



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1059/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Canal 61 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Financière Immobilière Bruxelloise - S.A.

Objet / Betreft: changer la destination d'un bâtiment de bureaux en 8 logements (2 app. 1 ch. et 6 app. 2 ch.), percer des baies en façade avant, aménager une terrasse au rez-de-chaussée et placer 3 balcons aux 1er, 2ème et 3ème étages de la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/11/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à changer la destination d'un bâtiment de bureaux en 8 logements (2 app. 1 ch. et 6 app. 2 ch.), percer des baies en façade avant, aménager une terrasse au rez-de-chaussée et placer 3 balcons aux 1er, 2ème et 3ème étages de la façade arrière ;





Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour un ensemble de biens (quai aux Pierres de Taille 26, 27, 28, 29 et 35, rue du Canal 59 - 61 et 77- 79, 83 – 87 et quai à la Chaux 5 et 6), le 17/05/2002 (réf. P.U. C35/2001) ayant pour objet :

- Démolir des annexes et des entrepôts ;
- rénover le 61 rue du Canal (bureaux) ;
- rénover les 28/29 quai aux Pierres de Taille ;
- construire un parking enterré en intérieur d'îlot (24 emplacements) avec végétalisation de la dalle en surface ;
- construire un local technique sur la toiture du bâtiment central” ;

Considérant que ce permis a été mis en œuvre ;

Considérant que suite à ce permis, l'affectation de droit du bâtiment concerné par la demande est du bureau ;

Considérant que le projet prévoit de transformer l'ensemble de ces bureaux en 8 logements, répartis comme suit :

- sous-sol : local poubelles, locaux techniques et deux caves ;
- rez-de-chaussée : 2 appartements d'une chambre, un garage et un local vélos ;
- 1^{er} et 2^{ème} étages : 2 appartements de deux chambres par niveaux ;
- les combles : 2 appartements de deux chambres ;

Considérant que le bâtiment, de style néoclassique, se compose de trois niveaux (R+2+TV) et de sept travées sous bâtière ;

Considérant que l'implantation de la cage d'escalier principale, située au fond du bâtiment, à l'extrémité droite, sur un développement de façade de plus de 20m, ne permet pas un aménagement optimal et engendre de longs couloirs au sein de chaque logement ;

Considérant que la configuration proposée des logements accentue cette contrainte, ce qui entraîne des espaces intérieurs mal agencés ne prenant pas suffisamment compte de la trame existante du bâtiment ;

Considérant en outre, que certains aménagements dérogent au R.R.U., titre I, art. 3 (superficie habitable) en ce que la chambre 1 au 2^{ème} étage présente une superficie de 13m² au lieu de 14m² requis ;

Considérant qu'il s'agit de la création d'un nouveau logement impliquant un nouveau cloisonnement pour créer ladite chambre, et que les normes d'habitabilité doivent être respectées ;

Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge également au R.R.U., titre I, art. 10 (éclairage naturel), en ce que la superficie éclairante de certaines chambres est inférieure à 1/5^{ème} de la superficie du plancher ;

Considérant qu'il s'agit de bâtiment existant présentant une disposition de baies existantes, dont il est important de maintenir la composition des façades, d'autant plus que le bien est inscrit à l'inventaire ;

Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 10 sont acceptables ;

Considérant qu'afin de préserver la structure et la trame existante du bâtiment, tout en garantissant des espaces habitables de qualité et mieux agencés, il conviendrait de prévoir un seul logement au rez-de-chaussée et d'aménager, aux 1^{er} et 2^e étages, un appartement d'une chambre ainsi qu'un appartement de deux ou trois chambres ;

Considérant que le projet prévoit le percement de 7 baies en façade avant, en-dessous de la corniche existante ; que ces baies seront alignées sur la trame existante des baies des étages inférieurs ;

Considérant que ces interventions ne s'inscrivent pas de manière satisfaisante à la façade et entraînent la suppression d'un bandeau mouluré participant à la composition et au rythme de celle-ci ;





Considérant que la note explicative évoque la présence de baies similaires au dernier niveau du voisin de gauche ; que toutefois, ce dernier présente un gabarit plus élevé, permettant l'inscription de baies entre les consoles de la corniche, conformément aux caractéristiques de l'architecture néoclassique, avec des proportions adaptées ;

