



**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: B22/2026 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Bodeghem 86 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Patrice Tchoupé Ekeuh

Objet / Betreft: étendre un logement en duplex avec le sous-sol, poser un nouvel escalier entre les deux niveaux et placer une cheminée dans la cour (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/04/2026 - 30/04/2026

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:**

1

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

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 09/01/2026 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer un studio au rez-de-chaussée en appartement 1 chambre en sous-sol avec le sous-sol avec création d'un nouvel escalier (mise en conformité) ;

Considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été introduite (réf. PU B5/2009) ayant pour objet : transformation d'un studio au rez-de-chaussée en un appartement d'une chambre par adjonction d'une partie des caves situées au sous-sol ; que cette demande a été classée sans suite le 16/01/2015 ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2026 au 30/04/2026 pour les motifs suivants :

- règlement sur les bâtisses (RB) ;
- dérogation à l'art.10 du titre I du R.R.U. (éléments en saillie sur la façade) ;
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

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

Considérant que la demande transforme le studio du rez-de-chaussée en appartement 1 chambre, qu'une mezzanine est créée au rez-de-chaussée ;

Considérant que les caves sont transformées en chambre, salle d'eau et buanderie ;

Considérant que la chambre ne dispose pas de l'éclairage naturel requis par le R.R.U. titre II art 10, qu'en effet si les fenêtres semblent de grande taille, une majorité de la superficie de celles-ci se situent sous le niveau du trottoir ;

Considérant que l'aménagement de n'importe quel espace de vie n'est pas admissible en sous-sol au vu de l'absence de luminosité et de ventilation suffisante ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il est visible sur les photographies, qu'une extraction de hotte est placée en façade avant, que celle-ci déroge au R.R.U. titre I art 10 ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire qu'il n'est pas admissible de dégrader la façade par la pose d'une grille d'évacuation ; qu'il y a lieu de prévoir une hotte au charbon actif sans extraction vers l'extérieur ;

Considérant qu'une chaudière a été installée en sous-sol, qu'une gaine d'évacuation est placée dans la cour commune sous une fenêtre du local vélo et sous le balcon du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que cette gaine n'est pas conforme au RB art 108 en ce qu'elle ne monte pas en toiture ;

Considérant que s'agissant d'un espace commun, il serait judicieux que les nuisances liées aux vapeurs émanant de cette chaudière n'affectent pas les biens voisins ; que moyennant l'accord des copropriétaires, cette dérogation est acceptable ;

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

**Avis FAVORABLE à condition de**

- supprimer la grille et la ventilation en façade avant ;
- ne prévoir aucun espace habitable au sous-sol ;
- fournir l'accord des copropriétaires au sujet de la gaine d'extraction dans la cour commune.

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

**Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au RB art 108 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: G133/2026 (PU)

Adresse / Adres:

Square Gutenberg 10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Nicolas - Aurélie Erb - Portalier

Objet / Betreft: d'une part, isoler la toiture, la lucarne et le mur pignon de gauche, remplacer le bardage du pignon ; et d'autre part, réaménager un studio au 3ème étage et des terrasses des 1er et 2ème étages (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/04/2026 - 30/04/2026

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):**

**2 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 18 octobre 2018 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, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 ;

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 18/02/2026 ;

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





Considérant que la demande vise à d'une part isoler la toiture, la lucarne et le mur pignon de gauche, remplacer le bardage du pignon ; d'autre part, mettre en conformité l'aménagement du studio du 3ème étage, et des terrasses des 1er et 2ème étages ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de biens classés ("Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et avenue Palmerston" ; "Maisons Art Nouveau" situées Square Gutenberg 5-19) ;

Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2026 au 30/04/2026 pour les motifs suivants :  
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et éléments techniques) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré sur recours le 04/07/2016 (réf. P.U. permis G4/2014) ayant pour objet " transformer et diviser une maison unifamiliale en 4 logements (2 appartements d'une chambre, un studio et un duplex), démolir une toiture en façade arrière, placer un nouveau toit plat sur l'annexe sur le premier étage et aménager une terrasse, placer une lucarne en façade arrière (travaux déjà réalisés) et remplacer les menuiseries en bois par des menuiseries en pvc (travaux déjà réalisés) " ;

Considérant que, lors de l'exécution des travaux relatifs à ce permis, des modifications ont été apportées ; que la demande vise à mettre celles-ci en conformité ;

Considérant tout d'abord que l'aménagement intérieur du studio sous combles a été modifié ; qu'il reste toutefois conforme aux normes d'habitabilité du R.R.U. ;

Considérant que deux terrasses ont également été aménagées sur les toitures plates des annexes, pour les appartements des 1er et 2ème étages ;

Considérant que la terrasse du 1er étage supprime le lanterneau de l'annexe du rez-de-chaussée, diminuant l'apport de lumière naturelle vers la pièce centrale ;

Considérant que la salle-à-manger arrière bénéficie toutefois d'une grande baie vitrée ;

Considérant que l'aménagement de terrasses permet aux logements de bénéficier d'espaces extérieurs ;

Considérant que les garde-corps des terrasses dérogent au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'ils ne font pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;

Considérant cependant qu'ils sont indispensables à l'utilisation de ces espaces en toute sécurité ;

Considérant qu'il s'agit de structures métalliques légères ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'afin de rendre la terrasse du 2ème étage conforme au Code Civil, des bacs à plantes sont prévus, permettant un retrait d'1,9m à partir de la limite mitoyenne ;

Considérant par ailleurs que la demande prévoit d'isoler par l'extérieur la toiture à versants du bâtiment principal, la lucarne et le pignon de gauche ;

Considérant qu'un bardage en ardoises artificielles de ton gris foncé est prévu pour le mur pignon ;

Considérant que les parois de la lucarne, située en façade arrière, seront revêtues de panneaux de teinte gris clair ; que le châssis sera remplacé ;

Considérant que la toiture sera recouverte de tuiles de teinte identique aux tuiles existantes ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce que le pan arrière de la toiture dépasse le gabarit de la construction mitoyenne la plus haute ;

Considérant que cette dérogation est minime et due à la pose d'un isolant destiné à améliorer les performances thermiques du bâtiment ;

Considérant que la hauteur du faite de la toiture voisine reste plus élevée ;

Considérant que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que les boiseries du bac de corniche seront repeintes dans la même teinte que l'existant ; que la façade avant sera nettoyée et hydrofugée ;





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

**Avis FAVORABLE.**

**Les dérogations au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – hauteur et installations techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: P1104/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Pêcheurs 18 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Anouar - Chaimae EL MOKHTARI -  
BOUTSAKOURIN

Objet / Betreft: construire des annexes au rez-de-chaussée et au 1er étage, apporter des modifications structurelles intérieures, aménager une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée, rehausser les murs mitoyens au niveau du 1er étage et imperméabiliser la totalité de la zone de recul

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/04/2026 - 30/04/2026

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 15/12/2025;

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

Considérant que la demande vise à construire des annexes au rez-de-chaussée et au 1er étage, apporter des modifications structurelles intérieures, aménager une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée, rehausser les murs mitoyens au niveau du 1er étage et imperméabiliser la totalité de la zone de recul ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2026 au 30/04/2026 pour les motifs suivants:

- dérogation au titre I du RRU :

- \* à l'art.4 (profondeur de la construction) ;
- \* à l'art.6 (toiture - éléments techniques) ;
- \* à l'art.11 (aménagement de la zone de recul) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains portant sur l'imperméabilisation de la zone de recul ;

*En ce qui concerne la situation de droit :*

Considérant que pour ce même bien, un autre permis d'urbanisme a été délivré le 05/10/1957 ayant pour objet « construire une maison à deux étages » (réf : TP 65997) ;

Considérant qu'en situation de droit ce bien est affecté à un logement unifamilial ;

*En ce qui concerne la situation de fait :*

Considérant qu'en situation de fait la zone de recul est d'avantage imperméabilisée et le muret et grilles sont supprimés ;

*En ce qui concerne la situation projetée :*

Considérant que la situation projetée maintient les modifications apportées à la zone de recul, induisant une dérogation au Titre I du RRU à l'article 11 (aménagement de la zone de recul) ;  
Considérant que, dans cette zone, seuls les accès aux portes d'entrée et de garage peuvent être recouverts de matériaux imperméables ;

Considérant que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de revenir à l'aménagement prévu en situation de droit et de prévoir des parterres plantés en pleine terre dans les zones non affectées aux accès ;

Considérant que la demande prévoit l'augmentation du volume du logement par la construction d'annexes au niveau du rez-de-chaussée et du 1er étage ;

Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ; que, pour en assurer la privatisation, des pare-vues en bois opaque sont installés de part et d'autre au niveau des murs mitoyens (rehausse) ;

Considérant que la terrasse est délimitée par des garde-corps en verre, induisant une dérogation au Titre I du RRU à l'article 6 (toiture – éléments techniques), en ce que ces éléments ne figurent pas parmi ceux autorisés en toiture ;

Considérant que cet élément est indispensable à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité et que la dérogation est de ce fait acceptable ;

Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée présente un retrait de +/-165 cm par rapport à l'axe mitoyen du voisin de droite ;

Considérant que la terrasse située au-dessus de cette annexe s'étend jusqu'au mitoyen afin de proposer un espace extérieur couvert au rez-de-chaussée ;

Considérant que les pare-vue prévus sur le mur mitoyen induisent des ombres portées au bien voisin s'ajoutant à celles engendrées par la rehausse du mur mitoyen au niveau de l'annexe ;

Considérant dès lors qu'il convient de prévoir l'annexe en recul de 190 cm par rapport à la limite mitoyenne avec le voisin de droite au rez-de-chaussée et de prévoir la terrasse au 1er étage aux dimensions de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un escalier est aménagé afin de relier le rez-de-chaussée à la terrasse du 1er étage, et que celui-ci dépasse en profondeur le profil des mitoyens, tant le plus profond que le moins profond (de plus de 3 m), induisant une dérogation au Titre I du RRU à l'article 4 (profondeur de la construction) ;

Considérant que cet escalier longe la façade arrière du côté du mitoyen n°16 ;

Considérant qu'une rehausse du mur mitoyen en bois est prévue afin de limiter les vues directes vers la propriété voisine ;





Considérant qu'il convient de se conformer au code civil afin de réduire les nuisances pouvant être engendrées par l'escalier et le réhausse induite du mur mitoyen et de prévoir celui-ci perpendiculairement à la façade arrière à minimum 190 cm des limites mitoyennes ;  
Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant enfin qu'il apparaît au vu de la comparaison entre les plans et les vues aériennes que la représentation graphique de la situation existante présente des incohérences en ce qui concerne, entre autre, la profondeur du bien voisin de gauche et qu'il convient de corriger les plans en supprimant les incohérences ;

Considérant que la demande ne constitue pas une division du bâtiment, mais une adaptation fonctionnelle de la maison unifamiliale rendue nécessaire par une cohabitation familiale intergénérationnelle ;

Considérant que l'espace de vie aménagé au rez-de-chaussée offre un environnement fonctionnel, confortable et adapté à la mobilité, en contact direct avec le jardin, garantissant autonomie et sécurité pour une personne âgée, tout en s'intégrant pleinement dans la maison unifamiliale ;

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:**

- prévoir des parterres plantés en pleine terre dans les zones non affectées aux accès ;
- prévoir un retrait d'1m90 par rapport au mitoyen de droite pour l'annexe du rez-de-chaussée ;
- limiter la terrasse au 1er étage aux dimensions de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- placer l'escalier perpendiculairement à la façade arrière à minimum 1m90 des limites mitoyennes ;
- corriger les plans qui ne reflètent pas exactement la situation existante notamment en ce qui concerne la profondeur de l'immeuble de gauche.

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU en ce qui concerne le titre I, les art. 4 et 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: E1120/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Emile Bockstael 57 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MAISON MEDICALE DE LAEKEN - A.S.B.L.

Objet / Betreft: construire un immeuble de 4 étages dédié à un équipement (maison médicale)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/04/2026 - 30/04/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

4

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

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

Vu le permis d'urbanisme délivré le 22/12/2023 ayant pour objet: "bouwen van een gebouw met 3 wooneenheden en een handeksgelijkvloers";  
Considérant que ce permis d'urbanisme n'a pas été mis en œuvre ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 16/12/2025 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble de 4 étages dédié à un équipement (maison médicale) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2026 au 30/04/2026 pour les motifs suivants :  
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;





Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un voisin ; portant sur :

- la hauteur de l'immeuble
- la profondeur de l'immeuble, qui ne suit pas les profondeurs des autres immeubles à front de voiries
- le vis-à-vis avec le voisin situé à droite, qui lui est construit en fond de parcelle ; et sur le fait que plus le projet est profond plus il se rapproche du bâtiment situé en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 03/04/2026 ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU du 13/04/2026 portant les références C.1980.3546/6 ;

Considérant que les conditions émises appellent l'adaptation des plans ;

Considérant qu'en situation existante de droit, il s'agit d'un terrain non construit ;

Considérant qu'en situation projetée, est érigé un immeuble de 3 étages sur un rez-de-chaussée, surmonté d'un étage en retrait et d'une toiture à versants ;

Que l'immeuble comporte des caves ;

Considérant le contexte urbanistique particulier du bien ;

Que le voisin de gauche est construit, il s'agit d'un immeuble rez+3 avec une toiture à versants ;

Que l'immeuble présente un pignon permettant l'aménagement des combles comme un mansard ;

Considérant que le bien voisin de droite n'est pas construit à l'alignement ;

Qu'il existe une construction en fond de parcelle, avec une extension le long du mitoyen ;

Considérant ainsi que le voisin de droite n'est pas construit (à l'alignement) mais présente une annexe mitoyenne en zone de cours et jardin ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une maison médicale (équipement) sur l'ensemble de ses niveaux, tel que décrit ci-dessous :

qu'au sous-sol du projet se trouvent les caves, un local vélo, un vestiaire avec une salle-de-douche ;

qu'au rez-de-chaussée se situe le hall d'entrée avec un accueil, un dispensaire, et un local polyvalent ;

qu'au premier niveau se situent 3 bureaux de kinés et une salle de kinésithérapie ;

qu'au deuxième étage on retrouve 4 bureaux de médecins avec une salle d'attente centrale ;

qu'au 3<sup>e</sup> niveau se situe un grand bureau pour l'administration, et un bureau pour l'administrateur ;

qu'au 4<sup>e</sup> étage, marquant un retrait par rapport aux façades avant et arrière, on a 2 bureaux pour le psycho-social, et enfin dans les combles sous la pointe du toit, un espace de rangement ;

