant que la situation de droit est un immeuble de bureau avec un rez-de-chaussée et 6 étages, rehaussé d'un 7^e niveau (l'étage technique), disposant d'un parking de 5 voitures en intérieur d'ilot et d'un sous-terrain pour des caves et 6 emplacements voitures ;

Considérant que l'objet de la demande concerne le rez-de-chaussée, le 2^e étage, et le 7^e étage ;
Que la demande souhaite transformer la loge du concierge au rez-de-chaussée en bureau indépendant ;

Qu'au 2^e étage la demande vise à transformer le plateau de bureau en 2 logements traversants, l'un de une chambre, l'autre de 2 chambres ;

Qu'au 7^e étage, l'étage technique est transformé en un logement de type studio, et que des terrasses sont aménagées sur les toitures plates ;

Considérant que la loge du concierge est peu qualitative, qu'il s'agit d'un espace mono-orienté en façade arrière, situé entre une rampe de voiture, le hall d'entrée, une allée carrossable et un parking à ciel ouvert ;

Considérant que cet espace n'a qu'une vue directe vers la cour minéralisée qui sert de parking ;

Considérant que la conversion progressive de l'immeuble de bureau en immeuble de logement est bienvenue, mais que la conversion doit s'accompagner de la création d'espaces communs afin de tendre vers les dispositions du R.R.U. titre II ; à savoir la création d'un local vélo indépendant des parkings ;

Qu'ainsi la loge du concierge, ancien espace commun au service de l'immeuble, se prête mieux à devenir un local vélo commun ;

Considérant que les terrasses dérogent à l'article 6 du Titre I du R.R.U. ; en ce que les garde-corps dépassent les profil des gabarits de toiture ;

Considérant que les garde-corps sont prévus en panneaux de verre, qu'en façade à rue il existe cependant aussi un retrait au 6^e étage, avec un garde-corps, que ce garde-corps est en barreaux ;

Considérant que la terrasse côté rue est très grande, aussi grande que le séjour (+/-41-42m²) ;

Considérant aussi que les 2^e terrasses ne respectent pas le code-civil, que les bacs à plantes bas ne permettent pas de supprimer les vues directes ;

Considérant que le placement de brises vues n'est pas souhaité, que ces derniers seraient visibles dans la perspective de la rue ;

Qu'il est donc opportun soit de convenir à un accord avec le voisin, soit de prévoir un retour de garde-corps perpendiculaire aux façades, à 1m90 de la limite mitoyenne, afin de circonscrire les terrasses accessibles et de créer un recul suffisant ;

Que la zone non accessible des toitures doit être végétalisée, afin d'améliorer les qualités végétales et visuelles pour le nouveau logement créé mais aussi afin de participer à la rétention et récupération de l'eau de pluie en amont des réseaux d'égouttage ; que ces zones peuvent être végétalisées soit sous forme de bacs soit sous forme de toiture végétalisée au sol ;

Considérant que les nouveaux logements créés sont conformes au titre I du R.R.U. ; sauf en ce qui concerne l'article 10 (SNE) que en effet l'éclairage des 2 séjours au 2^e étage est insuffisant (5,4m² au lieu de 5,64) ;

Que la dérogation est minime et résulte du fait que les façades ne sont pas modifiées ;

Que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que le demandeur alloue 3 caves pour chacun des logements ;

Considérant que la demande inclus le placement de châssis en pvc gris au dernier niveau en retrait ;

Que sur les autres niveaux, les châssis sont en bois de couleur marron ;

Considérant qu'avec le retrait, et les garde-corps, ce changement de matériau, et de couleur, n'est pas perceptible depuis l'espace public ;





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:

- renoncer au petit bureau indépendant du rez-de-chaussée et y prévoir un local vélo ;
- trouver un accord avec le voisin de droite ou prévoir des retours de garde-corps perpendiculaire aux façades, pour les 2 terrasses du 7^e, à 1m90 de la limite mitoyenne (à droite) afin de circonscrire les terrasses accessibles et se conformer au code civil ; et dans ce cas de végétaliser aussi les zones de toiture rendues non accessibles.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations aux articles 6 et 10 des Titre I et II du R.R.U. en ce qui concerne les éléments techniques en toiture et les SNE sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: Y1315/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Square Jules De Trooz 1020 Bruxelles
Chaussée de Vilvorde 1020 Bruxelles
Rue Claessens 1020 Bruxelles
Avenue de la Reine 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Service Public Régional Bruxelles - Bruxelles Mobilité - DIVERS

Objet / Betreft: Créer un passage cyclo-piéton & aménagement de l'espace public au débouché de celui-ci le long de la rive gauche du canal, sous le pont DE Trooz et sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. cela consiste à l'abaissement de l'extrémité sud de la promenade située le long de la chaussée de Vilvorde, la création d'un passage sous le pont De Trooz, l'aménagement d'une place à proximité de l'eau face au bassin Vergote, au reprofilage du terrain et à la valorisation du Monument au Travail.

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

Réactions / Reacties: 22

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 29/03/2022

5

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:

Contexte légal :

Considérant que le bien se situe en réseau viaire, en zone d'eau, en zone de parcs, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/09/1995 classant comme monument le Monument du Travail sis Square de Trooz/Quai des Yachts ; que le projet se situe également dans la zone de protection de ce monument ;
Considérant que le projet concerne un tracé « Vélo Plus » aux cartes de spécialisation des modes de Good Move ;
Considérant que la présente demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme, référencé 04/PFU/1820301 et notifié le 12/09/2022 par le Fonctionnaire Délégué ; que cette demande a été modifiée par le permis d'urbanisme référencé 04/PFU/1893137 et notifié le 24/11/2023 ; que le permis 04/PFU/1820301 a été annulé suite à l'arrêt du Conseil d'Etat daté du 03/09/2025 ;

Objet de la demande :

Considérant que le projet vise à créer un passage cyclo-piéton & aménagement de l'espace public au débouché de celui-ci le long de la rive gauche du canal, sous le pont De Trooz et sur le





territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ; que cela consiste à l'abaissement de l'extrémité sud de la promenade située le long de la chaussée de Vilvorde, la création d'un passage sous le pont De Trooz, l'aménagement d'une place à proximité de l'eau face au bassin Vergote, au reprofilage du terrain et à la valorisation du Monument au Travail ;

Procédure et actes d'instruction

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription 0.3. du PRAS : « *Actes et travaux dans les zones d'espaces verts* » ;
- application de la prescription 25.1 du PRAS : « *Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun* » ;

Considérant que Bruxelles Mobilité n'a pas émis de remarques sur le projet ;

Vu l'avis du Port de Bruxelles daté du 18/03/2026 ;

Vu l'avis du SIAMU (réf. T.2021.1121/3) daté du 06/03/2026 ;

Vu l'avis de Vivaqua (réf. IN1458715) daté du 03/03/2026 ;

Considérant que 22 réclamations ont été introduites à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 30 jours, qui s'est tenue du 04/03/2026 au 02/04/2026, portant sur les aspects suivants :

Général :

- soutien au projet ; excellente initiative pour les cyclistes ;
- estime que le projet s'inscrit dans un plan plus vaste à l'échelle du canal ; qu'il est saucissonné ; qu'il nécessite des études de mobilité notamment sur les conflits entre cyclistes et poids lourds sur l'avenue du Port (rapport d'incidences) ;
- estime que le dossier est incomplet : manque l'examen d'alternatives, imprécisions des plans, données non cohérentes entre les 3 demandes de permis (superficies imperméables notamment) ;
- insiste sur l'incompatibilité de la piste cyclable avec les activités portuaires ; mise en péril de la viabilité économique des entreprises ; contradiction avec le plan stratégique pour le transport de marchandises ;
- estime que la demande n'est pas compatible avec la zone de parc au PRAS ;
- estime que le projet est dangereux pour la navigation navale (risque de submersion de la piste cyclable car quais trop bas, conflits waterbus et péniches, invitation à la baignade, ...) ; occasion manquée d'augmenter la hauteur de passage sous le pont De Trooz ;
- estime que le projet doit compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de tamponnement ou de stockage ;
- Sibelga attire l'attention sur la présence de 2 conduites de gaz à moyenne pression sous le pont de Trooz ; d'importants travaux (déplacement/prolongement) doivent être réalisés sur ces conduites afin de libérer de l'espace pour la construction de la piste cyclable ; la zone de travaux sera plus élargie que celle indiquée au dossier et les impacts (sur la mobilité notamment) seront plus importants ;

Modes actifs :

- estime que la connexion avec les quartiers résidentiels de Laeken est limitée (espace partagé étroit en quittant la piste cyclable du canal) ;
- met en avant des mouvements cyclistes insuffisamment pris en compte ;
- mouvement peu fluide pour rejoindre la piste en trottoir le long de la rue Claessens (angle aigu) ;
- plusieurs traversées piétonnes à franchir en surface pour les cyclistes qui viennent du nord et se dirigent vers Schaarbeek ;
- suggère l'ajout de goulottes vélo le long des escaliers le long du pont ;





- demande que le guidage des cyclistes soit matérialisé par des logos vélos sur les pavés bétons (et non des clous) ;
- demande d'intégrer un contraste marqué (et détectable à la canne) entre les différents revêtements pour éviter les conflits piétons/cyclistes ; demande de marquer/signaler chaque intersection avec les cheminements piétons ; demande de prévoir une distinction physique supplémentaire (rangée de pavés par ex.) ;
- regrette que la largeur de la piste cyclable ne soit pas de 4 mètres ;
- insiste sur la nécessité de prévoir rapidement le réaménagement du carrefour en surface et la mise en oeuvre de l'ensemble de l'itinéraire le long du canal ;
- demande de réduire la surface de l'embranchement pour les cyclistes au nord-ouest (risque de conflit avec les piétons qui traversent la piste cyclable pour rejoindre le sud-est) ; propose d'ajouter une traversée piétonne marquée ;

Mobilier et équipements :

- propose l'ajout d'un abri dans le parc (protection soleil/pluie) ;
- insiste sur la nécessité de prévoir des assises accessibles aux PMR ;
- suggère l'installation d'une fontaine d'eau potable ; d'un totem de comptage de cyclistes ; d'une borne de réparation ;
- demande de veiller à ce que les arceaux vélos ne gênent pas les cheminements piétons ;