Considérant que le bâtiment concerné par la présente demande présente un gabarit plus modeste que celui invoqué en comparaison ; que de manière générale, ce type de bâtiment néoclassique de moindre hauteur se termine par un bandeau mouluré et/ou des trous de boulins sous corniche : éléments présents dans le bâtiment qu'il est important de préserver ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas percer de baies supplémentaires en façade avant et de prévoir, le cas échéant, un podium permettant l'évacuation par les fenêtres de toit existantes ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée, sur la toiture du parking existant, pour l'un des deux appartements, afin de permettre au logement de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant que le reste de cette toiture sera verdurisé et ne sera pas accessible aux habitants ;

Considérant que les emplacements de parking situés en-dessous de la plateforme végétalisée, disposent d'un accès piéton via le n°67 et d'un accès automobile via le n°73 et ne sont pas affectées au bâtiment n°61 faisant l'objet de la présente demande ;

Considérant que le bâtiment dispose de deux portes de garage, donnant accès à un emplacement de voiture et un nouveau local vélos et poussettes ;

Considérant que la taille de ce nouveau local ne permet pas de prévoir suffisamment de places de vélos par logements, notamment des places pour des vélos cargo et des poussettes ;

Considérant qu'un grand local vélos, étendu sur l'entièreté du garage, pourrait être envisagé au rez-de-chaussée afin de répondre aux besoins des logements en matière de stationnement des vélos ;

Considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;

Considérant que le projet prévoit l'ajout de balcons contre la façade arrière, aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que ces balcons sont situés à plus de 6 m du mur mitoyen de gauche et de droite ;

Considérant que certaines allèges seront supprimées afin de créer une porte-fenêtre donnant accès au balcon ;

Considérant que ces balcons ne sont pas de nature à porter préjudice aux biens contigus ; qu'ils permettent aux logements de bénéficier d'un espace extérieur ;

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 un seul logement au rez-de-chaussée ;
- supprimer l'emplacement de stationnement et prévoir un grand local vélos/poussettes étendu sur l'entièreté du parking ;
- revoir l'agencement des appartements aux 1^{er} et 2^{ème} étages et y prévoir un appartement d'une chambre et un appartement de deux ou trois chambres afin de mieux préserver la configuration du bâtiment ;
- ne pas percer de baies supplémentaires en façade avant et prévoir, le cas échéant, un podium permettant l'évacuation par les fenêtres de toit existantes.

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

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V294/2026 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue du Vieux Marché aux Grains 8 - 10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LES AUBERGES DE JEUNESSE - A.S.B.L.

Objet / Betreft: Mettre en conformité les travaux réalisés suite à la délivrance du permis d'urbanisme 04/PFU/1773752, à savoir modifier les passerelles et les proportions du patio en intérieur d'îlot, intégrer des équipements techniques au dernier étage, modifier l'expression de la façade principale, réaliser des modifications d'organisation intérieures

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/04/2026 - 07/05/2026

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

Attendu que le bien se situe en Zone d'Habitation, en Liseré de Noyaux Commercial et en Zone d'intérêt Culturel, Historique et d'Embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 26/09/2002 classant comme monument la totalité des vestiges de la Première Enceinte sis rue Sainte Catherine, 40-42 et rue du Vieux Marché aux Grains, 2-4 et 8-12 à Bruxelles ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles capitale du 19/07/2001 classant comme ensemble certaines parties des biens sis rue Sainte Catherine n°26, 28, 30,32, 34, 36/38, 40/42 ainsi que la rue de la Mâchoire à Bruxelles ;

Considérant que la demande tend à mettre en conformité les travaux réalisés suite à la délivrance du permis d'urbanisme 04/PFU/1773752, à savoir modifier les passerelles et les proportions du patio en intérieur d'îlot, intégrer des équipements techniques au dernier étage, modifier l'expression de la façade principale, réaliser des modifications d'organisation intérieures ;

Considérant que l'avis préalable du SIAMU sur la demande modifiée a été sollicité en date du 30/03/2026, avis non reçu à ce jour ;

Vu l'avis Acces And Go du 18/05/2026, concluant que le projet est partiellement conforme aux normes d'accessibilités des titres IV et VII du RRU, "*Lors de l'interversion entre les escaliers et l'ascenseur de droite, la configuration du sas ascenseur a été modifiée. Les portes à double battant doivent être adaptées de façon à offrir un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm pour le battant principal. Ceci est d'autant plus important que la passerelle entre les 2 bâtiments ne donnent pas assez d'accessibilité et que les ascenseurs de part et d'autre de la passerelle permettront aux PMR qui le souhaitent d'aller d'un bâtiment à l'autre.*" ;





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

- Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 23/04/2026 au 07/05/2026 et que 3 réactions ont été introduites portant sur :