Considérant que cette maison médicale a pour objectif principal d'offrir un service d'intérêt général à un large public répondant aux besoins des habitants de ce quartier ;

Considérant que cet équipement est conforme aux prescriptions de la zone mixte au PRAS ; que dès lors, le programme est acceptable ;

En ce qui concerne le gabarit :

Considérant qu'au rez-de-chaussée le bâtiment principal dépasse en profondeur de 1m75 le voisin le moins profond, de gauche ;

Qu'un volume d'annexe est proposé, qu'il s'étend sur les 3/4 de la profondeur de la parcelle, et dépasse le voisin gauche le moins profond de +/-11m70, mais marque un retrait de 3m vis-à-vis de ce voisin ;





Considérant qu'au premier et deuxième niveau, le dépassement en profondeur entre le bâtiment principal et le bâtiment voisin construit à gauche est porté à 3m, le voisin en question étant moins profond aux étages supérieurs ;

Considérant qu'au 3<sup>e</sup> niveau la profondeur du bâtiment principal est réduite de 2m93 afin de s'aligner à la façade arrière des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages du bâtiment voisin de gauche ;  
Qu'à ce niveau le voisin est encore moins profond, de 2m93, qu'il subsiste donc toujours un décalage de façade de +/-3m entre le projet (plus profond) et le voisin de gauche moins profond ;

Considérant qu'au 4<sup>e</sup> niveau, un retrait est marqué sur les façades avant et arrière, de 63 à 118cm côté rue, et de 1m73 côté jardin ;  
Qu'ainsi au 4<sup>e</sup> niveau en façade arrière l'étage ne dépasse pas la profondeur du volume voisin ;

Considérant qu'en hauteur la toiture à versants du bâtiment principal s'aligne sur le voisin de gauche ;  
Considérant que pour les volumes en façade arrière, la toiture plate couvrant le 2<sup>e</sup> niveau est plus haute, de plus de 3m, que la toiture de la véranda du voisin de gauche ;  
Que ceci constitue une dérogation à l'article 6 du Titre I du R.R.U. ;

Considérant la réaction à l'enquête publique ;  
Considérant que si le voisin de droite était construit à l'alignement, le présent projet ne pourrait pas dépasser le gabarit le plus grand, que la situation est ici particulière ;  
Considérant que le projet retrouve les alignements de la partie gauche du bien voisin gauche et que ce dépassement n'a pas suscité de réaction de la part des voisins du bien situé au n°59 ;  
Considérant de plus, que le programme et les aménagements intérieurs de la maison médicale ne pourraient pas répondre aux besoins du personnel médical et de ses occupants en proposant une superficie réduite ;  
Considérant dès lors, que la dérogation à l'article 6 du Titre I du R.R.U. est acceptable ;

*En ce qui concerne l'esthétique de la façade avant :*

Considérant que la façade est prévue en briques de réemploi dont la couleur devra être déterminée en fonction des disponibilités des matériaux et les châssis de fenêtres et de portes en bois de ton gris ;  
Qu'un bardage vient encadrer les portes d'entrées, en bois prétraité gris ;  
Que les garde-corps aux fenêtres sont en ferronnerie de couleur noir ;  
Que la façade en retrait, et la toiture à versants sont habillées en ardoises artificielles de couleur noir, que le châssis de l'étage en retrait est prévu en bois peint en noir et le garde-corps empêchant l'accès à la plateforme en verre ;  
Considérant que pour la façade à rue, il est souhaité d'utiliser une brique qui s'accorde avec les couleurs des façades situées sur la place Alexandre Pouchkine, soit dans les couleurs brune, ou rouge, ou rouge-ocre, ou de teinte claire ;

Considérant qu'en façade arrière tout l'habillage se fait en bardage de bois prétraité gris, avec des châssis en bois gris ;  
Qu'il en est de même pour le traitement de l'annexe ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'auteur du projet a prévu une porte s'ouvrant vers l'extérieur, afin d'accéder à la rampe du parking vélo situé au sous-sol ;  
Considérant que malgré un léger retrait des châssis au rez-de-chaussée, cette porte s'ouvre en partie sur l'espace public, que cela déroge à l'article 70 du RB ;  
Considérant que cette disposition n'est pas souhaitée, que la rampe n'empêche pas l'ouverture vers l'intérieur, la rampe étant descendante ;  
Que dès lors le sens d'ouverture est à retourner ;





En ce qui concerne la gestion des eaux de pluie :

Considérant que pour la Ville de Bruxelles, le projet se situe dans la zone prioritaire pour la gestion des eaux pluviales à Laeken ;

Que si le projet prévoit une grande citerne souterraine avec un trop-plein vers une zone d'infiltrante à l'arrière du jardin, il est aussi souhaité de prévoir une toiture verte intensive (et non pas semi-intensive) sur le volume de la salle polyvalente ;

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 :**

- modifier le sens d'ouverture de la porte au rez-de-chaussée pour qu'elle s'ouvre vers l'intérieur ;
- prévoir une toiture verte intensive (et non pas semi-intensive) sur le volume de la salle polyvalente ;
- obtenir un avis favorable du SIAMU ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U. Titre I article 6 en ce qui concerne la hauteur de la toiture est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: D1022/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de Dixmude 15 - 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PATAN

Objet / Betreft: construire un étage au-dessus du hall d'entrée de l'immeuble, changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce en commerce avec consommation sur place et placer un groupe d'extraction de cuisine dans la cour (mettre en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/04/2026 - 30/04/2026

Réactions / Reacties: 7

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:**

5

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

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

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

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

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

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

Vu que Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 60-07Bis dénommé Quartier Anvers - Yser approuvé par arrêté royal en date du 08/04/1993. ;

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 11/10/2024 ;

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





Considérant que la demande vise à construire un étage au-dessus du hall d'entrée de l'immeuble, changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce en commerce avec consommation sur place et placer un groupe d'extraction de cuisine dans la cour (mettre en conformité) ;  
Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 25/10/2019 (réf. P.U. D904/2018) ayant pour objet " restaurer la devanture initiale du commerce du rez-de-chaussée, séparer celui-ci du logement du 1er étage et aménager un appartement 1 chambre en appartement 2 chambres avec terrasse " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2026 au 30/04/2026 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-07bis (Anvers-Yser, 08-04-93) et au règlement sur les bâtisses (RB) ;

Vu les 7 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains et de la copropriété de l'immeuble, portant sur :

- le fait que l'acte de base interdit le débit de boisson et tout commerce incommode par le bruit ou les odeurs ;
- la présence de la hotte qui rejette les odeurs et fait du bruit en intérieur d'îlot ;
- l'existence de nombreux restaurants et snacks dans le quartier et le manque de commerce de détail pour les riverains, que le changement d'utilisation ne répond pas à un besoin du quartier ;
- le fait accompli, l'enquête publique ayant lieu 18 mois après l'ouverture du restaurant ;
- l'évolution du commerce : le gérant aurait déjà changé pour être aujourd'hui un restaurant - bar et salle de concert : les nuisances sonores sont encore plus importantes ;

Et enfin des conflits entre tiers ne relevant pas de l'urbanisme ;

Considérant qu'en situation de droit, une partie du sous-sol est accessible directement par le commerce via une circulation verticale indépendante ;

Que cette partie du sous-sol est aménagée en « cave » ;

Considérant que le rez-de-chaussée est un commerce avec une hauteur sous-plafond importante, et que ce commerce s'étend en intérieur d'îlot ;

Qu'il subsiste seulement un petit triangle en guise de cour et jardin ;

Considérant que dans la situation de fait à mettre en conformité, des sanitaires ont été aménagés en partie dans la cave ;

Que le commerce de détail est devenu un commerce de restauration avec possibilité de consommer sur place boissons et nourriture, avec grillades et fritures ;

Considérant qu'une salle supplémentaire a été créée au-dessus du hall d'entrée commun de l'immeuble et qu'un escalier en colimaçon implanté en façade avant permet d'y accéder ;

Considérant que la salle ajoutée a une hauteur sous-plafond de 2m40 ;

Que cependant ni le SIAMU ni la copropriété ne semble s'opposer à la création de cette salle ;

Que la demande n'inclut pas la mise en conformité d'un bar dansant, ni d'une salle de concert ;

Considérant que la cuisine du restaurant nécessite l'ajout d'une hotte d'extraction ;

Que le moteur de cette hotte se situe dans la zone résiduelle non construite : la « cour » ;

Que déjà le placement de la hotte à cet endroit déroge au Titre I du R.R.U., qu'il augmente en effet la profondeur bâtie alors que celle-ci dépasse déjà les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la cour résiduelle, au vu des photos, est utilisée comme dépotoir pour matériaux de constructions ;

Que aucune mesure n'ait été prise pour atténuer les bruits du moteur ;





Que les rejets d'air, et donc des odeurs de cuisine, se font juste au-dessus de la toiture de l'extension, en plein intérieur d'ilot ;

Considérant ainsi que l'extraction de la hotte déroge au RB article 108, que pour ne pas déroger l'extraction devrait soit passer par une gaine de l'immeuble principal, soit remonter le long de la façade arrière et dépasser d'au moins 2m au-dessus de la corniche ;

Considérant qu'en l'état les dérogations ne sont pas acceptables, que vu les réactions à l'enquête publique, il est confirmé que le système d'extraction actuel apporte des nuisances sonores et olfactives pour les habitants ;

Considérant de ce qui précède, qu'il convient de prévoir le groupe d'extraction de la hotte à l'intérieur du volume bâti et de prévoir un conduit d'extraction de hotte débouchant en toiture du bâtiment principal ;

Considérant que la devanture en bois peint en blanc a été peinte en noir, que le reste des châssis de l'immeuble sont en blanc, sauf la porte d'entrée qui est en acier noir ;

Que le changement de couleur harmonise le rez-de-chaussée ;

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

**Avis FAVORABLE à condition de :**

- prévoir le groupe d'extraction de la hotte à l'intérieur du volume bâti ;
- prévoir un conduit d'extraction de hotte débouchant en toiture du bâtiment principal.





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: H986/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Haute 174 - 176 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Vanguard Law

Objet / Betreft: d'une part, modifier les façades avant, le bâtiment en fond de parcelle (rehausse + toiture) et la structure portante (mise en conformité et projet) ; et d'autre part, réunir 2 commerces en 1, rénover un immeuble à appartements (de 6 appartements 1 chambre à 4 appartements 1 chambre et 2 duplex 2 chambres) et ajouter une toiture en pentes au bâtiment de gauche

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/04/2026 - 16/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 10/06/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ; en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 30/09/2024 ;

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

Considérant que la demande initiale visait à d'une part modifier les façades avant, le bâtiment en fond de parcelle (réhausse + toiture) et la structure portante (mise en conformité et projet); d'autre part transformer 2 commerces en 1 commerce, rénover un immeuble à appartements





(de 6 appartements 1 chambre à 5 appartements 1 chambre et 1 duplex 2 chambres), rehausser le bâtiment de droite et aménager une circulation verticale extérieure ;

Considérant que pour ce même bien (les numéros 174 et 176) un permis d'urbanisme a été délivré le 30/01/1991 (réf. P.U. H12/1989 = T.P.95968) ayant pour objet " transformer les immeubles d'habitation avec rez-de-chaussée commercial (modification des façades au rez-de-chaussée, réaménagement intérieur et fermeture d'un aéra central) " ;

Considérant que pour ce même bien (la bâtisse située à l'arrière de la parcelle) un permis d'urbanisme a été délivré le 31/08/1898 (réf. T.P. 45957) ayant pour objet " Modifier le bâtiment arrière servant d'atelier ainsi que de reconstruire un four " ;

Considérant que pour ce même bien (le numéro 174) un permis d'urbanisme a été clôturé en 2013 (réf. P.U. H37/2013) ayant pour objet "Changer l'utilisation d'un commerce en HoReCa (restaurant et galerie d'exposition d'œuvres d'art), couvrir la cour intérieure, placer le conduit de hotte en façade arrière jusqu'en toiture et modifier les châssis existants en façade avant" ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/05/2025 au 22/05/2025 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 30/04/2025 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) réceptionné le 23/05/2025 portant les références T.1989.1192/7 ;

Considérant qu'à la suite d'une des conditions de cet avis concernant les locaux compteurs de gaz et d'électricité, les plans doivent être adaptés ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 10/06/2025 émis sur la demande initiale ;

Considérant que le demandeur nous a averti en date du 30/06/2025 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 24/12/2025 et 24/02/2026 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 modifient l'objet du projet et visent d'une part modifier les façades avant, le bâtiment en fond de parcelle (réhausse + toiture) et la structure portante (mise en conformité et projet) ; d'autre part réunir 2 commerces en 1, rénover un immeuble à appartements (de 6 appartements 1 chambre à 4 appartements 1 chambre et 2 duplex 2 chambres), et ajouter une toiture en pentes au bâtiment de gauche ;





Considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et ne visent pas à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;  
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à de nouvelles mesures particulières de publicité ;  
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;  
Vu l'enquête publique du projet modifié qui s'est déroulée du 02/04/2026 au 16/04/2026 pour les motifs suivants :  
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;  
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;  
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;  
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;  
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;  
Vu l'absence de réaction ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) relative au projet modifié, réceptionné le 29/04/2026 portant les références T.1989.1192/8 ;  
Considérant que à la suite des conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;  
Considérant que la demande de permis concerne une unique parcelle comportant 2 immeubles situés à la rue Haute : les numéros 174 et 176 ;  
Considérant qu'il y a également une bâtisse arrière sur cette parcelle ;  
Considérant que ces 3 bâtiments font partie de la demande de permis d'urbanisme ;

PROJET INITIAL :

*En ce qui concerne la transformation de 2 commerces vers un seul commerce :*

Considérant que les deux commerces du rez-de-chaussée de la situation de droit seront réunis pour former un commerce unique en situation projetée ;  
Considérant qu'afin de réunir ces 2 magasins, des murs porteurs et une volée d'escaliers seront abattus ;  
Considérant qu'il est prévu que ce local soit loué par un vendeur de textile avec des horaires d'environ 8h30 à 18h30 ;  
Considérant que ce type de commerce n'accommodera pas le voisinage ;  
Considérant que la vitrine sera équipée d'une grille rétractile métallique respectant le R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;  
Considérant qu'il a été constaté lors d'une visite que ces 2 commerces sont déjà transformés en un unique commerce ;