Situation de droit et de fait :

Considérant que le périmètre du projet comprend le Monument au Travail situé au centre de cet espace vert ; qu'il est entouré d'une dalle pavée, constituant un socle à ce monument ; que l'accès à ce monument se fait par un escalier donnant sur le trottoir de la rue Claessens ;

Considérant que le monument repose sur un massif de fondation en radier en béton armé fondé sur pieux, que la plateforme (circulaire à dallage en pierre bleue carré) est constituée d'une couche de sable stabilisé & de terre de remblais, qu'il s'agit donc d'une installation légère ;

Considérant que l'espace vert est entouré de grilles en fer noires, dont l'entrée se fait au droit de l'escalier qui donne sur le monument ; que cet espace vert est principalement constitué d'une prairie engazonnée, plantée de différents arbres à hautes tiges, principalement réparties le long du canal ;

Considérant la présence de 28 arbres à haute-tige dans le périmètre du projet ;

Considérant que des cheminements sont dessinés le long du quai et autour du pavage qui cerce le Monument du Travail ;

Considérant que le passage sous le pont est actuellement impossible ;

Historique :

Considérant que le projet, faisant objet de la présente commission de concertation, fait suite à la commission de concertation du 29/03/2022 précédemment organisée dans le cadre du présent dossier, dont l'avis était favorable aux conditions suivantes :

- Revoir l'aménagement paysager autour du Monument au Travail afin de répondre aux recommandations de la CRMS, c'est-à-dire :
- Créer une zone de recul de l'ampleur de l'ancienne placette pavée afin que le monument s'assoie sur une surface plane ; Choisir une matérialité sobre pour l'agencement des abords du monument ; Faire en sorte que le monument soit visible depuis l'autre côté du canal ;
- Choisir un éclairage moins intense qui ne surexpose pas le monument et qui est également adapté au parc ;
- Introduire une note complémentaire justifiant que le projet n'impacte pas le débit du canal ;
- Etudier la possibilité d'augmenter la largeur des cheminements piétons situés le long de la chaussée carrossable du côté de la chaussée de Vilvoorde ;





- Etudier la possibilité d'augmenter la largeur de la piste cyclable à minimum 4 mètres de large ;
- Respecter les recommandations végétales du BKP ;
- Enoncer clairement dans une note les plantations de couvre-sol ;
- Fournir une note complémentaire décrivant les arbres prévus à l'abattage, reprenant leurs caractéristiques et la justification de l'abattage ;
- Etudier la possibilité de modifier le positionnement de la courbe ou du passage à front de quai au sud pour maintenir le plus d'arbres possible ;
- Permettre la distinction entre la piste cyclable et les sentiers pédestres en proposant une teinte se rapprochant de la couleur ocre pour les pistes cyclables marquées ;
- Supprimer les clous au niveau du trottoir de la rue Claessens (connexion avec l'existant) ;
- Prévoir un moyen pour des personnes étant tombées à l'eau de pouvoir se maintenir à flot le long de la berge et de remonter par leurs propres moyens sur la terre ferme ;
- Maintenir l'accessibilité aux véhicules d'intervention du SIAMU, permettant de se rapprocher au plus du canal pour permettre le déploiement de la grue du véhicule plongeur permettant la mise à l'eau des pompiers-plongeurs mais également la mise à l'eau d'une barquette de sauvetage pour extraire une éventuelle victime et la ramener sur la terre ferme ;
- Créer une meilleure connexion pour les cyclistes venant du Nord-Est et souhaitant se rendre au Sud par le côté Ouest du pont ;
- Éviter les girations trop brusques ;
- Respecter le R.R.U., titre VII, article 18, § 4 ;
- Ne pas positionner des impétrants à moins de 5 mètres de l'axe des arbres de 1ère grandeur ;
- Ne pas placer le système d'éclairage dans la cimes des arbres ;

Considérant que le demandeur avait répondu aux remarques de la commission de concertation par l'introduction d'initiative d'un dossier modifié en date du 15/07/2022, en application de l'art. 177/1 ; que les modifications apportées étaient les suivantes :

- aménagement d'une plateforme pavée permettant de faire le tour du monument au pied des emmarchements en granite bavarois ;
- mise à distance entre les arbres et le monument de 5.50m afin d'éviter l'encombrement de la plateforme autour du monument et dégagement de vues vers et depuis le Monument au travail par la révision du plan de plantation ;
- modification de la mise en lumière du monument en s'inscrivant dans la continuité du dispositif existant par l'installation de 4 mats face aux 4 bas-reliefs à une distance de 10.50m de ces derniers, d'un spot unique orienté vers le monument projetant un éclairage homogène, et d'un éclairage intégré dans le sol soulignant l'accès au Monument depuis la rue Claessens ;
- adaptation des essences de plantations prévues afin de respecter et de s'inscrire dans la continuité des prescriptions émergentes du Beeldkwaliteitsplan (BKP) ;
- mise en œuvre d'un béton lavé ocre au niveau de la piste cyclable ;
- remplacement des clous au niveau du trottoir de la rue Claessens par du béton lavé ocre ;
- mise en place de 12 dispositifs d'échelle intégrer au mur des quais, ou de taque et échelle, permettant de rejoindre le quai dans le cas d'une chute à l'eau ;
- révision de l'aménagement afin d'assurer aux véhicules du SIAMU une accessibilité à l'esplanade basse située face au bassin Vergote par un accès via la rue Claessens ; que le passage sous le pont est aussi possible pour les véhicules du SIAMU pour autant que leur hauteur n'excède pas 2.50m ;
- adaptation de la position du réseau des impétrants afin de répondre au RRU et permettre le développement des plantations ;





- adaptation du plan d'implantation des mâts d'éclairage ainsi que celui des plantations afin qu'aucun système d'éclairage ne soit disposé dans la cime des arbres ;

Situation projetée :

Considérant que, suite à l'annulation du 03/09/2025 du permis d'urbanisme délivré le 12/09/2022 sur base des plans modifiés introduits le 15/07/2022, le demandeur a décidé d'initiative d'apporter des modifications supplémentaires à son projet, en application de l'art. 177/1 ; que ces modifications ont été introduites le 20/01/2026 ;

Considérant que le projet intègre certains éléments de la demande de permis modificatif référencée 04/PFU/1893137 dont le permis notifié le 24/11/2023 n'est plus valable suite à l'annulation du permis initial ; que ces adaptations sont les suivantes :

- Création de la plaine multifonctionnel par un reprofilage de la topographie du parc ;
- Création de la halte de Waterbus ;

Considérant que ces modifications font notamment suite à un processus participatif avec les habitants du quartier et les usagers du parc ;

Considérant que certaines modifications apportées sont nouvelles et n'apparaissent ni dans les versions précédentes du présent dossier, ni dans la demande de permis modificatif susmentionnées ; que ces modifications concernent uniquement les éléments suivants :

- Adaptation de l'ensemble du plan d'éclairage pour mettre en valeur le Monument au Travail et obtenir une bonne uniformité dans l'ensemble du projet ;
- Redéfinition plus précise des surfaces (im)perméables (59% de surfaces imperméables en situation existante contre 65% en situation projetée) ;

Motivation :

En ce qui concerne les conditions de la première commission de concertation non suivies :

Considérant que l'espace à disposition permet de séparer les flux en proposant des cheminements spécifiques pour les piétons et pour les cyclistes ;

Considérant que les cheminements piétons d'une largeur de 1 mètre (situé le long de la piste cyclable du côté de la chaussée de Vilvoorde) bénéficierait favorablement d'une sur largeur afin d'améliorer le confort des piétons ; que cependant un cheminement piéton de 2m se situe de l'autre côté de la piste cyclable ; que la bande d'une largeur de 1m est plus à considérer comme une zone tampon entre la piste cyclable et le mur de soutènement que comme un cheminement piéton ;

Considérant que la largeur de la promenade cyclo-piétonne est contrainte par la largeur de la chaussée de Vilvoorde et par la longueur du porte-à-faux au-dessus du canal ; que le demandeur précise dans la note accompagnant le projet modifié que le porte-à-faux ne peut techniquement pas être élargi ; que le cheminement des piétons bénéficie d'une largeur de 2m le long du canal, de l'autre côté de la piste cyclable ;

Considérant dès lors que la zone tampon d'1m de largeur est acceptable, moyennant le marquage de la traversée des piétons au droit de l'escalier afin d'attirer l'attention des cyclistes sur la présence d'éventuels piétons ;

Considérant que la piste cyclable bidirectionnelle proposée répond au minimum en matière de largeur qui est repris dans les recommandations régionales ; que cette dimension permet de proposer un espace libre d'une largeur confortable pour les cheminements des piétons ;

Considérant que la largeur de la piste cyclable ne respecte la largeur recommandée par le RER-vélo de 4 mètres,

Considérant cependant que des contraintes inhérentes au site – contraintes topographiques, géométriques, techniques, présence du monument classé, cohabitation des piétons et des cyclistes – empêchent l'élargissement sur la plupart du tronçon de la piste cyclable ; que





l'augmentation ponctuelle de la piste cyclable compliquerait la lisibilité de l'espace public et pourrait induire des risques de conflit entre usagers ; que dès lors, l'espace ne permettant pas l'élargissement de la piste cyclable, la largeur de 3m sur ce tronçon est acceptable ;
Considérant qu'il aurait été idéal de créer une meilleure connexion pour les cyclistes venant du Nord-Est et souhaitant se rendre au Sud par le côté Ouest du pont afin d'éviter aux cyclistes de traverser de nombreux feux de circulation au pont ; que cet itinéraire existe mais qu'il a une giration très serrée ; que cependant les nombreuses contraintes inhérentes au site ne permettent pas d'aménager cette connexion de manière plus confortable ; qu'en outre l'itinéraire cyclable privilégié correspond à la véloroute canal ; que l'intervention proposée se connecte aux autres itinéraires existants ;

Considérant que l'itinéraire en provenance du Nord-Est pour se rendre au Sud par l'Ouest du pont est possible en traversant le carrefour routier en rive gauche, puis en traversant le canal ; qu'il s'agit de l'itinéraire optimal, le plus rapide et le plus adéquat ; que cependant, afin de conforter les cyclistes qui voudraient malgré tout emprunter les escaliers pour éviter la grande boucle, il est proposé d'installer des goulottes vélo le long de l'escalier situé au sud du pont De Trooz et de relier ainsi le quai bas et le quai haut ;