- Le gabarit du bâtiment, plus haut et plus large que l'ancien qui a fait l'objet de la démolition.
- La présence d'une clôture sur la toiture plate du côté de l'Oude Graanmarkt, pour pouvoir également utiliser ce toit.
- Une construction imposante et bien visible pour la sortie de secours, avec des portes de secours, des trappes de secours, des escaliers de secours, etc.
- Sur la toiture du bâtiment arrière, sous les terrasses des voisins, installation d'une cabine d'ascenseur, de sorties d'air des groupes de ventilation, d'une passerelle d'évacuation « temporaire » surélevée, de lumières, d'une simple barrière de sécurité... le tout provoquant une impression de désordre visuel ;
- Le maintien continu de l'éclairage de secours qui provoque des nuisances envers le voisinage.
- Les nuisances dues à l'utilisation de la toiture terrasse par des groupes de personnes, aux bruits émanant des chambres donnant sur le patio, à l'accès des résidents de l'auberge aux diverses toitures plates via les sorties de secours qui doivent rester ouvertes ;
- Les intrusions possibles vers le voisinage via les toitures de la cabine d'ascenseur et l'escalier de secours ;

Considérant que la demande vise plus particulièrement :

- La modification de l'épaisseur du complexe façade, du fait de l'utilisation d'un isolant laine de roche et non polystyrène extrudé, entraînant une surépaisseur de 2cm par rapport à la situation projetée initialement ;
- La modification du matériau de finition des sous-faces des baies au 4^{ème} étage en façade principale passant de briques collées à crépi sur isolant, pour des raisons techniques d'accrochage sur un isolant en laine de roche ;
- La réalisation d'un local technique à ciel ouvert au dernier étage du côté de la rue de la mâchoire ;
- L'inversion de l'implantation de l'ascenseur et de la cage d'escalier du bâtiment rue de la mâchoire ;
- La modification des proportions du patio entre les deux bâtiments, la modification de l'implantation des passerelles reliant les deux bâtiments et la réduction de la capacité des citernes de récupération d'eau de pluie de 12.5m³ à 10m³ ;
- La réorganisation de l'aménagement intérieur des chambres, dortoirs, espaces de distribution et locaux techniques des bâtiments, faisant passer le nombre total de lits de 208 à 216 et la diminution du nombre de chambres de 46 à 39 ;
- La modification de l'aménagement de la toiture terrasse (réduction de la zone accessible, implantation d'équipements techniques) ;

Considérant que le gabarit général de l'immeuble est conforme au permis délivré, à savoir un immeuble de gabarit de rez-de-chaussée plus cinq étages d'une hauteur totale d'un peu plus de 20.00m, soit 2.30m de plus que l'immeuble pré-existant ;

En ce qui concerne les dimensions du patio entre les deux bâtiments :

Considérant la situation des parcelles concernées sur le tracé de la première enceinte urbaine du 13^e siècle et la nature du bâti ;





Considérant qu'en exécution du permis initial, le projet a fait l'objet de recherches archéologiques préalables ; que ces recherches ont permis de retrouver trois vestiges de la 1ère enceinte de Bruxelles ; que l'une d'entre elle (la pile la plus importante et de plus grande taille que prévu) a été conservée et mise en évidence de manière à être clairement perceptible par les utilisateurs de l'auberge, garantissant ainsi sa lisibilité et sa valorisation dans le contexte patrimonial ; qu'en conséquence, le projet a dû être adapté comme suit afin de maintenir une circulation adéquate au sous-sol: la façade droite du patio a été déplacée vers le centre tandis que la façade gauche a été redressée et déplacée vers la limite mitoyenne pour respecter le ratio de 50 % de surface extérieure imposé par le permis délivré; qu'en raison de la modification du patio et du gros œuvre, il a aussi fallu réduire la capacité des citernes, passant de 12,5 m³ à 10 m³ ;
Considérant qu'il y a lieu d'approuver ces adaptations nécessitées par la mise en valeur des vestiges archéologiques découverts lors des travaux ;

En ce qui concerne l'immeuble arrière à front de l'Impasse de la Mâchoire (classée) :