*En ce qui concerne la rénovation des 2 immeubles à appartements et l'aménagement d'une circulation verticale extérieure :*

Considérant qu'un passage cocher sera créé à gauche, au rez-de-chaussée, afin de permettre l'accès commun à la cour/pelouse intérieure et de desservir les logements ;

Considérant qu'en situation existante l'ensemble de la parcelle était construite et affectée au commerce au rez-de-chaussée, alors qu'en situation de droit, il y avait une cour centrale ;  
Considérant qu'il y avait été aménagé une annexe d'un seul niveau surmontée d'une toiture plate ;  
Considérant que le projet vise à démolir cette annexe en intérieur d'îlot ;  
Considérant cependant, qu'il est constaté sur les coupes projetées que le sous-sol est prolongé sous cet espace central ;





Considérant dès lors, qu'il y a lieu de réduire le sous-sol à la profondeur de la façade arrière des étages ;

Considérant que toute cette zone devra être perméable mais qu'un chemin d'accès via des dalles gazons pourra être aménagé entre les bâtisses avant et la bâtisse en fond de parcelle ;

Considérant que la demande principale de ce projet concerne le réaménagement et la rénovation des appartements situés aux étages des 2 bâtisses à rue ;

Considérant qu'en situation de droit, le bâtiment de gauche, soit le numéro 174 est composé d'un appartement 1 chambre sur les 3 étages ;

Considérant qu'il en est de même pour le bâtiment de droite, soit le numéro 176 ;

Considérant qu'en situation de droit, il y avait donc 6 unités d'habitation comprenant chacune 1 chambre ;

Considérant que le projet vise au réaménagement intérieur de ces habitations ;

Considérant que ces logements seront accessibles via un passage cocher et ensuite via un escalier en colimaçon et des coursives en intérieur d'îlot, le long de la façade arrière ;

Considérant que cet escalier sera commun pour les 2 immeubles ;

Considérant que cet escalier sera habillé d'une maille métallique semi-transparente de couleur bleu (tels que les châssis arrière) ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 4 et 6 en ce que l'escalier extérieur et les coursives dépassent en profondeur et hauteur le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et la plus haute ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables en ce que cela encombre l'intérieur d'îlot et que cela sera une source de nuisance pour les usagers et le voisinage ;

Considérant d'autant plus que ce type d'escalier ne permet pas un accès aisé aux logements ;

Considérant par ailleurs que l'escalier est susceptible de générer du flux dans l'intérieur d'îlot et de créer des problèmes de bruits ;

Considérant par ailleurs qu'ils nuisent à l'intimité des logements, ceux-ci ne disposant pas d'un espace extérieur qualitatif ;

Considérant que la circulation doit être intégrée au sein du volume bâti ;

Considérant qu'il devrait être prévu une démolition plus importante du bâtiment de gauche afin de solutionner les différences de niveaux entre les deux bâtiments ;

Considérant cependant que ces coursives pourraient être éventuellement transformées en balcons car cela permettra aux logements de jouir d'un petit espace extérieur ;

Considérant que ces balcons ne pourront entraîner des nuisances (vues, ombres et bruits) pour les biens voisins ou les autres logements au sein du projet et devront également respecter le code civil (distance de 1,90m à respecter par rapport aux axes mitoyens) ;

Considérant que les 1<sup>er</sup> et 2 étages disposeront de 2 appartements une chambre par niveau ;

Considérant que le 3<sup>ème</sup> étage aura un appartement une chambre à gauche (numéro 174) et un appartement duplex 2 chambres à droite (numéro 176) ;

Considérant que bien que le projet ne prévoie pas d'augmentation du nombre de logements par rapport à la situation de droit ;

Considérant que la largeur totale de la parcelle ne permet pas l'aménagement de deux appartements 1 chambre traversants qualitatifs par niveaux (les espaces de vie ne peuvent pas recevoir suffisamment de lumière naturelle car ils sont étroits, très en longueur et ne disposent que d'une seule source de lumière) ;

Considérant que pour l'aménagement du logement duplex et afin d'aligner les 2 bâtiments, l'immeuble de droite, soit le numéro 176, sera réhaussé ;

Considérant qu'une nouvelle toiture à 2 versants de gabarit similaire mais plus haute sera implantée, complétée d'un chien assis en façade arrière ;





Considérant que ce logement en duplex apporte diverses dérogations ;  
Considérant que l'aménagement du chien assis déroge au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce qu'il dépasse en profondeur et hauteur le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et la plus haute ;  
Considérant qu'une terrasse avec ses garde-corps et une toiture végétale extensive non accessible seront aménagées sur le toit plat des numéros 174 et 176 ;  
Considérant que la terrasse et ses garde-corps dérogent au R.R.U., titre I, article 6 § 3 en ce qui concerne la terrasse et les garde-corps du dernier niveau car seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;  
Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables, les volumes ne s'intégrant pas harmonieusement à la typologie de l'immeuble et au caractère patrimonial du quartier ;  
Considérant qu'il n'y a pas lieu d'aménager un chien assis mais de prévoir uniquement une toiture à 2 versants ;  
Considérant que la toiture du numéro 174 devra être une toiture végétale extensive ;

Considérant qu'il doit être proposé moins de logements et mixtes (1 chambre, 2 chambres, 3 chambres...);

Considérant que le sous-sol sera accessible depuis le volume escalier extérieur ;  
Considérant que ce volume escalier n'est pas acceptable et qu'il y a donc lieu de donner accès à ce niveau via un escalier compris dans le volume bâti ;  
Considérant que le sous-sol accueillera une toilette, des caves, un local poubelle, un local compteurs électricité et eau, un local gaz et un local réserve ;  
Considérant que le local toilette et la réserve ne seront accessibles que depuis le commerce du rez-de-chaussée ;  
Considérant que l'occupant du commerce n'accèdera aux locaux compteurs que via l'accès collectif arrière, au même titre que les occupants des logements ;  
Considérant qu'afin d'éviter toute électrocution en cas de fuite ou autres, il y a lieu de séparer le local compteurs électriques et du local compteurs eau ;

Considérant que le logement duplex déroge au R.R.U., titre I, article 12 en ce qu'une des salles-de-bain n'est pas ventilée naturellement ou mécaniquement ;  
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;  
Considérant qu'il y a lieu de ventiler cette salle-de-bain ;

*En ce qui concerne la mise en conformité et le projet du bâtiment en fond de parcelle :*

Considérant qu'une partie des travaux a déjà été réalisée ;  
Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;  
Considérant que la parcelle dispose d'une bâtisse arrière non visible depuis la voirie publique ;  
Considérant qu'en situation de droit, celle-ci était composée d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'une toiture à 2 pans ;  
Considérant que la hauteur de la façade (sans la toiture) avait une hauteur de 5m20 ;  
Considérant que la toiture à versant a été démolie en situation existante et que ce bâtiment arrière a été réhaussée à une hauteur de 6m23 et est à toiture plate ;  
Considérant que les 2 murs mitoyens ont donc été réhaussés ;  
Considérant que cette bâtisse déroge au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce qu'elle dépasse le mitoyen le plus haut et le plus profond ;  
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable car elle va créer un ombrage plus conséquent sur les 2 parcelles voisines ;  
Considérant qu'en situation projetée, le rez-de-chaussée sera aménagé en local vélos et poussettes avec également un local entretien et l'étage en salle commune ;





En ce qui concerne la mise en conformité et le projet de la modification des façades avant :

Considérant que les 2 façades à rue ont été modifiées en situation existante par rapport à la situation de droit ;  
Considérant également que le projet prévoit la transformation de ces 2 façades ;  
Considérant que le rez-de-chaussée des numéros 174 et 176 formeront un seul commerce ;  
Considérant que ce rez-de-chaussée sera composé de 2 baies vitrées avec des châssis en bois peint en blanc et d'un revêtement en béton architectonique de teinte grise comprenant des colonnes ;  
Considérant qu'il sera créé un auvent en béton architectonique gris sur la largeur complète de façade avant ;  
Considérant que sur la gauche, l'entrée cochère possèdera une grille métallique blanche ;

Considérant cependant que le projet ne donne pas plus d'information quant aux boîtes aux lettres des logements et du commerce ;  
Considérant que cette information aurait dû être précisée ;  
Considérant que pour le bâtiment de gauche (le numéro 174), les bretèches seront démolies et que les étages seront replacés à l'alignement ;  
Considérant que son revêtement sera en cimentage gris moyen et en cimentage gris clair ;  
Considérant qu'afin d'aligner la corniche au numéro 174 et de permettre l'habitabilité de la bâtisse, le bâtiment n°176 sera réhaussé ;  
Considérant que nouvelle toiture à versants (tuiles en terre-cuite de teinte rouge/brun) de gabarit similaire sera implanté ;  
Cette toiture comprendra un chien assis mais non accepté (voir les motivations susmentionnées) ;  
Considérant que la façade du n°176 doit être préservée ;  
Considérant qu'il n'y a pas lieu de prévoir de réhausse de la façade de droite ;  
Considérant que ce bâtiment de droite sera en cimentage de teinte gris moyen et gris clair ;  
Considérant que les faux-joints seront maintenus ;

Considérant que ces 2 bâtisses auront des châssis en bois de couleur blanche, des garde-corps en ferronnerie peinte en noire et une corniche en bois peint en noir ;  
Considérant par ailleurs que la façade arrière sera en cimentage de ton gris moyen avec des châssis en aluminium de ton bleu ;  
Considérant que les logements projetés ne répondent pas aux normes actuelles de confort ;  
Considérant que la demande est de nature à porter préjudice aux biens voisins ;  
Considérant que la Commission de concertation avait émis un avis défavorable sur ce projet initial ;

PROJET MODIFIÉ

En ce qui concerne la transformation de 2 commerces vers un seul commerce :

Considérant que le projet modifié précise l'activité commerciale, à savoir un magasin de vêtements de seconde main ;  
Considérant que les horaires d'exploitation sont fixés du mardi au vendredi de 9h00 à 18h00 et le samedi et dimanche de 9h00 à 18h30 ;  
Considérant que ce type de commerce et ces horaires sont compatibles avec le caractère résidentiel du quartier et ne sont pas de nature à générer des nuisances excessives pour le voisinage ;





En ce qui concerne la rénovation des 2 immeubles à appartements :

Considérant que, conformément aux demandes formulées lors de la première Commission de concertation, toute circulation verticale extérieure et les coursives en intérieur d'îlot ont été supprimées ;

Considérant que l'accès aux logements se fait désormais via un passage cocher et une circulation verticale intégrée au sein du volume bâti, commune aux deux immeubles ;

Considérant que cette modification améliore significativement l'intégration du projet, limite les nuisances en intérieur d'îlot et répond aux critiques majeures formulées à l'encontre du projet initial ;

Considérant que, dans la situation de droit, le projet comprend 6 unités de logement (1ch);

Considérant que le projet modifié vise toujours le réaménagement intérieur de ces logements ;

Considérant que la première Commission de concertation avait demandé de ne pas maintenir deux appartements une chambre traversants par niveau en raison de la largeur insuffisante de la parcelle et du manque de qualité résidentielle en termes de lumière naturelle ;

Considérant que cette demande n'a pas été pleinement respectée, les 1er et 2e étages comprenant toujours deux appartements une chambre par niveau ;

Considérant toutefois que le projet modifié améliore la distribution intérieure par rapport à la demande initiale, les espaces de vie étant désormais situés en façade avant, ce qui renforce l'apport de lumière naturelle ;

Considérant que le 3e étage est désormais composé de deux appartements duplex de deux chambres, améliorant la mixité typologique des logements par rapport au projet initial ;

Considérant, cependant, que diverses dérogations sont constatées :

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 10 en ce qui concerne :

le séjour du logement de gauche du rez+1 et du logement de gauche au rez+2, la superficie nette éclairante est de 3,7m<sup>2</sup> au lieu de minimum 4m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette dérogation est acceptable en ce qu'augmenter la superficie nette éclairante de ces séjours modifierait la façade avant ;

la chambre de droite du rez+1 et du logement au rez+2, la superficie nette éclairante est de 2,04 m<sup>2</sup> au lieu de minimum 3,84 m<sup>2</sup> ;

le séjour du logement de gauche du rez+2, la superficie nette éclairante est de 3,7m<sup>2</sup> au lieu de minimum 4,1m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette dérogation est acceptable vu la configuration des lieux et qu'il s'agit de logements existants en situation existante de droit ;

le séjour du logement de gauche situé au rez +3, sa superficie nette éclairante est de 3,3 m<sup>2</sup> au lieu de minimum 4,6m<sup>2</sup> (la surface au sol est de 23 m<sup>2</sup> et non de 29,1 m<sup>2</sup> comme indiqué sur les plans) ;

Considérant que cette dérogation est acceptable en ce qu'augmenter la superficie nette éclairante de ce séjour modifierait la façade avant ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 3 en ce qui concerne :

la cuisine du logement de droite aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, leurs superficies sont de 3,3 m<sup>2</sup> au lieu de minimum 8 m<sup>2</sup> ;

le séjour du logement de droite situé au 1<sup>er</sup> étage a une superficie de 17,9 m<sup>2</sup> au lieu de minimum 20m<sup>2</sup> ;

le séjour avec cuisine intégrée du logement de gauche 3<sup>ème</sup> étage, sa superficie est de 23m<sup>2</sup> environ au lieu de minimum 28 m<sup>2</sup> (il est indiqué 29,1 m<sup>2</sup> sur le plan mais l'espace au niveau de l'escalier en colimaçon est inutilisable) ;

Considérant que les logements sont existants et que vu la configuration des lieux la dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU est acceptable ;





Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 4 :

Une partie du séjour situé au 3<sup>ème</sup> étage dans le bâtiment de droite a une hauteur sous plafond de 244cm ;

Considérant que cette situation est existante et supposément de droit, qu'elle n'en modifie pas l'accessibilité et le bon usage de la pièce ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU est donc acceptable ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 8, le WC situé dans la salle de bain du 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment de droite, n'est pas séparé des locaux habitables par un SAS ;

Considérant que la configuration des lieux ne permet pas la création d'un SAS sans entraîner d'autre dérogation, cette dérogation a été acceptée en commission de concertation ;

Considérant qu'il est resté regrettable que le projet n'envisage pas la création d'un logement 3 chambres ;

Considérant qu'il est à noter que les plans maintiennent une volée d'escaliers au 1<sup>er</sup> étage dans l'immeuble de droite ;

Considérant que l'architecte du projet a précisé lors de la Commission de concertation qu'il s'agissait d'une volée d'escaliers existante permettant d'accéder à la toiture ;