En ce qui concerne les modifications d'aménagements en réponse à la première commission de concertation :

Considérant que l'avis conforme de la CRMS ne porte que sur les parties du bien visées par la mesure de protection, à savoir le Monument au Travail ; que seul le Monument (statues en bronze installé sur socle à gradins en forme d'étoile en granite bavarois) est classé et non pas la placette ronde autour de celui-ci ;

Considérant que le projet vise à intégrer le monument dans le parc afin de créer un espace unifié et cohérent ;

Considérant que dans le projet initial, la perception du monument par des vues lointaines était compromise par les modifications du relief et des nombreuses plantations ; que la mise en valeur initialement proposée par le demandeur ne répondait pas aux attentes de la CRMS ;

Considérant que le projet modifié tient compte de certaines remarques émises pendant la première Commission de Concertation, à savoir : garder une partie de la placette pavée autour du monument, choisir une matérialité plus sobre pour cette placette, rendre le monument plus visible depuis l'autre rive et rendre l'éclairage moins intense ;

Considérant que le projet modifié prévoit l'aménagement d'une plateforme pavée permettant de faire le tour du monument au pied des emmarchements ; que cette plateforme permet de donner à voir le monument avec du recul et à un niveau constant ;

Considérant que la largeur de cette plateforme est tributaire d'une garantie de la continuité topographique et d'accessibilité des dénivelés ; qu'elle est dès lors réduite en comparaison avec la plateforme pavée circulaire existante ;

Considérant que la place pavée aura une double bordure en pierre bleue permettant de matérialiser la transition entre côté intérieur (le monument) et extérieur (la prairie) ;

Considérant que le projet prévoit également une mise à distance entre les arbres et le monument de 5.50m afin d'éviter l'encombrement de la plateforme autour du monument ainsi qu'un dégagement des vues vers et depuis le Monument au Travail par la révision du plan de plantation ;

Considérant que certaines des modifications du projet rencontrent une partie des réserves (non conformes) émises par la CRMS, à savoir :

- Impact sur les vues : les perspectives vers le Monument sont moins impactées dans le projet modifié car il se trouve désormais sur une surface plane et horizontale, avec un agencement des abords dégagé ;
- Relation avec l'eau : la lecture horizontale du Monument n'impacte que très peu les perspectives vers le Monument ;
- Plantations : le programme de plantation a été revu lors du projet modifié afin de ne plus entraver la lisibilité du Monument ;





- Éclairage : le programme d'éclairage a été revu lors du projet modifié, les spots dans l'herbe ont été supprimés afin d'avoir un éclairage moins intensif ;

Considérant que l'abaissement du quai permet de meilleures perspectives vers le Monument du Travail ;

Considérant que la clôture autour du parc sera retirée pour rendre l'espace plus accessible et créer une relation entre la rue et le parc, mais qu'une discrète bordure en béton sera gardée afin de mieux gérer une distension subtile avec la prairie ; que l'entrée en pierre bleue en face du Monument sera également préservée ; que l'intégrité des ouvrages de fondations du monument ne sera pas mise à mal par le modelage du terrain ;

Considérant que le pavage actuel autour du Monument sera remplacé par un pavage appareillé de manière concentrique autour du monument, mais qu'il n'est pas possible d'apprécier cette proposition sur dessin et que par conséquent le type de calepinage sera choisi en concertation avec la Direction des Travaux lors d'essais sur place ;

Considérant qu'il est proposé une pierre naturelle pour la nouvelle place pavée, et que le matériau exact, le format et l'épaisseur pour le pavage sera choisi en concertation avec la Direction des Travaux lors d'essais sur place afin que celui-ci soit en harmonie avec le granite bavarois du Monument ;

Considérant que pour garantir un résultat à la fois techniquement durable et compatible avec les matériaux anciens en présence et compatible avec l'esthétique du bien protégé en question, il est nécessaire d'assortir l'autorisation de conditions de mises en œuvre à intégrer au cahier des charges avant l'exécution des travaux ;

Considérant que la distinction entre la piste cyclable et les sentiers pédestres doit être suffisamment claire ; qu'afin de répondre à cette inquiétude, le projet modifié prévoit la mise en œuvre d'un béton lavé ocre au niveau de la piste cyclable ; que la couleur jaune ocre permettra de distinguer la piste pédestre de la piste cyclable afin que cette dernière ne perde pas sa vocation de liaison cyclable rapide et fluide ;

Considérant que le projet est repris dans la zone du Beeldkwaliteitsplan : plan de qualité paysagère et urbanistique ; que les arbres, arbustes et arbrisseaux approuvés par le BKP doivent être plantés en mélangeant les espèces ; que la note introduite par le demandeur en accompagnement du projet modifié précise le mélange d'espèce prévu ;

Considérant qu'aucune donnée n'était fournie dans le dossier initial quant aux caractéristiques des 21 arbres abattus (taille, essence, photo pour évaluer leurs qualités paysagères, étude phytosanitaire) ; que la note accompagnant le premier projet modifié reprend l'ensemble des arbres situés dans le périmètre du projet et leurs caractéristiques ;

Considérant qu'il aurait été plus « écologique » de conserver et de tenir compte des arbres existants ; que cependant, le demandeur précise dans la note accompagnant le projet modifié la raison des abattages, en ce que la courbe du tracé de la piste cyclable ne peut être modifiée ; qu'en effet, le tracé de piste cyclo-piétonne tel qu'il est proposé répond aux exigences de dimensionnements, de rayon de courbures, de pentes et d'accessibilité PMR telles qu'elles sont prescrites en région bruxelloise ; qu'en outre, le tracé de la piste cyclo-piétonne tel qu'il est proposé permet de préserver les plantations situées à proximité de la rue Claessens et certains des arbres situés au sud-ouest du périmètre du projet, face au bassin Vergote ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le R.R.U., titre VII, article 18, § 4 en ce qu'aucun tuyau ne peut être placé à une distance inférieure à 1,75 m de l'axe du tronc ; qu'aucun câble, tuyaux, ... ne doivent être situés à moins de 5 mètres de l'axe des arbres de 1^{ère} grandeur (= supérieure à 12 m de haut) ; que le demandeur précise dans la note accompagnant le projet modifié que le projet adapte la position du réseau des impétrants afin de répondre au RRU et permettre le développement des plantations ;

Considérant que le projet modifié prévoit l'adaptation du plan d'implantation des mâts d'éclairage ainsi que celui des plantations afin qu'aucun système d'éclairage ne soit disposé dans la cime des arbres ;

Considérant que le projet répond aux recommandations du premier avis du SIAMU ; qu'il prévoit la mise en place de 12 dispositifs d'échelle à intégrer au mur des quais, ou de taque et échelle,





permettant de rejoindre le quai dans le cas d'une chute à l'eau et la révision de l'aménagement afin d'assurer aux véhicules du SIAMU une accessibilité à l'esplanade basse située face au bassin Vergote par un accès via la rue Claessens ; que le passage sous le pont est aussi possible pour les véhicules du SIAMU pour autant que leur hauteur n'excède pas 2.50m ; qu'un nouvel avis du SIAMU a été demandé sur le projet modifié ; que cet avis est favorable à condition de limiter physiquement le passage pour les véhicules de secours à l'endroit où la stabilité ne sera plus suffisante pour permettre leur passage - ou a minima de la signaler clairement ;

En ce qui concerne les modifications d'aménagements apportées d'initiative le 20/01/2026 :

Considérant que les modifications initialement prévues par le permis modificatif réf. 04/PFU/1893137 et reprises dans le présent projet sont acceptables :

- la création de la plaine multifonctionnel est pensée pour accueillir différents usages identifiés lors du processus participatif (pique-nique, jeux de ballons, détente, ...) et permet une meilleure appropriation du parc par ses usagers ;
- la création de la halte de Waterbus est pensée en lien direct avec les objectifs de mobilité douce et intermodale ; cette implantation est définie en concertation avec le Port de Bruxelles et l'opérateur, et vise à renforcer l'accessibilité du site par voie d'eau et à offrir une alternative durable aux déplacements urbains ;

Considérant que les interventions qui concernent le Monument au Travail se limitent à de légères adaptations aux éclairages (localisation, type de mât) ; qu'en conséquence les travaux modificatifs sont dispensés d'un nouvel avis de la Commission Royale des Monuments et Sites ;

Considérant que les modifications prévues à l'éclairage résultent d'études plus approfondies, notamment en ce qui concerne les modalités de passage des câbles et l'implantation des équipements techniques ; que, tout en conservant les mêmes principes, le projet prévoit une adaptation des implantations ainsi qu'une évolution des modèles de luminaires ; qu'il en résulte que l'ensemble du plan d'éclairage, tel que révisé, assure à la fois une mise en valeur qualitative du Monument au Travail et une homogénéité satisfaisante de l'éclairage à l'échelle du projet ;

Considérant que le demandeur apporte des précisions quant à la définition des surfaces imperméables ; que le projet entraîne une augmentation des surfaces imperméables, celles-ci passant de 59% à 65% de la superficie du périmètre du projet ; que toutefois que cette évolution est compensée par une amélioration substantielle de la qualité écologique et de la biodiversité du parc ; qu'en effet, le projet prévoit l'aménagement de prairies fleuries gérées par fauches ponctuelles, favorisant le développement d'une diversité florale indigène et le maintien de cycles biologiques propices à la faune ; qu'il intègre également l'implantation de vivaces, de graminées et d'arbustes diversifiés, contribuant à la structuration d'habitats variés et complémentaires ; que ces aménagements sont de nature à offrir des ressources alimentaires et des zones de refuge adaptées à la petite faune, en particulier aux insectes pollinisateurs, dont la présence constitue un indicateur reconnu de la qualité écologique des milieux ;

Considérant que, malgré l'augmentation des surfaces imperméables, le projet participe à une valorisation écologique globale du parc, ainsi qu'à une amélioration sensible de sa qualité paysagère, en renforçant tant la diversité biologique que la résilience des écosystèmes en présence ; qu'en conséquence, le bilan environnemental du projet peut être considéré comme globalement positif ;

En ce qui concerne les conditions émises :