Considérant qu'en exécution du permis initial, le demandeur a procédé à une restauration qualitative de la façade s'harmonisant à celle de la façade voisine, avec laquelle l'immeuble forme un ensemble cohérent (alignements, couleurs, matériaux dont les menuiseries extérieures en bois et divisions en T, respectant le cintrage des baies) ;
Considérant toutefois que l'extension d'environ 10 m² en retrait au 3ème niveau n'a pas été exécutée tel que prévu ; que cette extension contient un local technique à ciel ouvert pour les pompes à chaleur et une partie du système de ventilation des bâtiments et ne comporte pas de toiture ;
Considérant que l'aspect extérieur de l'extension demeure inchangé et que, compte tenu du faible recul dans la ruelle, celle-ci est pratiquement invisible depuis l'espace public ; que l'intervention ne porte pas atteinte à la lisibilité de la ruelle classée ;
Considérant que l'inversion des cages d'escalier et d'ascenseur n'exerce qu'un impact limité sur le voisinage, et que pour ce qui concerne les risques d'intrusion il convient avant tout de sécuriser l'accès à la toiture et que l'aménagement physique de celle-ci ne pourrait être mis en cause pour les risques d'intrusions vis-à-vis du voisinage direct ;
Considérant toutefois que l'inversion des cages d'escalier et d'ascenseur a nécessité le prolongement du chemin d'évacuation sur la toiture plate arrière, ainsi que la mise en place d'un garde-corps « temporaire » sous forme de chaînettes sur plots amovibles, et qu'il y a lieu de placer un système de sécurisation pérenne ;

En ce qui concerne l'immeuble à front du vieux marché au grain :

Considérant que les modifications de façade n'ont pas d'impact sur l'expression architecturale du bâtiment, lequel conserve sa cohérence et sa bonne intégration dans le bâti environnant ;
Considérant que l'escalier de secours en façade arrière du bâtiment à front de la place du Vieux marché aux grains est conforme à l'escalier initialement autorisé, mais que son accès doit être strictement limité aux périodes de risques et qu'il ne peut en aucun cas être accessible aux résidents de l'auberge hors nécessité impérieuse, de même que les toitures plates en intérieur d'ilot ;
Considérant que les modifications survenues dans le patio central, à savoir l'implantation des coursives entre les deux bâtiments et la modification des proportions du patio au rez-de-chaussée n'ont aucun impact envers le voisinage, mais que l'utilisation du patio et des coursives à des fins récréatives est proscrit car susceptible de générer des nuisances sonores envers le voisinage, et qu'il y a lieu de mettre en œuvre des moyens limitant l'impact sonore issu des chambres donnant sur le patio afin de garantir la quiétude du voisinage ;
Considérant que les réactions à l'enquête publique font état de nuisances sonores du fait de la modification de l'utilisation de la toiture terrasse à des fins récréatives au lieu de l'aménagement d'un jardin portager uniquement accessible par le voisinage ;





Considérant que le permis d'urbanisme précisait que l'utilisation de cette toiture plate en potager urbain dans le contexte très dense du centre-ville devait être strictement encadrée, qu'il y avait lieu de limiter la présence des équipements en toiture au strict minimum et de veiller à les implanter de telle façon qu'ils n'impactent pas le voisinage par leur présence visuelle ;

Considérant également que le périmètre de la toiture terrasse accessible a été modifié et réduit en comparaison de la situation autorisée, que le garde-corps côté façade avant a été repoussé en arrière, ce qui est positif car réduisant son impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant que la demande modifiée ne prévoit plus d'utilisation privative de la toiture terrasse avec des jardinières à l'usage du voisinage, cette toiture terrasse est nécessaire pour assurer l'évacuation du bâtiment arrière en cas d'incendie, que dans un cadre urbain densément bâti il n'est pas opportun de permettre l'accès à cette toiture terrasse à des groupes de personnes susceptibles de provoquer des nuisances visuelles et sonores vis-à-vis du voisinage, et que toute utilisation autre que pour des motifs de sécurité incendie devra être clairement définie et au besoin faire l'objet d'un permis d'urbanisme spécifique ;

Considérant que des équipements techniques supplémentaires ont été ajoutés, tant sur les toitures plates des bâtiments avant et arrière, qu'il avait été spécifiquement demandé de ne pas encombrer les toitures d'éléments techniques et que le permis autorisé ne comportait aucun élément technique en toiture, que par conséquent les éléments techniques ajoutés constituent des dérogations au titre I article 6 du RRU ;

Considérant que les éléments techniques présents en toiture ne sont pas visibles depuis l'espace public, qu'ils sont relativement peu volumineux, mais qu'il y aura toutefois nécessité de s'assurer qu'ils ne génèrent aucune nuisance acoustique, et au besoin qu'il y aura lieu de proposer des bardages acoustiques pour prévenir toute nuisance envers le voisinage ;