Considérant que cette toiture, ne sera plus présente et qu'il y a donc lieu de supprimer cette volée d'escaliers ;

Considérant que bien que chacun des 6 appartements disposeront d'un espace rangements en cave, il est dommage de constater que les logements n'ont pas de pièces destinées aux rangements et au stockage dans l'appartement-même, mise à part pour le logement à gauche du rez+3 ;

Considérant que l'aménagement du logement organisé en duplex, le projet prévoit la réhausse du bâtiment de gauche (n°174) via une toiture à 2 versants ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce que la rehausse via la toiture dépasse en profondeur et en hauteur le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et la plus haute ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables car cette réhausse est peu visible depuis la voie publique ;

Considérant qu'il avait été demandé par la première Commission de concertation de ne pas prévoir de chien assis pour le n°176 ;

Considérant que cela n'a pas été respecté mais que la seconde Commission a noté que cette lucarne n'était pas visible, puisque située à l'arrière et que cela est donc accepté ;

Considérant que pour le sous-sol, il avait été demandé par la première Commission de concertation de réduire le sous-sol à la profondeur de la façade arrière des étages ;

Considérant que le projet modifié ne respecte pas cette exigence ;

Considérant que la seconde Commission concertation accepte ce non-respect ;

Considérant que le sous-sol était accessible depuis un escalier extérieur dans la demande initiale ;

Considérant que le projet modifié prévoit un accès par un escalier intérieur compris dans le volume bâti tel que demandé par la commission de concertation ;

Considérant que le local compteurs électriques sera séparé du local compteurs eau ;

Considérant cependant que le local poubelles a été déplacé par rapport à la demande initiale et qu'il déroge au R.R.U., titre II, article 12 en ce que ce local n'est pas ventilé ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable en ce que ce local apportera des odeurs accommodantes qui ne seront pas ventilés ;





Considérant que comme demandé en Commission de concertation, toutes les salle-de-bain seront ventilées ;

*En ce qui concerne les espaces extérieurs :*

Considérant, qu'il avait été demandé en Commission de concertation d'éventuellement transformer les coursives de la demande initiale en balcons tout en veillant à ne pas entraîner des nuisances (vues, ombres et bruits) pour les biens voisins ou les autres logements au sein du projet et à respecter le code civil (distance de 1,90m à respecter par rapport aux axes mitoyens) ;  
Considérant qu'il est dommage que seuls 2 logements aient un accès extérieur via une terrasse ;  
Considérant qu'une terrasse de type tropézienne sera aménagée sur le pan avant du n°174 (bâtiment de gauche) et qu'une autre sera aménagée à l'arrière en toiture du n°176 ;  
Considérant que ces terrasses et leurs garde-corps dérogent au R.R.U., titre I, article 6 § 3 car seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;  
Considérant que ces dérogations sont acceptables en ce que l'aménagement de terrasses permettra aux occupants des logements de jouir d'un espace extérieur ;  
Considérant qu'il est dommage de constater qu'aucune des toitures plates ne sera végétalisées,  
Considérant qu'il avait été demandé lors de la Commission de concertation de végétaliser la toiture du n°174 de manière extensive ;  
Considérant que l'espace extérieur est aménagé d'une pelouse et de dalles drainantes ;  
Considérant, que cet aménagement est acceptable ;

*En ce qui concerne la mise en conformité et le projet du bâtiment en fond de parcelle :*

Considérant que les dérogations au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 n'avaient pas été accordées pour la bâtisse en fond de parcelle ;  
Considérant que son volume n'a pas été modifié dans le projet modifié ;  
Considérant que la note explicative démontre que les murs extérieurs ont une réhausse d'environ 80 cm par rapport à la situation de droit ;  
Considérant qu'il est constaté que le rez-de-chaussée de ce bâtiment ne dispose plus d'un local entretien ;  
Considérant dès lors, que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 17 ;  
Considérant que cette dérogation est acceptable en ce qu'il s'agit d'un immeuble comportant peu de logements ;

Considérant qu'il est remarqué que les coupes dans ce volume sont erronées en ce qu'il est annoté qu'il s'agit du commerce ;  
Considérant qu'il y a lieu de corriger la dénomination de ces pièces en coupe ;

*En ce qui concerne la mise en conformité et le projet de la modification des façades avant :*

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le coloris du béton architectonique et les colonnes seront de teinte blanche, contrairement lors de la demande initiale (teinte grise) ;  
Considérant que les boîtes aux lettres des logements seront incluses dans le portail métallique et que celle du commerce sera dans la porte d'entrée ;  
Considérant que les bretèches du bâtiment de gauche (le numéro 174), seront maintenues et que par conséquent il n'y aura pas de modification de revêtement de façade ;  
Considérant que, contrairement à la demande initiale, le voisin de droite (n°176) ne sera pas réhaussé, tel que demandé par la Commission de concertation, mais le bâtiment de gauche sera réhaussé via une toiture à 2 pans ;  
Considérant que nouvelle toiture à versants sera en tuiles en terre-cuite de teinte rouge/brun ;  
Considérant que comme demandé en Commission de concertation, la façade du n°176 sera préservée ;





Considérant que les châssis du n°176 ne seront pas modifiés par rapport à la situation existante : bois bleu foncé ;

Considérant que les châssis du bâtiment de gauche sont de même coloris et même matériaux et seront également maintenus ;

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 :**

- prévoir une toiture végétale sur le toit plat de l'annexe arrière ;
- prévoir un système de ventilation permanente dans le local poubelle ;
- supprimer la volée d'escalier située dans chambre au rez+1 dans l'immeuble de droite en situation projetée ;
- corriger la dénomination des pièces dans la coupe projetée du bâtiment en intérieur d'ilot.

**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, article 6 § 3 en ce qui concerne les terrasses et leurs garde-corps ; R.R.U., titre II, article 10 en ce qui concerne le séjour du logement de gauche du rez+1, du séjour du logement de gauche au rez+2 et du séjour du logement de gauche situé au rez +3 ; R.R.U., titre II, article 4 en ce qui concerne la hauteur sous plafond d'une partie du séjour situé au rez+3 dans le bâtiment de droite ; R.R.U., titre II, article 17 en ce qui concerne le local entretien ; R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce que qui concerne la réhausse en toiture du n°174 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

**Considérant la situation des parcelles concernées le long de « l'axe ancien rue Haute » et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, Pentagone) – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)**

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





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: D955/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Ducale 51 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PRIMOFOR EPITO ES UZEMELTETO KFT

Objet / Betreft: d'une part, modifier la terrasse du 1er étage, agrandir la terrasse des combles, modifier la structure portante, aménager en arrière-cours des éléments techniques (mise en conformité) ; et d'autre part, transformer une maison unifamiliale en centre culturel avec salle de réception privée et 2 logements accessoires à l'équipement

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

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 28/04/2026

**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:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que le bien est situé en zone de protection de Monuments : le Théâtre Royal du Parc et le Cercle Royal Gaulois Artistique et Littéraire ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 24/10/2025 ;

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

7





Considérant que la demande vise à d'une part, modifier la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, agrandir la terrasse des combles, modifier la structure portante, aménager en arrière-cours des éléments techniques (mise en conformité) ; et d'autre part, transformer une maison unifamiliale en centre culturel avec salle de réception privée et 2 logements accessoires à l'équipement ;

Considérant qu'une partie des travaux a déjà été réalisée et 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 17/10/2007 (réf. P.U. D14/2007) ayant pour objet " Transformation avec extension d'un immeuble de bureau en logement unifamilial (578m<sup>2</sup>) " ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été classé sans suite le 17/12/2021 (réf. P.U. D261/2015) ayant pour objet " transformer plusieurs bâtiments, à savoir: Rue Ducale n° 43, 45, 47, 49 et 51, démolir partiellement et reconstruire des annexes en façades arrières des bâtiments, démolir le bâtiment à l'intérieur d'îlot avec reconstruction d'un nouveau bâtiment, réaménager l'intérieur d'îlot et créer et changer les niveaux en sous-sol (-1 et le nouveau niveau - 2) avec l'aménagement d'un nouveau parking (16 placements de parking) et un auditorium sur 2 niveaux " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/03/2026 au 26/03/2026 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur et éléments techniques) ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;

Vu l'unique réaction portant sur :

- la réalisation des travaux exécutés sans autorisation : modification de toute la structure intérieure, de la façade arrière et de l'espace extérieur ;
- une occupation extensive de la voie publique pour stockage de matériaux ;
- la non-considération des prescriptions architecturales annotées dans un cahier des charges à la suite d'une vente publique ;
- l'absence de demande d'avis auprès de la Commission Royale des Monuments et Sites (C.R.M.S.) selon l'article 237 du PRAS ;
- les manquements historiques du bien dans la note explicative ;
- les nuisances en intérieur d'îlot via l'implantation d'une pompe à chaleur et d'une ventilation à double flux ;
- la minimisation de l'afflux public (64 places pour un service HORECA lors d'évènement) ;
- l'inquiétude sur le fait que certains emplacements de parking seraient réservés, entraînant une discrimination pour les habitants et autres occupants des immeubles rue Ducale (multiplication des ambassades ainsi que de certains bureaux des pouvoirs publics fédéraux et régionaux sur la rue Ducale auxquels des emplacements de parking sont réservés) ;

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

Considérant que l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) n'a pas été réceptionné ;





Considérant que l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) n'avait pas été demandé car les actes et travaux ne modifient pas les perspectives sur les biens (Art. 237. § 1er. du CoBAT) puisqu'il n'y a pas de modifications de la façade avant du bien ;

Considérant cependant, que à la suite de la demande d'un réclamant lors de la Commission de concertation, une demande d'avis a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 08/04/2026 ;  
Considérant que l'avis de la CRMS a été réceptionné en date du 06/05/2026 et qu'il stipule que : « *les travaux prévus accentuent la dégradation des valeurs patrimoniales du bien, dans la continuité d'une rénovation lourde peu respectueuse engagée en 2007, avec en plus des travaux déjà partiellement réalisés sans autorisation. Le dossier est incomplet sur l'impact des interventions dans la partie historique ; la CRMS demande de préserver les éléments patrimoniaux subsistants décors, menuiseries, escalier historique...)* et *déconseille notamment les faux-plafonds car ils masqueraient les plafonds moulurés et pourraient, du fait des dispositifs de fixation, en compromettre la bonne conservation* » ;

Considérant que la demande concerne une parcelle composée d'un bâtiment principal comportant un sous-sol, un rez-de-chaussée, 2 étages et des combles, mais également d'une annexe arrière comprenant un sous-sol et un rez-de-chaussée ;

*En ce qui concerne la transformation d'une maison unifamiliale en centre culturel avec salle de réception :*

Considérant que la présente demande vise, principalement, la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble à vocation culturelle et en 2 appartements ;

Considérant qu'en situation de droit, ce bâtiment était une maison unifamiliale composée de 4 voire 5 chambres (car une pièce au rez, en façade avant, était soit destinée à une chambre soit destiné à un bureau) ;

Considérant que le sous-sol, le rez et le 1<sup>er</sup> étage sont des espaces voués à un cercle culturel hongrois multidisciplinaire avec un espace évènementiel permettant d'accueillir des réceptions et des services traiteurs ;

Considérant que cette partie de l'activité est accessoire de la fonction principale et ne peut donc en être dissociée ;

Considérant que le centre culturel et artistique privé, fonctionne selon un modèle non commercial, non ouvert au public, et repose sur un système d'invitations nominatives ;

Considérant que les activités sont organisées en partenariat avec le laboratoire artistique indépendant Budapest Art Bridge (BAB) et s'inscrivent dans une logique de mécénat culturel et de dialogue artistique européen ;

Considérant que les lieux accueillent exclusivement des événements culturels à petite échelle, parmi lesquels : des rencontres littéraires et présentations d'ouvrages, des expositions d'arts plastiques et numériques, des événements interdisciplinaires associant art et gastronomie et ponctuellement, de la musique de chambre sans amplification ;

Considérant que ces activités se déroulent dans un cadre intimiste, favorisant l'échange direct entre artistes, curateurs et invités ; la fréquence est limitée de 4 à 8 événements par mois, organisés exclusivement entre 11h et 22h, sans activité nocturne, et avec fermeture les week-ends et jours fériés ;

Considérant que ce rythme modéré garantit une occupation intermittente des lieux, comparable à celle d'un cercle culturel privé ou d'une activité associative de prestige ;

Considérant que l'accès est strictement sur invitation ; que la capacité d'accueil est volontairement limitée, généralement de 20 à 30 personnes et exceptionnellement de 60 à 80 personnes maximum ;

Considérant qu'il n'y a pas d'ouverture au grand public ni d'accueil de clientèle de passage ;





Considérant que la fonction de restauration est accessoire et indissociable de l'activité culturelle ; qu'il ne s'agit pas d'un restaurant à vocation commerciale, mais d'une restauration gastronomique ponctuelle, sur réservation, liée aux événements artistiques ;

Considérant qu'aucune friture, ni gaufrier, ni rôti-seur ou grills ne sont utilisés ;

Considérant dès lors, que l'usage des lieux relève d'un équipement socio-culturel privé, car ils sont dédiés à un accueil organisé d'activités artistiques identifiables, indépendantes de l'usage résidentiel ; que le projet ne constitue donc ni un commerce, ni une activité de type reca ouverte au public, mais bien à un lieu culturel ;

Considérant donc que cette destination est compatible avec zone de forte mixité au PRAS ;

*En ce qui concerne l'aménagement de 2 logements accessoires à l'équipement :*

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 2 logements, l'un au 2<sup>ème</sup> étage et l'autre dans les combles ;

Considérant que ces logements sont accessoires au cercle culturel et sont destinés à accueillir temporairement des artistes, intervenants ou invités lors des événements ;

Considérant que l'appartement du second étage (environ 46m<sup>2</sup>) déroge au R.R.U., titre I, article 10 en ce que la surface nette éclairante est de 8,02 m<sup>2</sup> au lieu de minimum 9,24 m<sup>2</sup> ;

Considérant que cette dérogation est minime et est donc acceptable ;

Considérant que la salle-de-douche des 2 logements déroge au R.R.U., titre II, article 12 en ce qu'elles ne sont pas ventilées ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables vu la disposition spatiale des logements qui bénéficient de fenêtres ;

*En ce qui concerne l'aménagement en arrière-cour d'éléments techniques :*

Considérant, en situation de droit, que la zone de cours et jardins était aménagée d'une terrasse et d'une volée d'escalier permettant d'accéder au sous-sol ;