Considérant qu'au niveau de la connexion du projet avec la rue Claessens, le projet modifié prévoit le remplacement des clous au niveau du trottoir de la rue Claessens par du béton lavé ocre ; que cependant, ceux-ci donnent une impression de priorité aux cyclistes sur un espace emprunté par les piétons (trottoir) ; que les cyclistes adapteront leur trajectoire et comportement entre les deux aménagements cyclables séparés de quelques mètres sans aménagements spécifiques ; que dès lors, il y a lieu de prévoir sur ce tronçon le même matériau que celui prévu





par les piétons, et d'adapter la signalisation si nécessaire (trottoir partagé vélo/cycliste sans distinction) ;

Considérant que dans le Plan régional nature adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016, le site est repris en partie en zone de liaison du réseau écologique bruxellois telle que validée par le Plan Nature régional 2016-2020 et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant que la zone est également en continuité verte de la promenade verte ;

Considérant que le choix des plantations d'arbres prévues dans le projet initial (Robinia pseudoacacia Frisia et Acer Freemanii.) ne correspond pas à la liste du BKP ; que le projet modifié remplace le Robinia pseudoacacia Frisia par une autre essence : le Sophora japonica ;

Considérant de plus que le Robinia Pseudoacacia et l'Acer Negundo sont considérés comme plantes exotiques invasives en région Bruxelloise ; que, dès lors, il y a lieu de remplacer les Acer Negundo prévus dans le projet par une autre des essences déjà prévus dans le projet ;

Considérant que le Port de Bruxelles ainsi que certains réclamants mettent en avant le risque d'inondation et de verglas de la piste cyclable vu sa proximité avec la hauteur du niveau de l'eau ; qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de rehausser cette piste cyclable afin de limiter ce risque ;

En ce qui concerne le PRAS :

Considérant que la prescription 0.4. du PRAS interdit les actes et travaux amenant à la suppression ou à la réduction de la surface de plans d'eau de plus de 100m² et les travaux amenant à la réduction du débit des voies d'eau ; que le canal n'est pas à considérer comme un plan d'eau mais comme une voie d'eau ; que le demandeur a introduit une note jointe au dossier du premier projet modifié précisant que le projet est conforme à cette prescription du PRAS en ce que la promenade cyclo-piétonne se situe au niveau des quais existants sur la plupart de son parcours, et en débord au-dessus du canal lorsque la largeur l'impose ; que la sous-face de ce débord est située à une hauteur qui varie entre 5.05m maximum et 2.35m minimum au-dessus du niveau de l'eau du canal ; que le débit du canal n'est donc pas impacté par le projet ;

Considérant que le projet est localisé en zone de parc au PRAS ; que la création de ce nouveau passage cyclo-piéton aura le statut d'une voirie régionale ; que, malgré sa nature de voie cyclo-piétonne, l'aménagement envisagé ne porte pas atteinte aux caractéristiques intrinsèques de la zone de parc concernée, dès lors qu'il s'intègre harmonieusement dans son environnement, tant du point de vue de la topographie que du choix des matériaux et des plantations, et qu'il contribue, par ailleurs, à une meilleure appropriation du parc par les usagers ;

Considérant qu'au sens du PRAS, les voiries ne constituent pas des affectations au sens strict ; qu'elles peuvent se superposer à celles-ci ; qu'en conséquence l'implantation d'une voie de communication doit être regardée comme indépendante des prescriptions d'affectation, et peut, dès lors, être admise dans toute zone, y compris en zone verte ;

En ce qui concerne les procédures :

Considérant que ce projet s'intègre dans une réflexion globale, prenant en compte trois sites différents (Ponts Saintelette, De Trooz et Van Praet), afin de renforcer le confort de l'ICR, du RER et du réseau européen de véloroutes REVER ; que cependant, ces trois projets ne sont pas dépendant les uns des autres ; qu'il est tout à fait justifié de les introduire de manière séparée ; que cela ne leur permet pas d'être dispensé de certains actes d'instructions ;

Considérant que le projet a pour objectif de conforter l'itinéraire déjà existant des cyclistes le long du canal ; qu'il n'a pas vocation à augmenter le nombre de cyclistes le long du canal, mais bien à conforter et sécuriser les cyclistes utilisant déjà cet axe ; qu'il est toutefois possible que l'amélioration du confort des cyclistes induisent une augmentation de leur fréquentation ;

Considérant cependant que les risques de conflits avec les poids-lourds en entrée et sortie des zones d'activité productives dû à l'augmentation des cyclistes le long de cet axe ne peuvent être résolus dans le cadre du présent projet, les entrées et sorties des activités productives n'étant pas





situées dans le périmètre du projet ; qu'une réflexion dans le cadre du réaménagement des voiries concernées pourrait permettre de limiter ces risques de conflits, notamment sur l'avenue du port (par exemple en revoyant la position de la piste cyclable, ou en installant une signalisation adaptée – feux, etc.) ;

En Conclusion :

Considérant que le projet prend en considération les pentes et devers conformément aux règlements en vigueur en matière d'accessibilité PMR ; que des pentes de maximum 5% et de 9 mètres de long sont entrecoupées par des paliers de 1,5 mètre ;
Considérant que le matériau proposé (béton lavé) répond au besoin en matière de confort exigé pour ce type d'aménagement urbain et pour cet itinéraire cycliste d'importance régionale (RER vélo, vélo « PLUS », route Canal) ;
Considérant par ailleurs que les modifications proposées répondent aux besoins locaux émis lors des processus participatifs, sans impacter ni le bien classé et les perspectives vers et depuis ce dernier, ni les objectifs du projet initial ; que le projet améliore l'aspect de séjour du parc ainsi que sa convivialité ;

Avis FAVORABLE, à condition :

- d'étudier la possibilité de rehausser la piste cyclable par rapport à la hauteur du niveau de l'eau afin de limiter au maximum les risques d'inondation et de verglas de celle-ci ;
- de marquer la traversée des piétons au droit de l'escalier situé au nord du pont afin d'attirer l'attention des cyclistes sur la présence d'éventuels piétons ;
- de prévoir sur le trottoir de la rue Claessens au sud du pont, à hauteur de l'insertion de la nouvelle piste cyclo-piétonne, le même matériau et la même teinte que ceux prévus pour les piétons (à savoir pavé béton de teinte grise), et adapter la signalisation si nécessaire (trottoir partagé vélo/cycliste sans distinction) ;
- de remplacer les Acer Negundo prévus dans le projet par une autre des essences déjà prévus dans le projet ;
- de limiter physiquement le passage pour les véhicules de secours à l'endroit où la stabilité ne sera plus suffisante pour permettre leur passage - ou a minima de la signaler clairement ;
- d'étudier la possibilité de rehausser la piste cyclable par rapport à la hauteur du niveau de l'eau afin de limiter au maximum les risques d'inondation et de verglas de celle-ci.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C55/2026 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Chartreux 9 - 9A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SOCRATIS

Objet / Betreft: construire une terrasse fixe sur des emplacements de stationnement en voirie (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 15/04/2026

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:

6

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 21/01/2026;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à construire une terrasse fixe sur des emplacements de stationnement en voirie (mise en conformité);

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





Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Café Greenwich" et Immeuble à appartements "Le Saint-Géry");
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 24/03/2026 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 09/04/2026;

Considérant que le projet consiste à installer du mobilier et une terrasse fixe sur un emplacement de stationnement public existant, situé rue des Chartreux, afin d'offrir un espace de consommation au commerce adjacent « Fin de Siècle » ;

Considérant que la terrasse sera de type déportée par rapport à la façade du commerce ;

Considérant que la terrasse aura une dimension de 8,00 m de long pour 1,80 m de large, soit une superficie de 14,4 m² ;

Considérant que la terrasse sera implantée de manière à ne pas dépasser les limites de la parcelle concernée ;

Considérant qu'elle sera également alignée sur les limites du trottoir afin de ne pas impacter le flux piétonnier actuel ;

Considérant que l'installation de la terrasse aura pour seul effet de réduire la zone de stationnement public, sans empiéter sur le domaine piéton ;

Considérant que la terrasse sera réalisée en structure bois, en bois exotique de type Cumaru, reposant sur des lambourdes en bois imputrescible ;

Considérant que l'épaisseur des lambourdes variera en fonction de l'inclinaison de la rue ;

Considérant que les panneaux encerclant la terrasse seront également en bois exotique et ajourés afin de ne pas obstruer la vue depuis la rue ni depuis la terrasse ;

Considérant que le mobilier utilisé sur la terrasse sera exclusivement en bois, tant pour les tables que pour les chaises ;

Considérant que ce mobilier sera amovible et rentré chaque soir.

Considérant que la terrasse projetée, de par sa structure fixe et sa conception, n'est pas aisément démontable et s'apparente à une appropriation durable de l'espace public ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter la multiplication d'installations individuelles de ce type, susceptibles de générer une occupation anarchique de l'espace public et une perte de lisibilité et d'harmonie du cadre urbain ;

Considérant qu'un projet concerté à l'échelle de la rue, impliquant les différents établissements concernés, permettrait de garantir une intégration plus cohérente et qualitative des terrasses dans l'espace public ;

Considérant qu'il y aurait lieu de privilégier, à cet endroit, l'élargissement du trottoir et de limiter l'occupation de l'espace public à du mobilier de qualité, strictement amovible et rentré quotidiennement après la fermeture de l'établissement ;

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

Avis DÉFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F995/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Grétry 32 - 34 1000 Bruxelles

Rue des Fripiers 34 - 36 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: FRANK'S NV - S.A.

Objet / Betreft: d'une part, réunir 3 unités commerciales et remplacer l'ensemble de la devanture commerciale au rez-de-chaussée (régularisation du PV BR/34/05) ; et d'autre part, modifier les vitrines et accès rue des Fripiers, et changer la destination d'une partie des espaces commerciaux afin de créer 3 nouveaux appartements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/04/2026 - 23/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

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

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

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

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

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 02-01 Ilot Anspach approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 24/03/2005 ;

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

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

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

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

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

Considérant que les 2 biens sont inscrits à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;





Considérant que les 2 biens sont repris dans la zone de protection Unesco du site classé de la Grand Place ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/11/2025 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, réunir 3 unités commerciales et remplacer l'ensemble de la devanture commerciale au rez-de-chaussée (régularisation du PV BR/34/05) ; et d'autre part, modifier les vitrines et accès rue des Fripiers, et changer la destination d'une partie des espaces commerciaux afin de créer 3 nouveaux appartements ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 29/03/2005 (PV BR/34/05) fait état des infractions suivantes : *malgré le refus du permis d'urbanisme, des travaux intérieurs et extérieurs ont été réalisés au rez-de-chaussée commercial* :

- *la baie dans le mur mitoyen entre les n°34 et 36 de la rue des Fripiers a été agrandie à une largeur totale d'environ 3 m ;*
- *les vitrines du côté de la rue des Fripiers ont été implantées en retrait de l'alignement ;*
- *l'habillage existant des façades a été enlevé et remplacé par un nouvel habillage en cèdre ;*

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé le 22/08/2025 (réf. P.U. F1265/2024) ayant pour objet " d'une part, réunir 3 unités commerciales et remplacer l'ensemble de la devanture commerciale au rez-de-chaussée (régularisation du PV BR/34/05) ; et d'autre part, modifier les vitrines et accès rue des Fripiers" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/04/2026 au 23/04/2026 pour les motifs suivants : dérogations à l'article 7 (composition de la devanture) du RCUZ Unesco et application de la prescription 2.1.3. du PPAS n° 02-01 Ilot Anspach ;

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 27/04/2026, repris en annexe et portant les références T.1982.2176/6 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 07/04/2026 ;

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

Considérant que la demande porte sur deux bâtiments : un sur la rue des Fripiers (n°36) et le second à l'angle de la rue des Fripiers (n°34) et de la rue Grétry (n°32-34) ;

Considérant que la situation de droit de ces immeubles reprend 3 unités commerciales :

- un commerce de détail en duplex au n°34 de la rue Grétry ;
- un commerce de détail en duplex à l'angle des rues Grétry et des Fripiers ;
- un commerce de détail au n°36 de la rue des Fripiers, qui s'étend sur tout le bien ;

Considérant que les étages de l'immeuble d'angle sont affectés à du logement : un appartement 1 chambre au 2^{ème} étage, un appartement 1 chambre au 3^{ème} étage, et un duplex 3 chambres au 4^{ème} étage et combles ;

Considérant que les unités commerciales ont été rassemblées au cours du temps : les n°34 et 36 de la rue des Fripiers semblent avoir été connectées vers 1982 ; puis le commerce s'est étendu au n°34 de la rue Grétry au début des années 2000 ;





Considérant qu'une demande de permis (réf. F4/2002) introduite en 2002 visait à réunir ces unités commerciales et transformer les rez-de-chaussée ; mais que suite à l'absence de modification des plans, elle a été refusée en 2005 ;

Considérant cependant, que les travaux de réunion des commerces ont tout de même été réalisés avec suppression des murs porteurs entre les biens n°34 et 36 de la rue des Fripiers et entre les 2 unités commerciales de la rue Grétry, ainsi que la création d'une vitrine en retrait de l'alignement au n°36 de la rue des Fripiers ;

Considérant qu'en 2005, un PV d'infraction a été dressé pour ces travaux ;

Considérant que les ouvertures réalisées entre les unités au rez-de-chaussée sont conservées et que les vitrines créées en retrait sont supprimées pour agrandir la superficie commerciale, qui passe ainsi de 136,5 m² à 161,7 m² au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'au n°36 de la rue Fripiers, le 1^{er} étage de 84,2 m² sert de bureaux accessoires au commerce, conformément à la situation de droit, portant le total de la surface commerciale à 245,9m² ;

Considérant qu'il est fait application de l'article 2.1.3. du PPAS Ilot Anspach, qui impose que les actes et travaux soient soumis aux mesures particulières de publicité pour augmenter la superficie de plancher affectée aux commerces au-dessus de 150 m² et jusqu'à 250 m² ;

Considérant que le projet déroge à l'article 7§5 (composition de la devanture) du RCUZ Unesco en ce que le mur mitoyen entre les n°34 et 36 de la rue des Fripiers a été ouvert d'environ 3 m au rez-de-chaussée, alors que le règlement prévoit que l'expression du rythme parcellaire et les caractéristiques architecturales de chaque immeuble doivent être conservés, tant au niveau des façades que des espaces intérieurs ; des baies peuvent être percées dans les murs mitoyens uniquement de manière ponctuelle ;

Considérant que la suppression d'une partie du mur mitoyen entre les 2 immeubles permet une meilleure fluidité de circulation pour le commerce et une superficie commerciale plus exploitable ;

Considérant que les travaux ont été réalisés ; que leur mise en conformité, ainsi la dérogation sont acceptables ;

Considérant que l'entresol commercial de l'immeuble d'angle a été transformé en appartement 2 chambres ; que les logements des étages supérieurs comportent également une chambre supplémentaire par rapport à la situation de droit ;

Considérant cependant que ces travaux sont exclus de la présente demande et devront dès lors faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée ;

Considérant que le bien dispose d'une entrée séparée au n°32 de la rue Grétry, ainsi que d'un sous-sol avec des espaces communs et des caves privatives pour les logements des étages ;

Considérant que le projet prévoit également de créer un accès aux étages du n°36 rue des Fripiers, via la cage d'escalier commune des logements du n°32 rue Grétry, afin d'aménager les étages au-dessus du commerce en logement : un appartement 1 chambre par niveau, du 2^e au 5^e étage ;

Considérant que, pour ce faire, des baies sont percées dans le mur mitoyen entre les deux immeubles : une par étage ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 3 (superficies minimales) en ce que la chambre du logement du 4^{ème} étage ne possède pas une surface plancher de minimum 14m² ;

Considérant que cette dérogation est minime (13,3m²) et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que le projet ne répond pas au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que les séjours ne bénéficient pas d'une surface éclairante nette équivalant à 1/5^{ème} de leur surface plancher ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant repris à l'inventaire, et dont il est important de maintenir les façades ;





Considérant que les superficies tendent vers la norme et que dès lors l'apport en lumière naturel est considéré comme suffisant ;
Considérant ainsi que la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'aménagement de logements aux étages de ce bâtiment est positif et renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;

Considérant que pour la devanture commerciale, les plans ayant fait l'objet d'un refus en 2005 avaient été réalisées ;

Considérant que suite au refus en 2025 de la mise en conformité de la devanture existante, des travaux de remise en pristin état ont été entamés par le demandeur ;

Considérant que l'habillage de façade existant a été démonté et a laissé place à une ancienne façade en pierre naturelle, abîmée par les diverses interventions réalisées au fil du temps ;

Considérant que la présente demande de permis vise à rénover les façades à rue en prévoyant un rythme de colonnes ornementées en pierre naturelle, s'inspirant des plans d'origine ;

Considérant que les vitrines sont constituées de châssis en bois de teinte gris anthracite, présentant des divisions alignées sur les trumeaux de l'entresol, et un soubassement de 30cm ;

Considérant que la porte d'entrée du commerce placée à l'angle du bâtiment n°34 est conservée mais remplacée par une porte vitrée à simple ouvrant ;

Considérant qu'un nouvel accès au commerce est créé au n°36 de la rue des Fripiers, avec une double porte vitrée surmontée d'une imposte ;

Considérant que le sas extérieur existant devant la porte des logements est supprimé ; que la porte d'entrée vers les appartements est ramenée à l'alignement afin d'éviter les nuisances que peut amener un sas à rue ;

Considérant que le projet déroge à l'article 7§1 (composition de la devanture) du RCUZ Unesco en ce que la hauteur de l'allège sous le 1^{er} étage est supérieure à ¼ de la hauteur du rez-de-chaussée ;

Considérant que la hauteur de l'allège correspond à la hauteur de l'allège du bâtiment d'origine et est constituée de massifs structurels pleins ;

Considérant que, par rapport à la situation de fait, le projet réduit au maximum la hauteur de cette allège et revoit son habillage en bois ;

Considérant que les châssis ne sont pas placés à l'aplomb de la façade et que vu le relief de la façade, la hauteur de l'allège ne sera pas perçue comme massive ;

Considérant que la partie supérieure est traitée en pierre naturelle semblable au reste de la façade, et que la partie inférieure est constituée de bandeaux en bois mouluré de teinte gris anthracite, comme les châssis de la devanture, et destinés à accueillir les enseignes du commerce ;

Considérant que cette solution s'intègre à la composition de façade et que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que les châssis de l'entresol sont repeints en gris anthracite, comme les châssis de la devanture, afin d'éviter de multiplier les teintes différentes au sein d'une même façade ;

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.

Les dérogations aux articles 7 (composition de la devanture) du RCUZ Unesco et aux articles 3 (superficies minimales) et 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M403/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Moorslede 6 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Atika El Bernoussi

Objet / Betreft: transformer et étendre une maison unifamiliale et remplacer les châssis en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/04/2026 - 23/04/2026

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:

8

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/05/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer et étendre une maison unifamiliale et remplacer les châssis en façade avant ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/04/2026 au 23/04/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que le projet porte sur la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale ;
Considérant que le bien comprend en situation de droit une annexe du côté du mitoyen gauche ;
Considérant que l'extension projetée au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage s'aligne en profondeur sur l'annexe existante ;
Considérant que cette extension déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse de plus de 3 m en profondeur et dépasse en hauteur le profil voisin de droite ;
Considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse sur la toiture plate au 3^{ème} étage ;





Considérant qu'elle déroge au R.R.U., Titre I, art. 6 (toiture – éléments techniques) en ce que les garde-corps dépassent le gabarit de la toiture et qu'ils ne font pas partie des éléments technique autorisés à le faire ;
Considérant qu'ils permettent d'utiliser la terrasse en toute sécurité ;
Considérant par ailleurs que le projet prévoit la démolition du pan arrière de la toiture afin d'y aménager une extension sur toute la largeur de la façade ;
Considérant que ces transformations en volume apparaissent importantes au regard du gabarit existant de cette maison unifamiliale ;
Considérant qu'une augmentation du volume sous-toiture en partie arrière pourrait être acceptée à condition de garder une toiture à versant et d'y prévoir une lucarne d'une largeur de maximum deux tiers de la largeur totale de la toiture ;
Considérant que l'extension au rez-de-chaussée vise à aménager un espace de séjour, salle à manger et cuisines ouverts sur le jardin ;
Considérant que la répartition des espaces est actuellement prévue comme suit :