Considérant que cette terrasse était accessible depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant, en situation existante, que la terrasse n'est pas aménagée et que la zone est totalement imperméabilisée via 2 volées d'escaliers et une cour imperméable ;

Considérant, qu'en situation projetée, une terrasse extérieure, en granit, accessible depuis le rez-de-chaussée est aménagée ; que cette terrasse est également accessible depuis le sous-sol ;

Considérant que d'après la note explicative, la terrasse constitue un espace d'agrément visuel ;

Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardin déroge au R.R.U., titre II, article 12 en ce que cette zone doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que cette zone déroge également au R.R.U., titre I, article 13 car la surface imperméable est de plus de 50% ;

Considérant que le projet prévoit une petite zone plantée mais qu'au vu de son emplacement, il y a peu de chance que cette zone puisse accueillir un véritable espace verdoyant ;

Considérant, en effet, que cette surface arrière est caractérisée par un enclavement, étant entourée de hauts murs mitoyens, ce qui limite le développement de la végétation ;

Considérant de ce qui précède, moyennant adaptation, que les dérogations au R.R.U., titre I, articles 12 et 13 ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu dès lors lieu, d'aménager une zone perméable de minimum 45m<sup>2</sup> sur la parcelle (hors constructions et toiture terrasse) ;





Considérant par ailleurs, qu'un groupe de ventilation est situé en arrière-cour ;  
Considérant que cette installation technique induit une dérogation au R.R.U., titre I, article 6 et qu'il y a lieu de soit l'intégrée au volume bâti, soit si cette solution n'est pas envisageable techniquement, de prévoir un bardage esthétique et acoustique afin d'en diminuer son impact ;  
Considérant que le projet déroge au R.R.U, titre I, articles 4 et 6 en ce que le projet dépasse en profondeur et hauteur de plus de 3m le profil mitoyen de la construction voisine le moins profond et le moins haut via l'aménagement du bâtiment technique arrière ;  
Considérant que le bâtiment arrière est en partie isolé acoustiquement ;  
Considérant qu'au vue des nuisances sonores, ce bâtiment doit être totalement isolé phonétiquement sur le pourtour et par le dessus et désolidarisé des murs mitoyens ;  
Considérant de ce qui précède, moyennant adaptation, que les dérogations au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 seront alors acceptables ;

*En qui concerne la modification de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage :*

Considérant que la toiture de l'extension arrière est aménagée en petite terrasse sur une profondeur de 5m, en situation de droit ;  
Considérant, qu'en situation existante de fait, la totalité de la toiture a été aménagée en une terrasse, soit sur une profondeur de presque 19m ;  
Considérant que le projet, vise à limiter la terrasse à une profondeur de 4m80, le restant étant aménagé en toiture végétale de type intensive ;

Considérant que la terrasse déroge au R.R.U., titre I, article 6§3 en ce que la toiture doit comprendre uniquement les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci doivent être intégrés dans la toiture ; seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;  
Considérant que la terrasse ne dispose pas de garde-corps et qu'il y a lieu d'en placer afin de délimiter la partie accessible de la partie non-accessible et donc de ne pas permettre l'accessibilité à cette toiture végétalisée ;  
Considérant, aux vues des améliorations, que moyennant adaptation, cette dérogation est acceptable ;

*En ce qui concerne la mise en conformité de l'agrandissement de la terrasse des combles :*

Considérant que la terrasse des combles a été agrandie sans demande de permis d'urbanisme préalable ;  
Considérant qu'il s'agissait d'une terrasse tropézienne en situation de droit ;  
Considérant qu'en situation existante de fait cette terrasse n'est plus intégrée en retrait dans la toiture ;  
Considérant, dès lors, que cette terrasse et ses garde-corps dérogent au R.R.U., titre I, article 6§ 3 en ce que la toiture comprend uniquement les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci doivent être intégrés dans la toiture. Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;  
Considérant que cette terrasse respecte le code-civil en matière de vue ;  
Considérant, dès lors, que cette dérogation est acceptable ;

*En ce qui concerne la modification de la structure portante :*

Considérant qu'un nouvel escalier intérieur est aménagé, que certaines baies intérieures sont agrandies au niveau des murs porteurs, ... ;  
Considérant la mise en conformité de la fermeture du patio ;  
Considérant la construction de nouvelles verrières au niveau de la toiture plate ;





Considérant que les baies de fenêtres en façade arrière ne correspondent pas au niveau de leur forme, par rapport à la situation de droit et que la demande concerne également la mise en conformité du linteau courbe dessiné dans la situation de droit, a été réalisé en linteau droit ;

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

**Avis FAVORABLE sous réserve :**

- d'aménager un espace en pleine terre de minimum 45m<sup>2</sup> sur la parcelle et y prévoir un aménagement paysager (hors constructions et toiture terrasse) ;
- d'isoler acoustiquement de manière périphérique le bâtiment arrière comprenant le groupe de ventilation ;
- de placer un garde-corps entre la terrasse et la toiture végétale du 1<sup>er</sup> étage ;
- de conserver et valoriser tous les éléments patrimoniaux (décors, menuiseries, l'escalier s'il est historique...) et de ne pas prévoir de faux-plafond ;
- de respecter l'avis SIAMU.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce qui concerne le bâtiment technique situé en zone de cours et jardins ; au R.R.U., titre I, article 6 § 3 en ce qui concerne la terrasse du 1<sup>er</sup> étage et celle des combles ainsi que le futur garde-corps demandé à placer sur la terrasse située au 1<sup>er</sup> étage ; R.R.U., titre II, article 12 en ce qui concerne la ventilation des salle-de-douche des 2 logements ; au R.R.U., titre I, article 10 en ce que la surface nette éclairante du studio du 2<sup>ème</sup> étage sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: V1048/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Vrière 81 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Wael Harmoush

Objet / Betreft: d'une part, rehausser et diviser une maison unifamiliale en 2 logements (1 duplex 1 ch. et 1 duplex 2 ch.) ; et d'autre part, modifier la façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/04/2026 - 30/04/2026

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 Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « quartier Square Prince Charles » (n°48-06bis, approuvé le 31/05/1990) ;  
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;  
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;  
Vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;  
Considérant que le bien est situé en zone de bâtiments principaux au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 21/11/2025 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, rehausser et diviser une maison unifamiliale en 2 logements (1 duplex 1 ch. et 1 duplex 2 ch.) ; et d'autre part, modifier la façade avant (mise en conformité) ;





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/04/2023 (réf. P.U. V703/2021) ayant pour objet "transformer, avec extension au rez-de-chaussée, une maison unifamiliale, apporter des transformations structurelles intérieures, aménager 2 balcons aux 1er et 2ème étages en façade arrière ; et modifier la façade avant (mise en conformité) " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/04/2026 au 30/04/2026 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 48-06bis (Prince Charles, 31-05-90) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;  
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

*En ce qui concerne les modifications de volume :*

Considérant que la demande vise d'une part à rehausser une maison unifamiliale d'un étage ;  
Considérant que le volume projeté s'aligne sur le profil mitoyen du n°79 et qu'il ne dépasse pas de plus de 3 m en hauteur le profil mitoyen le moins haut ;  
Considérant que le volume projeté est conforme aux prescriptions du Titre I du R.R.U. ;  
Considérant néanmoins que le projet déroge à l'article 3.2.1 (façade à conserver) du P.P.A.S. en ce qu'au cas où les façades sont conservées, celles-ci et leurs toitures sont maintenues telles quelles ou restaurées du point de vue architecture et matériaux ;

Considérant que l'augmentation du volume vise à créer un second logement et implique une transformation structurelle importante du bâtiment et modifie de manière significative son gabarit ;  
Considérant que les logements projetés ne répondent pas entièrement aux normes d'habitabilité actuelles et que la division de cette maison n'est possible que moyennant l'extension de celle-ci ;  
Considérant que la maison a déjà fait l'objet d'un précédent permis portant sur la mise en conformité de l'extension au rez-de-chaussée ;  
Considérant qu'il y a lieu de revoir le gabarit et la profondeur de construction en vue de respecter la trame architecturale de l'îlot et de revoir le programme en conséquence ;

*En ce qui concerne le programme :*

Considérant que l'augmentation de volume a pour objectif de diviser la maison et d'y aménager deux logements ;  
Considérant que les logements sont répartis comme suit :  
- rez-de-chaussée et 1er étage : un duplex une chambre ;  
- 2ème étage et combles : un duplex deux chambres ;

Considérant que chaque logement dispose d'une cave au sous-sol ;  
Considérant que la chambre sous toiture située en façade arrière déroge au R.R.U., Titre II, art.4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur minimale de 2,30 m exigée pour les locaux habitables en combles n'est pas respectée sur au moins la moitié de la superficie de plancher ;  
Considérant que le séjour situé au 2ème étage déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante est de 5.9 m<sup>2</sup> au lieu des 6.76 m<sup>2</sup> minimum requis ;  
Considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre II, art.17 (local commun pour vélo) en ce qu'il ne prévoit pas de local commun pour vélos mais uniquement deux emplacements situés au rez-de-chaussée, au niveau de la cage d'escalier ;  
Considérant que les emplacements vélos prévus ne sont pas judicieux et que la cage d'escalier doit rester dégagée ;  
Considérant que les travaux envisagés sont importants et qu'ils ne permettent pas de créer un nouveau logement conforme aux normes d'habitabilité ;  
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de gabarit modeste avec une faible largeur de façade qui ne se prête dès lors pas à sa transformation en un immeuble à appartements ;  
Considérant de ce qui précède que les dérogations ne sont pas acceptables ;





En ce qui concerne la façade avant :

Considérant que la façade avant du bien est identifiée au P.P.A.S. comme une façade à maintenir ou à reconstruire dans le respect du rythme architectural d'origine ;

Considérant que le permis délivré en 2023 autorisait une façade non isolée par l'extérieur, garantissant la conservation de la lecture du soubassement, des seuils, des bandeaux et des moulures ;

Considérant que le projet actuellement soumis prévoit une isolation thermique par l'extérieur de la façade avant, laquelle entraîne un écrasement des reliefs, la disparition du soubassement et une atténuation généralisée des éléments de modénature, conférant à la façade un aspect lisse et plan ;

Considérant que cette intervention modifie substantiellement les proportions, le rythme et la matérialité de la façade et porte atteinte à l'expression néoclassique du bâtiment, datant d'avant 1873 et repris à l'inventaire du patrimoine comme maison modeste néoclassique ;

Considérant que la façade a déjà été altérée par le passé (suppression du soubassement en pierre bleue, affaiblissement des bandeaux, disparition d'éléments saillants et de la corniche, remplacement des menuiseries), et qu'il convient d'éviter toute intervention aggravant cette perte de lisibilité architecturale ;

Considérant qu'il y a lieu de privilégier une restauration ou une intervention respectant les formes, proportions et reliefs constitutifs de la façade, et d'écarter toute solution constructive, telle que l'isolation par l'extérieur, susceptible d'en compromettre la qualité architecturale et patrimoniale ;

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

**Avis DÉFAVORABLE.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement**

Réf. / Ref.: D219/2026 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue De Crayer 8 - 10 1000 Bruxelles  
Rue Van Eyck 28 - 30 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association des copropriétaires de la Résidence Crayer 8 à Bruxelles ,  
rue de Crayer 8 - A.C.P.

Objet / Betreft: Permis d'environnement: logement + parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/04/2026 - 30/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

9

Considérant que la demande se situe en zone d'intérêt régional au PRAS ;  
Considérant qu'il s'agit d'une régularisation de l'exploitation d'immeubles de logements existants  
avec parking couvert de 76 emplacements ;  
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;  
Considérant qu'il n'y a actuellement pas de parking vélo sur le site ;  
Considérant que la configuration du site ne permet pas la mise en place d'un tel parking, sans  
conversion d'emplacements de parking pour voitures, et qu'aucun emplacement ne s'est libéré à  
ce jour ;

**Avis FAVORABLE à condition :**

**- d'envisager la mise en place d'une ou plusieurs zones de parking pour vélos pour les  
résidents via la conversion de certains emplacements voitures.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: L19/2026 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Locquenghien 15 - 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DENTAL TECH

Objet / Betreft: transformer un rez-de-chaussée commercial en un cabinet dentaire et remplacer les châssis existants par des châssis en aluminium

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 08/01/2026 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer un rez-de-chaussée commercial en un cabinet dentaire et remplacer les châssis existants par des châssis en aluminium ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 7/02/2018 (réf. P.U. L1013/2016) ayant pour objet "verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning" ;

Considérant que le changement de destination du commerce au rez-de-chaussée en un cabinet dentaire concerne uniquement l'espace situé à gauche de l'escalier principal, présentant une superficie de 84m<sup>2</sup> ;

Considérant que la partie située à droite de cet escalier conserve son affectation existante et ne fait pas l'objet de la présente demande ;





Considérant que le projet prévoit la privatisation de la partie arrière du sous-sol au profit du cabinet dentaire, comprenant l'aménagement de sanitaires ainsi que d'une zone technique et kitchenette ;  
Considérant qu'un escalier privatif est ajouté afin de relier le rez-de-chaussée du cabinet au sous-sol ;

Considérant que dans le permis précédent, l'entièreté de l'espace d'angle du sous-sol était dédiée au commerce ;

Considérant qu'en situation existante de fait, cet espace est divisé en plusieurs caves destinées aux logements ;

Considérant que le changement de destination entraîne uniquement des travaux d'aménagement intérieur tels que le cloisonnement pour la création de la salle d'attente et de cabinets dentaires, ainsi que l'installation des sanitaires et d'équipements médicaux ;

Considérant que l'aménagement d'un cabinet médical en façade avant est susceptible d'entraîner une occultation des vitrages afin de garantir l'intimité nécessaire à son fonctionnement, qui pourrait rompre la relation visuelle avec l'espace public, qu'il est souhaitable de placer des stores à lamelles verticales ou de revoir l'aménagement intérieur, proposant en façade avant une pièce ne nécessitant pas l'occultation de la vitrine ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis existants et de la porte d'entrée en PVC blanc par de nouveaux châssis et porte d'entrée en aluminium ;

Considérant que les châssis autorisés dans le permis L1013/2016 sont en bois ;

Considérant que la division projetée de certains châssis ne correspond pas à la division autorisée par ledit-permis ;

Considérant que le sens d'ouverture de la porte d'entrée a été inversée, que la tierce de la porte d'entrée passe de la droite à la gauche de ladite porte ;