- rez-de-chaussée : une chambre, un séjour/salle à manger et une cuisine ;
- 1^{er} étage : deux chambres en façade avant, une salle de bain, un espace bureau et un dressing en façade arrière ;
- 2^{ème} étage : deux chambres et une salle de bain ;
- combles : une chambre ;

Considérant qu'une chambre d'environ 14 m² est aménagée au rez-de-chaussée en façade avant ;
Considérant que cette chambre déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que sa superficie éclairante nette est de 2.73 m² au lieu de minimum 2.89 m² ;
Considérant que cette dérogation est minime, qu'il est important de maintenir les baies existantes en façade avant, que la dérogation est acceptable ;
Considérant que la chambre au 3^{ème} étage déroge également au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que sa superficie nette éclairant est de 4.53 m² au lieu de minimum 6.32 m² ;
Considérant que dans le cadre de la création d'un nouveau volume cette dérogation n'est pas acceptable ;
Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche ;
Considérant que le garde-corps du balcon a également été remplacé par un garde-corps vitré ;
Considérant que l'ensemble de ces transformations ne correspond pas au caractère néoclassique du bien ;
Considérant qu'il convient dès lors de prévoir des châssis reprenant des divisions et des profils s'inspirant des châssis de style néoclassique, de remplacer le garde-corps en façade et qu'il serait judicieux de rétablir une corniche en bois répondant aux caractéristiques architecturales du bien ;

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 la porte d'entrée en bois existante ;
- limiter l'extension de l'annexe arrière strictement au rez-de-chaussée ;
- préserver un profil de toiture à versants et prévoir, en partie arrière, une lucarne de maximum 2/3 de la largeur de la toiture ;
- prévoir des châssis reprenant les divisions et profils s'inspirant des châssis néoclassiques conformément à la situation d'origine du bien ;
- remplacer le garde-corps du balcon en façade avant par un barreaudage.

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

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V655/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Vieux Marché aux Grains 30 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ATLAS HOTEL BRUSSELS

Objet / Betreft: d'une part peindre les menuiseries des façades du n°30 en gris moyen ,ajouter un nouveau volumes technique en toiture du n°32, placer des gaines d'extraction en façade arrière, effectuer de nouveaux aménagement intérieurs et extérieurs, d'autre part modifier les châssis du rez-de-chaussée , supprimer 5 chambres (88 à 83)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 25/11/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, 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 du patrimoine architectural (façade n°30) ;

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 18/07/2025 ;

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

Considérant que la demande initiale vise à d'une part peindre les menuiseries des façades du n°30 en noir placer une marquise, ajouter deux nouveaux volumes techniques en toiture, placer des gaines d'extraction en façade arrière et effectuer de nouveaux aménagement intérieurs et extérieurs, d'autre part modifier les châssis du rez-de-chaussée avec pose d'un barreaudage (mise en conformité) ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/10/2025 au 30/10/2025 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Vu les 3 réactions à l'enquête publique portant sur entre autres sur l'impact visuel et sonore de l'installation technique en toiture ainsi qu'un manque de précision des plans et des techniques utilisées ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé.
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 13/10/2025 ;
Vu l'avis défavorable de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 12/11/2025;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 25/11/2025 émis sur la demande initiale ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 13/03/2026 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 01/04/2026 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

Considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, ne sont pas accessoires et visent pas à répondre au mieux aux objections soulevées par le projet initial mais qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;

Considérant que ces dérogations n'ont pas été sollicitées dans la demande initiale et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

En ce qui concerne l'affectation :

Considérant que le projet concerne un hôtel de 88 chambres, que le projet modifié réduit de 5 chambres la capacité de l'hôtel ;
Considérant que cette diminution de chambres a pour but d'améliorer les locaux pour les membres du personnel, que cette intervention est positive ;

En ce qui concerne la façade avant du n° 30 :

Considérant que le projet vise à rénover la façade avant, repeindre les menuiseries en gris moyen, peindre également en gris moyen les portes, boiseries décoratives, lucarne, frontons et corniches ;





Considérant également que le projet vise à mettre en conformité la pose de châssis double ouvrant au rez-de-chaussée ainsi que la mise en place de barreaudages sur l'ensemble des baies ;

Considérant qu'il était recommandé d'adopter une palette de couleur conforme à cet aspect historique et davantage en phase avec le style néoclassique ;

Considérant que le barreaudage présent en façade avant a une forte présence visuelle qui nuit aux qualités patrimoniales de la façade et ne s'intègre pas à la typologie du bien, que le projet modifié supprime le barreaudage au rez-de-chaussée ;

Considérant également que le projet prévoit de remplacer l'auvent existant par une tente solaire corbeille, que néanmoins, cette tente solaire étant un support d'enseigne, une demande de permis d'urbanisme distincte devra être introduite ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer l'ensemble des techniques de climatisation présentes sur les balcons des chambres du 1^{er} étage et devant les lucarnes rentrantes du 4^{ème} étage ;

Considérant que ces techniques ont été placées sans autorisation préalables ;

En ce qui concerne la façade avant des n°32-34 :

Considérant que le projet vise à remettre en peinture l'ensemble des boiseries dans la même teinte que l'existant ;

Considérant que la rénovation de cette façade ne nécessite pas d'autorisation s'agissant d'une simple remise en état ;

En ce qui concerne la façade arrière reprise dans le périmètre de protection des vestiges classés :

Considérant que le projet vise à des baies, poser de nouveaux châssis en aluminium (avec invisivent) ; décaper les briques de parement peintes en blanc ; mettre en peinture l'ensemble des menuiseries ;

Considérant que le projet vise également à placer deux gaines d'extraction le long d'un mur aveugle conformément au RB art 108 ;

En ce qui concerne les éléments techniques en toiture :

Considérant qu'il est à noter que la toiture du n°30 diffère de la situation d'origine, que cependant est visible sur les photographies aériennes, que cette situation existe depuis des décennies ;

Considérant que les techniques de refroidissement sont scindées, une partie est intégrée au bâti dans le cabanon ascenseur existant côté n°30 et munie d'un caisson acoustique ;

Considérant que les autres techniques seront placées côté n°32 dans une nouvelle structure intégrée partiellement au bâti ;

Considérant que pour ce faire, la partie supérieure de la toiture est supprimée et un nouveau plancher est réalisé afin de recevoir les 2 aérorefrigérants ;

Considérant que les versants de la toiture seront prolongés par des ventelles en aluminium thermolaquées de teinte similaire à celle des ardoises. Le niveau supérieur de ces bardages (acoustique et esthétique) sera identique à celui de la toiture de l'immeuble historique ; que la toiture est donc remontée de 1m10 ;

En conclusion :

Considérant que l'ensemble des aménagements intérieurs sont positifs et améliorent les qualités et la fonctionnalité de l'hôtel ;





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

Réunion du / Vergadering van: 05/05/2026

Considérant que l'aménagement des cours semble plus agréable qu'un petit récupérateur d'eau de pluie de 200l est prévu pour arroser les plantes en intérieur d'îlots ;

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

Avis FAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: F168/2026 (IPE)

Adresse / Adres:

Avenue du Forum 19 - 25 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: A.C.P. AV FORUM 19

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/03/2026 - 23/04/2026

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

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS /PPAS ;

Considérant qu'il s'agit d'une régularisation de l'exploitation de parkings couverts et à l'air libre pour un immeuble de logements ;

Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque / (nombre) de remarques durant l'enquête publique ;

Considérant que l'étude de la qualité de l'air du parking couvert n° 2NM/67/61447221/00/FR/001 réalisée par Vinçotte sa en date du 20/03/2025 a mis en évidence un dépassement de la concentration maximale admissible en monoxyde de carbone ;

Considérant l'article 54 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 février 2021 fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings, qui stipule que « Lorsque les résultats de l'étude de la qualité de l'air intérieur d'un parking indiquent un non-respect des normes de qualité de l'air, telles que définies à l'article 40, la ventilation du parking doit être améliorée et un planning de mise en conformité doit être présenté à l'autorité compétente endéans les 3 mois. Dans un délai de 18 mois après cette constatation, la mise en conformité doit être réalisée et une nouvelle étude de qualité de l'air, conforme à l'article 58, doivent être réalisées. Cette étude doit démontrer le respect des normes reprises à la sous-section 4.5.1 du présent arrêté et être transmise à l'autorité compétente » ;

Considérant que le planning de mise en conformité a été demandée via l'accusé de réception de dossier incomplet du 25 avril 2025 mais n'a pas été fourni par le demandeur.

Avis FAVORABLE à condition :

- de mettre en conformité la ventilation du parking couvert et de nous transmettre les preuves de mise en œuvre ainsi qu'une nouvelle étude de la qualité de l'air conforme aux exigences de l'article 58 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 février 2021 fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings. Cette étude devra démontrer le respect des normes reprises à la sous-section 4.5.1 du même arrêté.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1087/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Château Beyaerd 8 - 10 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Lakhdar Belkouaci

Objet / Betreft: transformer la zone de passage vers le garage en logement et modifier la façade avant au rez-de-chaussée (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/04/2026 - 23/04/2026

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/12/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer la zone de passage vers le garage en logement et modifier la façade avant au rez-de-chaussée (mise en conformité) ;

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





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 27/03/1968 (réf. T.P. 87476) ayant pour objet "het bouwen van een woonhuis met twee verdiepingen en vijf autobergplaatsen" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 14/07/1969 (réf. T.P. 87477) ayant pour objet " het bouwen van een huis bestaande uit een benedenverdieping met doorrit naar garage en twee verdiepingen" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/04/2026 au 23/04/2026 pour les motifs suivants :

- règlement sur les bâtisses (RB) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 30/03/2026 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) réceptionné le 07/04/2026, repris en annexe et portant les références T.2026.0242/1 ;

Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;

Considérant que la parcelle du projet comprend 2 immeubles, chacun ayant fait l'objet d'une demande de permis distincte (l'un en 1968 et l'autre en 1969) ;

Considérant que le projet concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble de gauche mais que ces 2 immeubles sont liés, ceux-ci disposant notamment de la même entrée ;

Considérant qu'il s'agit de 2 immeubles résidentiels comportant un rez-de-chaussée et 2 étages avec une toiture plate ;