Considérant que la baie toute à gauche a été élargie par rapport audit permis ;

Considérant qu'il y a lieu, pour mieux correspondre à la typologie du bien, de revenir à des menuiseries en bois et qu'il est judicieux de ne pas prévoir de travée dans les 2 grandes baies de la présente demande et de conserver pour chacune l'imposte alignée sur les autres ;

Considérant, par ailleurs, que les 2 baies du rez-de-chaussée situées à droite du bien de la présente demande en situation de droit, pourvues d'impostes, présentent une hauteur supérieure aux baies existantes dépourvues d'impostes ;

Considérant que la porte d'entrée qui mène à l'escalier principal du bien de la demande diffère de la situation de droit en ce qu'elle a une imposte disproportionnée et une porte non vitrée ;

Considérant que ces modifications engendrent une discontinuité dans la composition de la façade du rez-de-chaussée et rompt l'harmonie de l'ensemble ;

Considérant qu'il est souhaitable de rehausser ces baies et de remettre des menuiseries en bois dont la division et la matérialité correspondent mieux aux menuiseries de droit et à la typologie de l'immeuble ;

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

**Avis FAVORABLE à condition :**

**- de prévoir des menuiseries en bois et des vitrines sans divisions, surmontées d'une imposte vitrée.**

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





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning**

Réf. / Ref.: R932/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Aanaardingsstraat 34 - 36 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Raphael Beaumont

Objet / Betreft: uitbreiden van het bestaande appartement op de 2e en 3e verdieping tot een duplex met drie slaapkamers door het dakvolume, het aanpassingen van interne structurele uit te voeren en het toevoegen van een dakkapel in het voorste dakvlak

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

11

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);  
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 oktober 2018 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 9 juli 2019;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;  
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);  
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);  
Overwegende dat het goed gelegen is in typische woongebieden en in gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 20/10/2025;  
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag over, uitbreiden van het bestaande appartement op de 2e en 3e verdieping tot een duplex met drie slaapkamers door het dakvolume, het aanpassingen van interne structurele uit te voeren en het toevoegen van een dakkapel in het voorste dakvlak;





Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 10/07/1922 (ref. OW 32578) met als onderwerp « percer dans le pignon mitoyen vers le n°32 une baie de communication et 5 fenêtres »;

Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 11/04/2026 opgenomen in de bijlage met als referentie T.1986.0498/8;

Overwegende dat de aanvraag de bestemming wijzigt van de 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> verdiepingen van een werkplaats naar 1 woning, dat de stedenbouwkundige inlichtingen van 23/03/2021 met de referentie 21\_0051 stellen dat het gebouw uit 3 woningen bestaat en waarschijnlijk 1 op het gelijkvloers, 1 op de 1<sup>ste</sup> verdieping en 1 op de 2<sup>de</sup> verdieping;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om verschillende werken op het dak uit te voeren waarvan het wijzigen van het hellend dak sinds ten minste 1930-35 (bruciel luchtfoto), het toevoegen van een dakkapel aan de linkerkant, het wijzigen van de bestaande dakkapel aan de rechterkant, beide zonder afwijkingen, dat de dakkappen van de aanvraag de actuele normen van comfort voor de slaapkamers 1 en 2 verbeteren, dat ze symmetrisch zijn en, daardoor, dat ze zich goed integreren in de typologie van het goed;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in het in overstemming brengen het uitvoeren van verschillende werken op de voorgevel waarvan het vervangen van de houten kroonlijst door een kroonlijst in een onbepaald materiaal, het verwijderen van de ronding van de ramen van de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping, het wijzigen van de indeling van de ramen van het gelijkvloers, het vervangen van de houten voordeur met een aluminium voordeur, het dicht maken van de steigergaten met een witte vierkante muurbekleding;

Overwegende dat die werken zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;

Overwegende dat de aanvraag over een goed dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen is;

Overwegende dat die wijzigen niet aanvaardbaar zijn, dat er reden is om beter de typologie van deze soort gebouw te respecteren, dat er wordt verwacht dat het houten materiaal van de kroonlijst in de voorziene toestand wordt aangegeven, dat de ronding van de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping wordt hersteld, dat de indeling van de ramen van het gelijkvloers wordt hersteld, dat de houten voordeur wordt hersteld zodat deze typologie van het goed respecteert;

Overwegende dat de aanvraag de woning op de 2<sup>de</sup> verdieping uitbreidt naar de bestaande bergingen van de 3<sup>de</sup> verdieping om het in 1 duplex in te richten;

Overwegende dat er nog een zolder op de 4<sup>de</sup> verdieping is, dat deze zolder als technische berging wordt gebruikt, dat er geen berging meer bestaat in de duplex, dat de aanvraag niet aanduidt of er een kelder voor deze duplex voorzien is, dat de aanvraag voor dit motief van het artikel 3 van de titel II van de G.S.V. afwijkt, dat aanvaardbaar is omdat de duplex voldoende groot is;

Overwegende dat de rest van de woning beantwoordt aan de actuele normen van comfort;

Overwegende dat de aanvraag toelaat het wooncomfort van de woning te verbeteren;

Overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;

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

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





**GUNSTIG advies onder voorbehoud van:**

- het aangeven van het houten materiaal van de kroonlijst in de voorziene toestand;
- het herstellen van de ronding van de 1<sup>ste</sup> et 2<sup>de</sup> verdieping;
- het herstellen van de indeling van de ramen van het gelijkvloers;
- het herstellen van de houten voordeur die de typologie van het goed respecteert.

In toepassing van art. 191 of van art. 126/1, zullen er, in overeenstemming met de bovenvermelde voorwaarden, aangepaste plannen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijking van het artikel 3 van de titel II van de GSV toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement**

Réf. / Ref.: A221/2026 (IPE)

Adresse / Adres:

Avenue Antoon van Oss 1/14 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PETIT FORESTIER BELGIQUE

Objet / Betreft: Exploitation d'un atelier de réparation et d'entretien et d'un car-wash

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/04/2026 - 30/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

12

Considérant que la demande se situe en zone d'industrie urbaine au PRAS ;  
Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis pour l'exploitation d'un atelier d'entretien pour véhicules frigorifiques ;  
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;  
Considérant l'arrêté du 21 janvier 1999 fixant les conditions d'exploiter des stations-service  
Vu que le site dispose d'une petite station de ravitaillement des véhicules existante (capacité de 1500 litres de diesel) et que celle-ci n'est ni reliée à un système d'épuration pour les hydrocarbures ni protégée des intempéries afin de pouvoir collecter les éventuels hydrocarbures répandus accidentellement lors du ravitaillement.  
Vu que la rubrique 12 A- activité de lavage des véhicules et leurs remorques- n'est pas reprise dans la demande de permis.

**Avis FAVORABLE à condition :**

- de placer au niveau de la zone de ravitaillement des véhicules : soit un séparateur d'hydrocarbures pour traiter les eaux avant d'être rejetées à l'égout ou placer une toiture au-dessus de la zone de remplissage ;
- d'introduire une modification de permis pour la rubrique 12A si l'exploitant désire effectuer cette activité. La modification devra inclure les mesures prévues pour la gestion des eaux avec la limitation de la consommation ainsi que le traitement des eaux.





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: F1064/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Place Fontainas 10 - 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Karol Gawlik

Objet / Betreft: rénover et rehausser un immeuble de logements, modifier les annexes arrière, changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en commerce de restauration avec possibilité de consommation sur place et placer un auvent en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/04/2026 - 16/04/2026

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 28/04/2026

**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:**

13

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;  
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS n°80-05 Saint-Jacques - Bon Secours, approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 17/02/2005 ;  
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 ;  
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;  
Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/11/2025 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 12/05/2026*

Considérant que la demande vise à rénover et rehausser un immeuble de logements, modifier les annexes arrière, changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en commerce de restauration avec possibilité de consommation sur place et placer un auvent en façade avant ;

Considérant qu'un café était établi jusqu'en 2006 ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 03/05/2007 (PV BR/055/07) fait état des infractions suivantes : « Sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet, le café au rez-de-chaussée de l'immeuble a été transformé en salon-lavoir automatique. De plus, l'auvent a été complètement démonté, à l'exception de ses supports » ;

Considérant que le permis F94/2006, délivré le 22/10/2008 régularise le salon-lavoir sous condition de reconstruire l'auvent que néanmoins celui-ci n'a jamais été reconstruit que le PV reste d'application sur ce point ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/04/2026 au 16/04/2026 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 80-05 (Saint-Jacques/Bon Secours, 17-02-05) ; règlement sur les bâtisses (RB) ;

Vu les 4 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains s'opposant au changement de destination de commerce à commerce de restauration ;

Considérant que la zone d'habitat définie par le PPAS autorise l'installation de restaurants et de cafés ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région Bruxelloise ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Ensemble de maisons traditionnelles" Rue de la Gouttière 15-19) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 24/03/2026 ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages ;

Considérant que le nombre de logement en situation de droit n'a pas pu être établi ; que, selon l'historique d'occupation du bien, le nombre de logements dans l'immeuble varie entre 2 et 9 depuis les années 1970 ;

Considérant que le projet vise tout d'abord à changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en commerce de restauration avec possibilité de consommation sur place ;

Considérant que le type d'établissement n'a pas encore été défini ; qu'il s'agira de préférence d'un établissement sans friture afin de ne pas risquer de causer des nuisances olfactives pour le voisinage ;

Considérant qu'un éventuel emplacement pour un conduit de hotte a cependant été prévu, le long du mur mitoyen arrière, débouchant 1m au-dessus de celui-ci ;

Considérant que cette cheminée déroge au R.B., article 108 (cheminées d'annexes) qu'il y a lieu d'intégrer la gaine d'extraction dans le bâti ainsi que toutes autres techniques ;

Considérant que le commerce peut accueillir environ 50 places assises ; qu'il est prévu d'installer environ 20 places assises supplémentaires en terrasse (amovible) ;

Considérant qu'un commerce de restauration permet de dynamiser la place Fontainas et s'intègre donc de manière cohérente dans son environnement urbain ;

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





Considérant qu'en situation de fait, le bâtiment comporte actuellement 4 appartements et 2 studios ;

Considérant que la demande vise à rénover et mettre en conformité 4 logements ;

Considérant qu'en situation projetée, les logements sont répartis comme suit :

- Un appartement 2 chambres au rez-de-chaussée ;
- Un appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage ;
- Un appartement 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage ;
- Un duplex 2 chambres au 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que le réaménagement de ces logements implique des modifications volumétriques ;

Considérant que l'immeuble possède actuellement un gabarit de 4 niveaux, surmonté d'une toiture mansardée, avec des annexes à l'arrière couvrant l'entièreté de la parcelle ;

Considérant que l'annexe de droite sera réduite d'un niveau, dédensifiant légèrement l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'annexe de gauche est démolie et reconstruite, moins profonde de 20cm ;

Considérant que la parcelle reste cependant entièrement imperméabilisée ; que la configuration existante ne permet pas de retrouver aisément de la pleine terre ;

Considérant que l'ensemble des façades arrière est isolé ;

Considérant de plus qu'une rehausse du bâtiment est prévue afin de transformer le logement sous combles en duplex ;

Que ce nouveau volume s'élève sur un étage avec toiture plate, en recul d'environ 3m par rapport à la façade avant et aligné sur la façade arrière ;

Que le matériau choisi pour le revêtement des façades de la rehausse est un bardage en tôle d'aluminium ondulée de teinte noire ;

Qu'une terrasse est aménagée en façade avant, sur la partie en recul de la toiture ;

Considérant que cette partie du projet induit des dérogations au P.P.A.S. et propose des transformations qui y sont interdites ;

Qu'en effet, bien que conforme au R.R.U., cette rehausse déroge au P.P.A.S., article 3.1.4 (gabarit sous toiture) en ce qu'elle dépasse le nombre de niveaux maximum obligatoire défini au plan ;

Que le P.P.A.S. interdit les bardages verticaux en façade (art. 3.1.6) ;

Que le P.P.A.S. (toitures – généralités) interdit également les terrasses en toiture à front de rue (art. 3.1.5.1) ;

Que, le bien se situant dans la catégorie « bâtiment et ensemble architectural à préserver » au P.P.A.S., l'immeuble doit présenter une toiture en harmonie avec la typologie des toitures voisines (art. 3.1.5.1) ;

Considérant que le nouveau volume sera visible depuis les espaces publics vu la situation du bien sur la Place Fontainas ;

Que le volume ajouté s'inscrit cependant dans la pente des murs pignons des deux constructions voisines et que le nombre de niveaux sous corniche de la façade avant n'est pas modifié ;

Que la rehausse permet la création d'un duplex qualitatif de 2 chambres, amenant une mixité dans la typologie des logements en zone d'habitation ;

Que le projet est conforme au R.R.U. ;

Que la dérogation au P.P.A.S., article 3.1.4 est pour ces motifs acceptable car elle vise au bon aménagement des lieux sans apporter de nuisances aux biens voisins ;

Considérant que le matériau choisi pour le revêtement des façades de la rehausse est un bardage en tôle d'aluminium ondulée de teinte noire ;

Que le P.P.A.S. interdit les bardages verticaux en façade ;

Que la rehausse est prévue dans un style architectural résolument contemporain pour se démarquer de l'architecture du bien existant ;





Que le style de la rehausse devrait s'inscrire davantage en continuité avec l'architecture du bien néoclassique en façade avant ;  
Qu'en effet, le bien s'inscrit dans un ensemble encore cohérent d'architecture néoclassique et les toitures de ces immeubles sont particulièrement visibles depuis les espaces publics ;  
Que l'immeuble se situe de plus dans la catégorie « bâtiment et ensemble architectural à préserver » au P.P.A.S. ;  
Qu'afin de respecter les prescriptions de cette zone, il y a lieu de respecter la typologie d'ensemble de l'immeuble et des bâtiments remarquables et/ou historiques à proximité ;  
Que l'aspect d'ensemble doit être prédominant ;  
Que l'article 3.1.5.1 précise encore que les immeubles doivent présenter une toiture en harmonie avec la typologie des toitures voisines ;  
Que la rehausse doit dès lors être modifiée afin de s'inscrire dans le style de la toiture à la Mansard ;  
Que le choix d'une teinte foncée répond à des motifs d'ordre esthétique mais qu'une teinte claire en façade permettrait de mieux réguler les apports de chaleur en intérieur d'ilot et sous toiture ;  
Qu'il y a lieu de privilégier une couverture de toiture en tuile pour la partie supérieure de la toiture mansardée afin de s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble architectural ;  
Qu'il y a dès lors lieu pour ces motifs de revoir l'architecture et les matériaux de la rehausse, que les dérogations sollicitées ne sont pas acceptables ;

Considérant que la terrasse offre un espace extérieur qualitatif pour le logement ;  
Que le choix d'une terrasse côté rue est compréhensible au vu des vues qu'elle offre et de son orientation ;  
Qu'il a pu être constaté que suite aux divers confinements subis par le passé qu'un espace ouvert sur l'extérieur était une réelle nécessité ;  
Que malheureusement une terrasse à front de rue est interdite par le P.P.A.S. ;  
Qu'il pourrait dès lors être envisagé la création d'un jardin d'hiver intégré dans une toiture à versant côté rue et fermé par une verrière ;  
Qu'une terrasse orientée S-E en façade arrière peut également être envisagée sans autre contrainte que le Code Civil ;

Considérant qu'une terrasse est prévue au 1<sup>er</sup> étage, sur le toit de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant que la création de cet espace extérieur impose le placement de claustras sur les murs mitoyens qui l'entourent, afin de se conformer au Code Civil que néanmoins, il y a lieu de rehausser les mitoyens par une maçonnerie, plus pérenne qu'une structure légère ;  
Considérant que la rehausse engendrée par la faible rehausse des mitoyens n'a pas d'impact négatif sur les biens voisins ;

Considérant que le projet prévoit de replacer un auvent métallique vitré au-dessus du rez-de-chaussée en façade avant, en se basant sur les documents historiques de l'auvent de 1903, conformément à l'article 3.1.9.2 du P.P.A.S. ;  
Considérant que cet auvent fait partie d'un alignement de 5 auvents, qui constituent un ensemble cohérent et participent à l'esthétique architecturale de la place ;

Considérant que le projet prévoit de modifier la vitrine du commerce, d'en changer les divisions et supprimer le soubassement ;  
Considérant que les menuiseries extérieures et leur encadrement sont prévus en aluminium thermolaqué de teinte noire ;  
Considérant que le projet prévoit également de remplacer les châssis en façade avant par des châssis en aluminium de teinte noire ;  
Considérant que les divisions des châssis ne sont pas modifiées à l'exception de celui de la lucarne ;





Considérant que ce matériau et cette teinte ne s'accordent pas à l'architecture néoclassique du bien, qui est de plus situé en ZICHEE et dans la zone de protection de biens classés ;  
Considérant qu'il y a lieu de choisir des châssis en bois de teinte claire reprenant les profils et divisions des châssis d'origine ; qu'il en va de même pour la corniche et autres boiseries ;  
Considérant qu'une teinte claire contribue à la mise en valeur des profilés de menuiseries caractéristiques des biens de style néoclassique ;

Considérant que la majorité des locaux habitables des logements présentent des dérogations au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel), en ce que leur superficie éclairante nette est inférieure à 1/5<sup>ème</sup> de leur surface plancher ;  
Considérant que les pièces situées en façade avant sont des locaux d'habitation existants, avec des ouvertures en façade qu'il y a lieu de préserver ;  
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable pour ces locaux ;  
Considérant par contre que les dimensions des baies en façade arrière sont modifiées par le projet ; que le projet réduit les dimensions de certaines fenêtres ;  
Considérant que les surfaces au sol de certains locaux sont importantes et que la présence de l'annexe sur la gauche de la façade ne permet pas d'atteindre les 1/5 de surface éclairante pour l'ensemble des locaux ;  
Considérant qu'il y a lieu de revoir les dimensions des fenêtres en façade arrière afin de tendre au respect de l'article 10 du Titre II du R.R.U. ;

Considérant que le projet ne prévoit pas la création d'un local vélos/poussettes ;  
Considérant cependant que chaque logement dispose d'une cave de taille suffisamment importante pour y ranger des vélos ;

Considérant que l'immeuble présente des éléments patrimoniaux intérieurs intéressants (moultures, planchers, cheminées, portes, escalier...), que l'ensemble de ces éléments sont conservés ;

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





**Avis FAVORABLE sous réserve :**

- d'intégrer le nouveau volume dans une toiture à versant incliné en y intégrant éventuellement un jardin d'hiver ou une terrasse en façade arrière ;
- de prévoir une couverture de toiture en tuile pour la partie supérieure de la toiture mansardée afin de s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble architectural ;
- de choisir, pour la façade avant existante, des châssis en bois de teinte claire, reprenant les profils et divisions des châssis d'origine ;
- de restaurer la corniche et la lucarne et prévoir de peindre les boiseries en teinte claire ;
- de revoir les dimensions des fenêtres en façade arrière afin de tendre au respect de l'article 10 du Titre II du R.R.U. ;
- d'intégrer l'ensemble des techniques à l'intérieur du bâti et prévoir l'intégration d'une hotte pour le commerce avec consommation sur place au sein d'une gaine intérieure qui débouche au niveau de la toiture principale ;
- de rehausser légèrement le mitoyen en maçonnerie pleine au droit de la terrasse pour atteindre 1,90 m de hauteur ;
- de veiller à préserver les éléments patrimoniaux intérieurs (moultures, planchers, cheminées, portes, escalier...).

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 P.P.A.S., article 3.1.4 (gabarit sous toiture) et P.P.A.S., article 3.1.5.1 (toitures – généralités) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning**

Réf. / Ref.: M506/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Molenblokstraat 11 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Salima El Imrani

Objet / Betreft: verbouwen van een ééngezinswoning

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/04/2026 - 16/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 28/04/2026

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

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

14

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);  
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;  
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);  
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);  
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);  
Overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied van het G.B.P.;

Overwegende dat het betrokken perceel zich bevindt in een zone van uitbreidingsgebied van de archeologische site uit de XII de - XX ste eeuw van Over-Heembeek ;  
Overwegende dat bijgevolg het art. 245 van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening (B.W.R.O.) van toepassing is en dat de uitvoering van opgravingen en peilingen door het Gewest moet toegelaten worden voorafgaand aan de uitvoering van de vergunning;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 04/06/2025 ;

Overwegende dat er vastgesteld werd op 20/03/2026 dat het dossier volledig is;  
Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een ééngezinswoning betreft;





Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 17/04/2024 (ref. S.V. M3156/2022) met als onderwerp “ Diviser une maison unifamiliale en deux logements, rehausser le bâtiment, construire à l’avant, une extension latérale et une extension à l’arrière, modifier les façades”;

Overwegende dat deze vergunning niet tot uitvoering werd gebracht;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 02/04/2026 tot 16/04/2026 voor volgende motieven: afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk); afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken); toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten); bouwreglement (BR); afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken); Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reacties uitlokte;

Rechtstoestand:

Overwegende dat het goed een eengezinswoning met drie gevels betreft, met een bouwhoogte van gelijkvloers plus 1 verdieping, voorzien van een hellend dak en een links aangebouwde zijaanbouw van één bouwlaag;

Overwegende dat het goed is ingeplant in achteruitbouw ten opzichte van van de openbare weg;

Overwegende dat de voorgevel in lijn ligt met de hoofdgevel van de rechts aanpalende woning;

Overwegende dat deze laatste evenwel beschikt over een voorbouw die op de rooilijn is ingeplant en die, door een insprong ten opzichte van de gemene perceelsgrens, toegang tot de woning mogelijk maakt;

Overwegende dat het perceel aan de linkerzijde wordt begrensd door een erfdienstbaarheid, zijnde een openbaar doorgangspad op privégrond, dat toegang verleent tot een eigendom gelegen in het binnengebied van het bouwblok;

Overwegende dat de voorgevel bestaat uit een toegangsdeur aan de rechterzijde, evenals een verticaal houten raam aan de linkerzijde en een klein houten bovenraam op de eerste verdieping;

Overwegende dat de zijgevel bestaat uit een uitspringende aanbouw voorzien van drie dakramen, en dat de gevel verder wordt gekenmerkt door een witte vakwerkstructuur met twee kleine houten ramen.

Voorziene toestand:

Overwegend dat de aanvraag voorziet om een eengezinswoning te behouden en grondig te verbouwen;

Overwegend dat in de voorziene toestand de voortuin wordt ingericht als een parkeerzone;

Overwegend dat in de voorziene toestand de indeling van de woning als volgt wordt gewijzigd:

Overwegend dat het gelijkvloers bestaat uit een salon, hal en verderop een grote keuken met bijhorend terras;

Overwegend dat de eerste en tweede verdieping bestaan uit een hal, badkamer en twee slaapkamers;

Overwegend dat de eerste verdieping een bijhorend terras heeft;

Overwegende dat het goed wordt uitgevoerd in een lichtgekleurde baksteen;

Overwegende dat de voorgevel wordt heropgebouwd en dat er aluminium schrijnwerk wordt voorzien, telkens bestaande uit dubbele ramen op het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping; dat de ingangdeur zich aan de linkerzijde bevindt en dat de gevel verder wordt gekenmerkt door een insprong met twee nieuwe verticale ramen;

Overwegende dat de achtergevel bestaat uit een aanbouw, opgetrokken in lichtgekleurde baksteen;

Overwegende dat zich in deze achtergevel op zowel de eerste als de tweede verdieping telkens twee dubbele glasramen bevinden;





Overwegend dat zich op de eerste verdieping een terras bevindt, omgeven door een glazen balustrade;

Afwijkingen :

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, artikel 4 (diepte) voor wat betreft de bouwdiepte;

Overwegend dat de bouwdiepte van de rechterbuur met 6,70 m overschreden wordt op het gelijkvloers;

Overwegend dat dit volume slechts beperkt gewijzigd wordt ten opzichte van de rechtstoestand en dat er dus weinig nadelige effecten zijn voor de burenen;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijking van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, artikel 6 (het dak)) voor wat betreft het technische element op het dak, doordat de balustrade van het terras buiten het dakvolume uitsteekt;

Overwegende dat deze balustrade instaat voor de veiligheid van de gebruikers van dit terras;

Overwegende dat dit terras beantwoordt aan het burgerlijk wetboek voor wat betreft de zichten;

Overwegende dat het hier gaat om een technisch constructief element en niet om een werkelijk gebouwd volume, zodat het algemene bouwvolume niet wordt gewijzigd;

Overwegende dat het niet toegankelijk deel van het dak vergroend dient te worden;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijking van de Gew.S.V., Titel I, artikel 6 (het dak)) aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, artikel 11 (inrichting en onderhoud van de achteruitbouwstrook) en van het B.R. art. 35 voor wat betreft de parkeerzone;

Overwegende dat de achteruitbouwstrook met voorrang haar bestemming als tuin, beplant in volle grond, dient te behouden en niet mag worden omgevormd tot parkeerruimte;

Overwegend dat bijgevolg deze afwijking van de Gew.S.V., Titel I, artikel 11 (inrichting en onderhoud van de achteruitbouwstrook) en van het B.R. art. 35 niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat er enkele fouten in de plannen geslopen zijn en dat deze verbeterd dienen te worden;

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

**GUNSTIG advies op voorwaarde:**

- een voortuin te voorzien in de achteruitbouwstrook (landschapsplan met beplanting) en er geen parkeerplaatsen te voorzien;
- het plat dak te vergroenen;
- de plannen van de voorziene toestand aan te passen voor wat betreft het schrijnwerk (zijgevel en grondplan).

**In toepassing van art. 191 of van art. 126/1, zullen er, in overeenstemming met de bovenvermelde voorwaarden, aangepaste plannen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.**

**Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. voor wat betreft Titel I, artikel 4 & 6 toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: A165/2026 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Commerçants 61 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: d'une part transformer deux immeubles d'une même parcelle par une réaffectation d'un immeuble de bureaux en un hôtel de 24 chambres, par la modification de la façade côté boulevard, par l'ajout d'une cage d'escalier de secours en intérieur d'îlot (mise en conformité) et d'autre part déplacer les deux logements existant vers l'immeuble côté rue des commerçants

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/04/2026 - 16/04/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 28/04/2026

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

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

15

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S), n°60-07BIS dénommé Quartier Anvers - Yser (Zone 7) Bd. Léopold II entre place Saintelette et Porte d'Anvers », arrêté en date du 07-04-1993 ;

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

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

Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;  
Considérant que le bien est situé en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Considérant que le bien est situé au P.P.A.S dans l'îlot 5, en zone d'habitation et d'entreprise à caractère urbain et partiellement en zone administrative pour l'immeuble sis coté boulevard,





qui limite le gabarit à 5 niveaux avec toiture à étage incorporé coté boulevard et toiture à versant côté rue des Commerçants avec indication de façade à ériger dans un style contemporain côté rue du commerçants et l'intérieur d'îlot en zone de cour et jardin avec annexe limitées, les deux bien sont repris en zone de bâtiment principaux ;

Vu que le projet se situe en zone de protection d'un bien classé : « Anciens établissements Blum » sis au n°67 rue des Commerçants et arrêté le 11/03/1998 ;  
Considérant que le projet n'a que peu d'impact sur les perspectives depuis et vers le bien classé, que par conséquent l'avis à la CRMS n'a pas été sollicité ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/02/2026 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer deux immeubles d'une même parcelle par une réaffectation d'un immeuble de bureaux en un établissement hôtelier, par la modification de la façade côté boulevard, par l'ajout d'une cage d'escalier de secours en intérieur d'îlot (mise en conformité) ;

Considérant que certains travaux ont été réalisés sans autorisation préalable, sans que cette situation de fait ne puisse influencer l'appréciation urbanistique de la demande actuelle

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 2 au 16 avril 2026, organisée pour les motifs suivants :

- dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU – hauteur de toiture) ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification, totale ou partielle, de l'utilisation ou de la destination de logements) ;
- application de l'article 188/7 du CoBAT (actes soumis à enquête publique au regard d'un PRAS, RRU, PPAS ou RCU) ;

Vu l'unique observation introduite dans le cadre de l'enquête publique, émanant d'un riverain, laquelle porte sur la régularisation d'une activité d'hébergement existante dans un immeuble dont l'affectation autorisée est le bureau, ainsi que sur l'existence d'usages actuellement non conformes, et exprimant des préoccupations quant au maintien de la qualité de vie et à l'évolution des nuisances dans le quartier ;

Considérant que la demande a été soumise pour avis au SIAMU et que, à ce jour, cet avis n'a pas encore été transmis ;