Considérant que l'immeuble de droite a une esthétique similaire et une hauteur identique à celui de gauche ;

Considérant que le rez-de-chaussée comprend les caves et le local compteurs ;

Considérant que ces bâtiments comportent aux 1^{er} et second étages 2 appartements 2 chambres, en situation de droit ;

Considérant que derrière ces 2 immeubles se trouvent une cour avec 5 garages couverts ;

Considérant qu'en situation de droit, ces garages étaient accessibles via une zone de passage située dans l'immeuble de gauche mais également une zone de passage située dans l'immeuble de droite, au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande principale vise la transformation de la zone de passage de gauche vers un logement une chambre ;

Considérant, en effet, que ces 2 passages totalement séparés conduisent vers le même bâtiment arrière ;

Considérant que cela impliquait une perte importante d'espace utile ;

Considérant que le propriétaire du rez-de-chaussée souhaite mettre en conformité le logement une chambre situé à ce niveau (au rez-de-chaussée) ;

Considérant que la configuration de ce logement est presque identique à celle des étages ;

Considérant, cependant qu'une des chambres est remplacée par un bureau, en effet la superficie est insuffisante ;

Considérant que ce bureau ne peut être transformé en chambre ;

Considérant qu'en amont de la buanderie, donnant directement sur la cour, en intérieur d'îlot, est prévue une chambre ;

Considérant que cette chambre déroge au R.R.U., titre II, article 10 en ce que la surface nette éclairante de cette chambre est de 2,80 m² au lieu de minimum 3,1 m² ;

Considérant, de plus, qu'il ne s'agit pas de luminosité naturelle directe ;

Considérant que le vitrage de la chambre donne sur la buanderie ;

Considérant que cet aménagement n'est pas optimal et qu'il y a lieu de faire en sorte que les baies vitrées de la chambre donnent directement vers l'extérieur ;





Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable en ce qu'il ne s'agit pas de luminosité directe ;

Considérant, de plus, qu'il est dommage de constater que ce logement ne dispose d'aucun espace extérieur privatif ;

Considérant qu'il y a lieu soit de supprimer la buanderie en plaçant le vitrage de la chambre en contact direct avec l'extérieur, en créant une terrasse couverte par le plancher situé entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et en prévoyant une zone privative végétalisée close par une haie sur une profondeur de minimum 1,5 m, soit de supprimer la buanderie en agrandissant la chambre jusqu'en façade arrière et prévoir une zone privative végétalisée close par une haie sur une profondeur de minimum 2 m ;

Considérant que la gaine de la chaudière située dans la buanderie déroge au R.B., article 108 ;

Considérant que le demandeur a précisé en commission de concertation qu'il s'agissait d'une chaudière à condensation ; que ce type de chaudière ne dégage pas de fumées ;

Considérant, pour ce motif, que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., article 10 en ce que le séjour a une superficie nette éclairante de 3,04 m² au lieu de minimum 5,36 m² ;

Considérant qu'il est justifié dans le formulaire que les châssis du rez-de-chaussée sont identiques à ceux de l'étage afin de conserver le même style architectural et assurer une cohérence esthétique de la façade et que par conséquent, il est impossible d'augmenter la surface des ouvertures sans compromettre l'harmonie générale du bâtiment ;

Considérant que cette dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la cuisine déroge au R.R.U., titre II, article 3 en ce que sa superficie est 7,8 m² d'au lieu de 8m² minimum ;

Considérant que cette dérogation est acceptable en ce qu'elle est minime ;

Considérant également que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 4 en ce que la hauteur sous plafond pour les locaux habitables est de 2m48 au lieu de 2m50 minimum ;

Considérant que cette dérogation est acceptable en ce qu'elle est minime ;

Considérant que la modification d'une zone de passage vers un logement a également engendré une modification de la façade au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que la porte de garage de droit a été remplacée par des châssis qui ont été alignés à la façade des étages ;

Considérant que ces châssis sont en PVC de ton blanc ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- soit supprimer la buanderie, placer le vitrage de la chambre en contact direct avec l'extérieur en créant une terrasse couverte et prévoir une zone privative végétalisée close par une haie sur une profondeur de minimum 1,5 m, soit supprimer la buanderie en agrandissant la chambre jusqu'en façade arrière et prévoir une zone privative végétalisée close par une haie sur une profondeur de minimum 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, les dérogations au : R.R.U., titre II, article 3 ; R.R.U., titre II, article 4 ; R.R.U., titre II, article 10 ; R.B. article 108 ; sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1162/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Pagodes 386 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Jérémy Gérard

Objet / Betreft: d'une part, transformer une maison bifamiliale en unifamiliale, construire une véranda et un balcon au 2^e étage en façade arrière, remplacer des châssis en façade à rue, supprimer la clôture de la zone de recul et l'imperméabiliser entièrement (mise en conformité) ; et d'autre part, isoler les toitures et façades arrière et changer une porte de garage en façade à rue

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/04/2026 - 23/04/2026

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):

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

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

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

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

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

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

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé n° 50-01 "Quartier Van Praet" approuvé par arrêté royal en date du 14/11/1952 ;

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zone de non-aedificandi, en zone de construction d'habitations fermée et cours et jardins au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 23/12/2025 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, transformer une maison bifamiliale en unifamiliale, construire une véranda et un balcon au 2^e étage en façade arrière, remplacer des châssis en façade à rue, supprimer la clôture de la zone de recul et l'imperméabiliser entièrement (mise en





conformité) ; et d'autre part, isoler les toitures et façades arrière et changer une porte de garage en façade à rue ;

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

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/04/2026 au 23/04/2026 pour les motifs suivants : dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU, à l'article 1 du PPAS n° 50-01 "Quartier Van Praet" et à l'article 35 (zone de recul) du RB ;

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

En ce qui concerne l'utilisation et l'aménagement intérieur :

Considérant que la demande porte sur un bâtiment R+2 avec sous-sol et combles sous toiture à la Mansart et une annexe de 4 niveaux dont un en sous-sol à toit plat contre le mur mitoyen de gauche avec le n°384 ;

Considérant que la situation de droit, correspondant au permis délivré en 1939, reprend une maison bifamiliale, avec un premier logement 2 chambres aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et un second au 2^e étage, sans compartimentage ;

Considérant qu'en situation existante, le bien est uniquement dédié à une seule famille et est ainsi une maison unifamiliale de 5 chambres, les combles ayant été aménagés en 2 chambres et un espace de rangement, ainsi qu'une mezzanine ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité cet aménagement ;

Considérant cependant que les 2 chambres aménagées au 3^e étage dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du titre I du RRU en ce que leurs surfaces nettes éclairantes sont inférieures à 1/5 de leurs superficies planchers : 0,80 m² chacun au lieu de 2,18 m² pour la chambre 4 et 3,72 m² pour la chambre 5 ;

Considérant que les 2 chambres sont éclairées uniquement par la façade à rue ; que la façade de style Art Déco est d'origine de la construction du bien en 1939 et qu'elle doit être maintenue en l'état avec la disposition de ses fenêtres ;

Considérant que ces 2 chambres servent occasionnellement : chambres d'amis ; et que les chambres principales au niveaux inférieurs respectent les normes actuelles de confort du titre II du RRU ;

Considérant ainsi que les dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU sont acceptables ;

Considérant de ce fait, que la mise en conformité de la transformation de la maison bifamiliale en unifamiliale est acceptable ;

En ce qui concerne la volumétrie et la façade arrière :

Considérant que par rapport aux plans délivrés en 1939, la situation de fait reprend des modifications en façade arrière ;

Considérant qu'une véranda de 14,15 m² a été réalisée sans autorisation au rez-de-chaussée entre l'annexe et le mur mitoyen de droite avec le n°388 ;

Considérant qu'elle est conservée en situation projetée, mais que la façade vitrée vers le jardin est remplacée par des châssis accordéon, s'ouvrant entièrement ;

Considérant que la véranda est conforme au RRU et au PPAS ;

Considérant qu'un escalier a été construit pour accéder au jardin depuis la véranda et qu'une terrasse de 27,60 m² a été aménagée dans le jardin ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer l'escalier par un plus contemporain et de réduire la terrasse à une dalle en béton de forme carrée de 16 m² ;

Considérant qu'il s'agit d'une amélioration par rapport à la situation existante permettant de retrouver davantage de surface perméable en pleine terre plantée ;





Considérant qu'en situation de droit, les baies aux 1^{er} et 2^e étages du bâtiment principal en façade arrière sont pourvues de balcons en demi-lune ;
Considérant qu'ils ont été démolis et remplacé au 2^e étage par un balcon compris entre le mur mitoyen de droite avec le n°388 et l'annexe ;
Considérant que le garde-corps en bois est remplacé par un nouveau en ferronnerie de teinte gris clair ;
Considérant que le balcon du 1^{er} étage a dû être supprimé à cause de la création de la véranda ;
Considérant que le balcon au 2^e étage est conforme au code civil ;

Considérant que les travaux réalisés ne portent pas préjudice aux biens voisins ;
Considérant que la mise en conformité de la construction de la véranda et du balcon au 2^e étage est acceptable ;

Considérant que la demande vise principalement à améliorer les performances énergétiques en bien en réalisant une isolation thermique des toitures et des façades arrière et en remplaçant les châssis en façade arrière ;
Considérant que la toiture à versants du bâtiment principal est isolée avec de la laine de bois posées en sarking ;
Considérant cependant que cette isolation induit une rehausse de 8 cm de la toiture, qui déroge à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU, vu que le bien est déjà plus haut que les 2 biens mitoyens ;
Considérant que cette rehausse est limitée à 8 cm, ce qui ne sera presque pas perceptible depuis l'espace public ;
Considérant que l'isolation de la toiture plate de l'annexe est réalisée de manière identique à celle des façades arrière avec un isolant EPS de 15 cm ;
Considérant in fine que la toiture plate est végétalisée grâce à des cassettes de sédum précultivés ;
Considérant que l'isolant est recouvert par de la brique de parement de teinte beige/gris clair avec des joints de ton gris clair pour les murs face au jardin, alors que le mur latéral de l'annexe est recouvert d'enduit de teinte gris clair ;
Considérant cependant que le projet déroge à l'article 4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU en ce que l'annexe dépasse déjà les biens mitoyens en profondeur et que l'isolation et la brique viennent amplifier ce dépassement ;
Considérant que les travaux d'isolation impliquent une légère rehausse du mur mitoyen de droite avec le n°388, mais que celle-ci est négligeable ;
Considérant par ailleurs que le bien est plus haut et plus profond que ses 2 voisins, les murs mitoyens dépassant les profils des biens voisins sont également isolés avec 12 cm d'EPS recouvert de crépis gris clair ;
Considérant que le demandeur a établi des conventions de servitude d'empiètement avec les propriétaires des 2 biens mitoyens pour la pose d'isolant sur ces parties de murs mitoyens sur les parcelles voisines ;
Considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
Considérant ainsi que les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU sont acceptables ;