*En ce qui concerne l'historique des permis d'urbanisme :*

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 29/01/1993 (réf. A60/91), portant sur la création d'un commerce au rez-de-chaussée, le réaménagement du parking en sous-sol et la modification des façades ;

Considérant qu'un permis délivré le 23/03/2014 (réf. A160/12), autorisant la transformation de deux immeubles en 16 logements ainsi que l'aménagement d'un restaurant aux rez-de-chaussée et premier étage, incluant une rehausse partielle de l'immeuble rue des Commerçants, n'a pas été mis en œuvre et est désormais périmé ;

Considérant qu'un permis plus récent (réf. A480/2020), portant sur la transformation des immeubles en hôtel et l'augmentation du nombre de logements, n'a pas été délivré dans les délais, entraînant un refus d'office ;





Considérant que l'instruction de cette demande avait abouti à des plans modifiés, intégrant les remarques de la commission de concertation et du SIAMU, et que la présente demande reprend ces plans, à l'exception du maintien du commerce limité au seul rez-de-chaussée ;

En ce qui concerne les caractéristiques de la parcelle :

Considérant que la parcelle est traversante et comporte deux immeubles à rue, reliés par un volume de deux niveaux hors sol en intérieur d'îlot, l'immeuble à front du boulevard présentant un gabarit R+8 à toiture plate, et celui situé rue des Commerçants un gabarit R+2 à toiture plate ;

Considérant qu'en situation de droit, le permis A60/91 autorise :

- un restaurant occupant le rez-de-chaussée (557 m<sup>2</sup>),
- des bureaux du deuxième au septième étage (705 m<sup>2</sup>),
- deux logements situés respectivement au 8<sup>e</sup> étage du bâtiment côté boulevard et au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment rue des Commerçants (199 m<sup>2</sup> au total) ;

Considérant qu'en situation de fait, l'immeuble à front du boulevard est actuellement exploité en activité de type flat hôtel, avec un commerce avec consommation sur place au rez-de-chaussée et au premier étage (557m<sup>2</sup>) ;

En ce qui concerne le projet :

Considérant que la demande vise à transformer l'immeuble côté boulevard en un établissement hôtelier de 24 unités, prévoit une activité commerciale aux deux premiers niveaux, et en relocalisant les deux logements existants dans le bâtiment situé rue des Commerçants (un studio au 1<sup>er</sup> étage et un appartement (1ch) au 2<sup>ème</sup> étage) ;

Considérant que les surfaces projetées se répartissent comme suit : commerce : ± 402 m<sup>2</sup>, hôtel : ± 910 m<sup>2</sup>, logements : ± 126 m<sup>2</sup> et que ces affectations sont conformes aux prescriptions de la zone mixte au PRAS ;

Considérant que le sous-sol comprend les locaux techniques, caves, locaux de stockage, un local vélos de 18 emplacements ainsi que 8 emplacements de stationnement ;

Considérant que le projet comprend également une réorganisation du rez-de-chaussée et une amélioration de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;

En ce qui concerne les logements :

Considérant que les logements existants situés côté boulevard sont supprimés au profit de l'activité hôtelière, avec la création d'un espace de détente au premier étage et de locaux destinés au personnel au huitième étage ;

Considérant que les deux logements sont déplacés dans le bâtiment rue des Commerçants, avec une entrée indépendante et une circulation verticale exclusivement résidentielle accessibles depuis cette rue ;

Considérant que cette circulation ne peut être partagée avec l'activité hôtelière qu'en cas d'évacuation d'urgence ;

Considérant que ces logements existaient en situation de droit et que leur maintien, concentré dans l'immeuble rue des Commerçants, est cohérent avec le caractère résidentiel de cette rue ;

Considérant cependant, que le projet prévoit une diminution des superficies des deux logements existants, ce qui constitue une non-conformité à la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de vérifier la superficie exacte des logements existants de droit, telle qu'autorisée par le permis délivré et mis en œuvre en 1993 (réf. A60/91), les documents transmis présentant des incohérences entre plans, formulaires et tableaux statistiques ainsi qu'entre la situation de droit et projetée ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter au minimum la superficie totale de logements existante de droit, et de rendre cohérentes l'ensemble des données chiffrées dans les plans et documents du dossier ;





Considérant que le projet ne prévoit qu'une cave privative pour un seul logement, et qu'un espace de rangement équivalent doit être prévu pour le second logement ;  
Considérant que les logements présentent une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU relatif à l'éclairage naturel, la surface éclairante du séjour/cuisine et du studio étant inférieure aux minima requis ;  
Considérant toutefois qu'il s'agit d'un immeuble existant, dont les possibilités de modification des baies sont limitées, et que cette dérogation peut être admise dans ce contexte ;

*En ce qui concerne l'hôtel et l'établissement commercial :*

Considérant que le projet porte sur l'aménagement d'un établissement hôtelier de 24 chambres, réparties du 2<sup>e</sup> au 7<sup>e</sup> étage, comprenant une réception au RDC, un lobby situé au 1<sup>er</sup> étage côté boulevard, ainsi que des locaux administratifs et de personnel implantés au 8<sup>e</sup> étage ;  
Considérant que le projet maintient au rez-de-chaussée, en situation existante de droit, un commerce avec consommation sur place accessible depuis la rue, tel qu'autorisée par le dernier permis d'urbanisme délivré, et prévoit une extension partielle de cette affectation au 1<sup>er</sup> étage côté boulevard, en lien fonctionnel avec l'hôtel via le hall du 1<sup>er</sup> étage ;  
Considérant que la mutualisation de certaines installations techniques et des flux améliore la lisibilité fonctionnelle du projet et évite une duplication inutile des équipements,  
Considérant que le projet implique la suppression effective, complète et définitive de toute activité ne relevant pas du commerce avec consommation sur place autorisé, et vise ainsi un retour à la situation existante de droit ;  
Considérant que le projet n'introduit aucune nouvelle activité commerciale relevant d'un changement d'utilisation soumis à autorisation spécifique, mais se limite à la reconduction d'une affectation autorisée et à la suppression d'usages non conformes ;

*En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :*

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée, et que les dispositifs de gestion des eaux pluviales proposés sont proportionnés à l'occupation du site ;  
Considérant que les toitures plates sont partiellement végétalisées sur environ 53 m<sup>2</sup>, contribuant à la rétention des eaux pluviales ;  
Considérant que deux citernes d'eau sont prévues en sous-sol, et que leur implantation est acceptable ;

*En ce qui concerne la cage d'escalier en intérieur d'îlot :*

Considérant que le projet prévoit une cage d'escalier métallique extérieure, adossée à la façade arrière de l'immeuble côté boulevard et s'élevant jusqu'au huitième étage, afin de répondre aux exigences de sécurité incendie ;  
Considérant que cette intervention n'affecte pas les murs mitoyens existants ;  
Considérant que cette cage d'escalier déroge aux prescriptions du PPAS, ainsi qu'aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;  
Considérant que ces dérogations s'inscrivent dans un bâti existant déjà dérogatoire et répondent à une fonction de sécurité impérative ;  
Considérant que la végétalisation du toit en intérieur d'îlot contribue à réduire l'impact visuel de cette structure ;  
Considérant qu'il s'agit d'un escalier d'évacuation, réservé exclusivement à un usage d'une évacuation d'urgence ;  
Considérant dès lors, que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont acceptables, pour les motifs exposés ci-dessus ;





En ce qui concerne les façades :

Considérant que la demande vise la régularisation de modifications mineures de la façade à front du boulevard, incluant le remplacement des châssis et du revêtement ;  
Considérant que les matériaux proposés, en aluminium teinte gris/taupe, assurent une cohérence avec l'architecture du mur-rideau existant ;  
Considérant que la façade arrière est adaptée afin d'intégrer une nouvelle issue de secours conforme ;

En ce qui concerne la mobilité :

Considérant que le projet prévoit 18 emplacements vélos, 8 emplacements de stationnement en sous-sol et un emplacement supplémentaire au rez-de-chaussée ;  
Considérant que le bien est situé dans un secteur très bien desservi par les transports en commun ;  
Considérant qu'aucune aire de livraison hors voirie n'est prévue pour le commerce et l'hôtel, et qu'il serait opportun d'envisager un dispositif en ce sens ;

En ce qui concerne les charges d'urbanisme :

Considérant que l'établissement hôtelier dépasse le seuil de 20 chambres, et est dès lors soumis aux charges d'urbanisme conformément à l'article 100 du CoBAT ;

En conclusion :

Considérant que le projet vise à régulariser un changement de destination de bureau en établissement hôtelier, mettant fin à des usages non conformes ;  
Considérant que le commerce avec consommation sur place s'inscrit dans la dynamique urbaine du quartier et contribue au développement de l'économie locale et met fin aux activités non autorisées ;  
Considérant que le maintien de deux logements contribue à la mixité fonctionnelle de la zone, sous réserve de respecter la superficie totale de logements existante de droit conformément à la prescription 0.12 du PRAS ;  
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 à condition de :**

- maintenir une superficie totale de logements au minimum équivalente à la situation existante de droit ;
- corriger l'ensemble des incohérences de superficies dans les plans et documents ;
- préciser l'activité commerciale sur les plans existant et projeté : « commerce avec consommation sur place » aux étages respectifs ;
- prévoir un espace de rangement pour chaque logement.

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

**Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU, relatives à la profondeur et à la hauteur, sont accordées pour les motifs exposés ci-dessus.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: M869/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Maurice Lemonnier 73 - 75 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LALANI SRL - S.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, remplacer l'ensemble des châssis de la façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, aménager 3 studios et 1 duplex aux étages de l'immeuble, avec rehaussement de la toiture comprenant la réalisation d'une nouvelle lucarne et la pose de cinq nouvelles fenêtres de toit en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/03/2026 - 02/04/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 28/04/2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 01/10/2025 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, remplacer l'ensemble des châssis de la façade avant (mise en conformité) et d'autre part, aménager 3 studios et 1 duplex aux étages de l'immeuble, avec rehaussement de la toiture comprenant la réalisation d'une nouvelle lucarne et la pose de cinq nouvelles fenêtres de toit en façade avant ;





Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 07/08/2006 (P.V. B.R./118/06) fait état des infractions suivantes : « Sans qu'un permis d'urbanisme ait été sollicité, un salon de coiffure a été aménagé en snack (« Kindensky – 20m<sup>2</sup> de surface accessible au public) » ;

Considérant que la demande ne concerne pas le rez-de-chaussée ;

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

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés :  
- le 16/08/1873 (réf. T.P. 25150) ayant pour objet "Construire un bâtiment formant des habitations (n°77 et 73-75)" ;  
- le 22/08/1921 (réf. T.P. 27308) ayant pour objet "Démolir la cloison du vestibule au rez-de-chaussée – Placer un nouvel escalier du rez-de-chaussée à l'entresol (n°73)" ;  
- le 16/05/1939 (réf. T.P. 52209) ayant pour objet "Transformer le rez-de-chaussée de la façade" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2026 au 02/04/2026 pour les motifs suivants :  
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;  
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Vu l'absence de réaction ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 07/03/2026, portant les références CP.2007.0451/11 ;  
Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la nouvelle toiture dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen le plus bas, entraînant une rehausse du volume bâti portant le gabarit projeté à 4 niveaux + combles à versants ;  
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural et s'intègre à un ensemble comprenant notamment l'hôtel existant à l'angle, participant à l'identité du front bâti, et que l'extension projetée, dépassant le profil de la construction voisine la plus basse, rompt l'équilibre des hauteurs du front bâti ;  
Considérant que cette rehausse, particulièrement perceptible depuis l'espace public en raison du dégagement du boulevard et de la place, altère la perception de l'ensemble bâti et porte atteinte à l'harmonie volumétrique du contexte urbain, lequel s'inscrit dans un ensemble patrimonial dont la cohérence morphologique et paysagère doit être préservée ;  
Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande concerne la transformation et la division d'un immeuble en 4 logements (3 studios et un duplex de 2 chambres) ;  
Considérant que la division projetée ne prend pas suffisamment en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ;

Considérant par ailleurs que la composition actuelle du rez-de-chaussée ne garantit pas une lecture architecturale équilibrée des fonctions et des accès et que la centralisation de la devanture commerciale nuit à la lisibilité de la façade,  
Considérant qu'il convient donc de revoir cette composition du rez-de-chaussée en déplaçant la porte du commerce vers la gauche afin d'établir une symétrie avec l'accès aux logements et de renforcer la cohérence d'expression du socle bâti ;

Considérant que les encadrements de devanture constituent des éléments structurants de la façade commerciale et contribuent à la qualité de l'espace public et qu'il y a lieu de prévoir





un matériau qualitatif, durable et cohérent avec le caractère architectural de l'immeuble afin d'assurer une intégration harmonieuse et pérenne dans l'environnement urbain ;

Considérant que les garde-corps participent à l'identité architecturale de la façade et que la main courante en bois constitue un élément de finition important à la cohérence stylistique de l'ensemble, qu'il convient donc de rétablir celle-ci afin de préserver la qualité des détails architecturaux et l'authenticité de l'expression bâtie ;

Considérant que les châssis de façade avant constituent des éléments significatifs de la composition architecturale et de l'homogénéité du front bâti et qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois peints en blanc reprenant les divisions d'origine, notamment les proportions des impostes, en cohérence avec les caractéristiques typologiques des immeubles voisins afin d'assurer une intégration harmonieuse dans le contexte urbain ;

Considérant que les percements en toiture sont susceptibles d'altérer la lisibilité du volume mansardé et de nuire à la cohérence de la toiture en tant qu'élément architectural majeur et que dès lors il convient de ne pas prévoir de fenêtres de toit dans le pan mansardé afin de préserver la sobriété du volume ainsi que l'intégrité de la composition de toiture ;

Considérant que les travaux sont visibles depuis l'espace public, ce qui renforce l'exigence d'une intégration architecturale qualitative ;

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

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

**AVIS FAVORABLE sous réserve de :**

- **supprimer la rehausse et s'aligner au mitoyen le plus bas ;**
- **revoir la composition de la façade du rez-de-chaussée et déplacer la porte du commerce à gauche afin d'établir une symétrie avec la porte des logements ;**
- **prévoir un matériau qualitatif pour l'encadrement de la devanture ;**
- **rétablir la main courante en bois des garde-corps des balcons ;**
- **prévoir, pour les étages en façade avant, des châssis en bois blancs reprenant les divisions d'origine, notamment dans les proportions des impostes (s'inspirer de la façade voisine) ;**
- **ne pas prévoir de fenêtres de toit dans le pan mansardé de la toiture.**

**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.**