Considérant qu'en plus des 2 baies créées au 3^e étage en façade arrière, celles existantes sont agrandies et que des casquettes brise soleil en ferronnerie de teinte gris clair sont placées au-dessus de celles de l'annexe, ainsi que des garde-corps devant les châssis ouvrants ;
Considérant à contrario que les baies de la façade latérale sont réduites pour limiter les vues vers le voisin de droite n°388 ;
Considérant également que 2 fenêtres de toit sont placées dans le pan arrière de la toiture, qui est par ailleurs recouvert de panneaux photovoltaïques ;

En ce qui concerne la façade à rue et la zone de recul :





Considérant qu'en situation de fait, la zone de recul a été transformée sans autorisation par rapport au plan délivré en 1939 : la grille de clôture délimitant la zone a été supprimée, les bandes plantées latérales ont disparues et la pente d'accès au garage et l'escalier ont été agrandis ;
Considérant que ces modifications sont conservées en situation projetée et que la demande vise à les mettre en conformité ;

Considérant cependant que ces travaux dérogent aux articles :

- 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU en ce que la zone de recul est entièrement recouvertes de matériaux imperméables ;
- 1 du PPAS n° 50-01 "Quartier Van Praet" ; et
- 35 (zone de recul) du RB en ce que la zone n'est plus cloturée et qu'elle n'a pas conservé sa destination de jardinet d'agrément ;

Considérant que l'ensemble des grilles clôturant les zones de recul de la rue ont disparues, la mise en conformité de leur suppression est acceptable ;
Considérant cependant qu'il y a lieu de revenir à la situation de droit concernant la destination en jardinet d'agrément en retrouvant des bandes plantées en pleine terre latéralement ;
Considérant ainsi que les dérogations concernant la zone de recul ne sont pas acceptables ;

Considérant également que la demande vise à mettre en conformité le remplacement de l'ensemble des châssis en bois en façade à rue réalisées sans autorisation ;
Considérant que les portes-fenêtres au niveau des balcons au 1^{er} et 2^e étages ont été remplacées par portes à simple ouvrant en bois de teinte sombre (noir/brun foncé), ainsi que les châssis du 3^e étage ;

Considérant que les châssis du bow-window ont perdus leur courbure pour ceux latéraux et que les châssis centraux sont devenus fixe ;

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

Considérant que la porte de garage en bois à 4 battants a été remplacée par une porte métallique basculante de couleur noire ; mais qu'il est prévu de la renouveler par une porte sectionnelle en bois ;

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

Considérant que la porte d'entrée en ferronnerie de teinte noir est encore d'origine et qu'elle doit être conservée ;

Considérant ainsi que la mise en conformité du remplacement des châssis est acceptable ;

Considérant que concernant la toiture, le brisis initialement en tuiles, comme le reste de la toiture, a été refait en ardoises sans autorisation ;

Considérant que ce matériau est conservé en situation projetée suite à la réfection de la toiture et est cohérent avec le front bâti ; le brisis du bien mitoyen de gauche n°384 est aussi en ardoises ;

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 retrouver latéralement des bandes plantées en pleine terre dans la zone de recul.

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 Bourgmestres et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU et 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU 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: 21/04/2026

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

AVIS REPORTÉ

13





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: 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:

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 que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) n°06-03 "Saint Quentin" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/07/2015 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/12/2025 ;

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

Considérant que la demande vise à diviser une maison d'habitation 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) ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/03/2026 au 9/04/2026 pour les motifs suivants :
dérogations aux prescriptions du P.P.A.S n° 06-03 (Saint-Quentin, 31-07-2015)
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un site classé "Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et l'avenue Palmerston" ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 5/03/2026 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 20/03/2026 ;

Considérant que le bâtiment est composé d'un sous-sol semi-enterré, d'un rez-de-chaussée surélevé et de deux étages surmontés d'une toiture à versant ;

Considérant que le projet prévoit de diviser le bâtiment en 4 logements, répartis comme suit :

- sous-sol et rez-de-chaussée : 1 duplex de 3 chambres dont 2 chambres et sanitaires se trouvent au sous-sol ;
- 1er étage : 1 studio avec superficie habitable de 48m² ;
- 2ème étage : 1 studio avec superficie habitable de 42m² ;
- les combles : 1 duplex d'une chambre avec le grenier ;

Considérant que le nombre de logements projetés n'est pas conforme à l'article 2.1.1 (zone affectée au logement) du P.P.A.S., en ce que le nombre maximum de logement (L) ne peut dépasser le nombre de niveaux (N) moins une unité ;

Considérant que le plan du P.P.A.S. indique 3 niveaux pour ce bien, y compris le rez-de-chaussée ;

Considérant de ce fait, que le nombre de logement est limité à deux unités maximum ;

Considérant qu'il s'agit d'une donnée essentielle du P.P.A.S., permettant de limiter la prolifération du nombre de logement et la densification au sein des bâtiments dans des quartiers de type résidentiel ;

Considérant de plus, que pour la réalisation de ces 4 unités, le projet vise à rendre le sous-sol habitable, en aménageant 2 chambres ;

Considérant que ces chambres dérogent au R.R.U., titre II, art. 10 (éclairage naturel), en ce que leur superficie éclairante est inférieur à 1/5ème de la superficie du plancher ;

Considérant qu'elles ne bénéficient pas d'un apport de lumière suffisant dû à la position enclavée des deux chambres en sous-sol et la taille très réduite de l'espace séparant la fenêtre de la cour (environ 0,54m) ;

Considérant bien que ces chambres répondent à la superficie et la hauteur minimales, elles ne répondent pas au bon aménagement des lieux vu l'aspect semi-enterrées de ces pièces habitables ;

Considérant de plus que les vues limitées de ces chambres en sous-sol et le peu de lumière naturelle en font un logement de maigre qualité ;

Considérant que ces locaux en sous-sol ne présentent pas les conditions d'habitabilité suffisantes pour être transformé en pièces habitables ;

Considérant d'autant plus que le projet n'utilise pas le sous-sol pour intégrer les espaces communs, indispensables dans la gestion des logements multiples ;

Considérant ainsi que le projet déroge au R.R.U., titre II, art. 16 (ordures ménagères) et art. 17 (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfant) ;

Considérant que le projet doit tendre vers une amélioration de la situation existante du bâtiment et assurer le confort des logements projetés ;

Considérant qu'à ces dérogations s'ajoute celle de l'éclairage naturel du studio du 2ème étage (6,2m² au lieu de 8,4m² minimum) ;

Considérant que certains logements dérogent au R.R.U., titre II, art. 4 (hauteur sous-plafond), en ce que la cuisine du rez-de-chaussée présente une hauteur sous-plafond de 2,24m au lieu de 2,50





et que les salles de bain des studios aux 1er et 2ème étages présente une hauteur de 2,04m au lieu de 2,20m minimum ;
Considérant que le logement dans les combles déroge au R.G.B.Q., art. 13 (hauteur sous-plafond), en ce que sa hauteur présente 2,30m au lieu de 2,60m ;
Considérant bien qu'il s'agit d'un bâtiment existant, les combles ont été réaménagés afin d'ajouter un grenier aménagé en chambre ;
Considérant que le projet présente une densité, compromettant le confort des logements, en raison du manque de luminosité naturelle, de la faible hauteur sous-plafond des pièces susmentionnées et du manque des locaux communs ;
Considérant que le nombre important de logement dans ce bâti ne permet pas de répondre aux normes actuelles en matière de confort ; qu'une réduction de leur nombre favoriserait des aménagements plus qualitatifs ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre II, art. 4, art. 10, art. 16 et art. 17 ne sont pas acceptables ;

Considérant que la 1ère chambre du duplex du rez-de-chaussée déroge au R.R.U., titre II, art. 10 (éclairage naturel), en ce que sa superficie éclairante est de 2,2m² au lieu de 3m² ;
Considérant que la chambre se situe du côté de la façade avant ;
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante dont il est important de maintenir la cohérence ;
Considérant que les caves à l'entresol ont une hauteur sous-plafond inférieur à 2,20m ;
Considérant qu'il s'agit d'un entresol existant avec une hauteur sous-plafond bien définie ;
Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse pour le studio du 2ème étage ;
Considérant que les garde-corps de ces espaces dérogent au R.R.U., titre I, art. 6§3 (éléments techniques), en ce qu'ils ne font pas partie des éléments autorisés en toiture ;
Considérant que leur présence est indispensable pour sécuriser la terrasse ;
Considérant qu'il ne porte pas préjudice aux bien voisins et s'intègre au bâti existant ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6§3 est acceptable ;

Considérant que les châssis de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC gris anthracite ;
Considérant que le bien est inscrit en catégorie I du P.P.A.S., catégorie réservée aux constructions remarquables ;
Considérant que l'article 3.2.2.2. de cette catégorie interdit l'utilisation du PVC pour les châssis ;
Considérant de plus, que ces châssis dérogent au R.G.B.Q., art. 21 (menuiseries), car ils ne sont pas en bois ;
Considérant que le R.G.B.Q. privilégie les matériaux d'origine, qui sont en même temps durable et respectueux de l'environnement ;
Considérant que le bien se situe à proximité des Squares Ambiorix, qu'il est inscrit à l'inventaire ; que tant la façade à rue que les intérieurs disposent d'éléments patrimoniaux à conserver ;
Considérant que les châssis existants ne contribuent pas à la mise en valeur de la façade à rue ;
Considérant qu'il est souhaitable de remplacer les châssis existants par des châssis en bois avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.G.B.Q., art. 21 n'est pas acceptable ;

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

Avis DÉFAVORABLE.