Considérant que les équipements de sécurité, tels éclairage de secours, ne devraient être actifs qu'en cas de nécessité et qu'il y a lieu de veiller à ce qu'ils ne génèrent pas de nuisance intempestive envers le voisinage immédiat ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de respecter les recommandations formulées dans l'avis "access and go" du 18/05/2026 ;
- de remplacer les garde-corps « temporaires » rouges et blancs du chemin d'évacuation en toiture par un garde-corps pérenne en métal de teinte sobre ;
- d'interdire l'utilisation du patio à des fins récréatives et mettre en œuvre des moyens limitant l'impact sonore issu des chambres donnant sur le patio afin de garantir la quiétude du voisinage ;
- de ne pas permettre l'accès aux toitures et aux escaliers de secours sauf en cas d'évacuation incendie ;
- de veiller à ce que les équipements techniques tels que l'éclairage de secours ne génèrent pas de nuisance intempestive envers le voisinage immédiat.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S830/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Drève des Saules 6 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mauricette Schockeel

Objet / Betreft: installer un carport dans la zone de retrait latéral, construire une véranda, abattre des saules pleureurs, abattre en partie le muret en zone de recul, imperméabiliser en partie la zone de recul, modifier les façades avant et latérale droite, aménager une chambre supplémentaire, et modifier la lucarne arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/04/2026 - 07/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

3





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D781/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Dominicains 7 – 11A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BOUILLON BRUXELLES

Objet / Betreft: d'une part, modifier les façades avant au niveau du rez-de-chaussée et du 1er étage (mise en conformité) ; et d'autre part, installer des boiseries autour des vitrines et placer des tentes solaires

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du R.C.U.Z. Grand-Place ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/09/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande vise à d'une part, modifier les façades avant au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage (mise en conformité) ; et d'autre part, installer des boiseries autour des vitrines et placer des tentes solaires ;





Considérant que les biens sont inscrits à l'inventaire légal des monuments et ensembles ;
Considérant que les biens sont également situés dans la zone de protection de plusieurs monuments classés ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 24/04/2026, repris en annexe et portant les références T.1989.0361/21 ;

Vu l'avis de la CRMS du 18/05/2026 portant les références BXL23047_759_PU ;

Considérant que pour ces mêmes biens d'autre permis d'urbanisme ont été délivrés le :

- 04/11/1896 ayant pour objet « reconstruction de la maison rue des dominicains n°11 (réf : TP 10261) ;
- 29/07/1952 ayant pour objet « transformation en façade » (réf : TP 61935) ;
- 10/05/1985 ayant pour objet « transformation de l'immeuble + alignement (9-11) » (réf : TP 90286) ;
- 19/01/1989 ayant pour objet « aménagement des appartements aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages et à la transformation de la partie commerciale à usage de restaurant du 7-9-11 » (réf : TP 90287) ;
- 19/04/1972 ayant pour objet « exécution de divers travaux intérieurs » (réf : TP 83410) ;
- 08/08/1991 ayant pour objet « démolir et reconstruire et rehausser une annexe en façade arrière (7&9) » (TP 93741) ;
- 14/02/1992 ayant pour objet transformer la surface commerciale existante du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage avec modification des façades au niveau du rez-de-chaussée » (réf : TP 96809) ;

Considérant que ces permis autorisent :

- Pour le bâtiment sis rue des Dominicains 7 :
 - Au niveau du sous-sol / rez-de-chaussée : des locaux techniques, des locaux de stockage, 1 commerce (restaurant) en duplex qui communique avec le n°9
 - Au niveau du 1^{er} étage : 2 studios ;
- Pour le bâtiment sis Rue des Dominicains 9 :
 - Au niveau du sous-sol / rez-de-chaussée/1^{er} étage : des locaux techniques, des locaux de stockage, 1 commerce (restaurant) en triplex qui communique avec le n°7 et 11 ;
- Pour le bâtiment sis Rue des Dominicains 11 :
 - Au niveau du sous-sol : des locaux techniques, des locaux de stockage ;
 - Au niveau du rez-de-chaussée : 1 bureau, un local de stockage
 - Au niveau du 1^{er} étage : 1 commerce (restaurant qui communique avec le n°9) ;
 - Au niveau de l'entresol / 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre (duplex) ;

Considérant qu'en situation de fait, plusieurs éléments des façades avant ont été modifiés, notamment :

- au niveau du rez-de-chaussée : les menuiseries sont peintes en noir et certains châssis ont été modifiés (suppression des croisillons, modification des divisions, etc.) ;
- au niveau du 1^{er} étage : les châssis du n°9 ont été remplacés par des châssis de type « guillotine » ; les châssis du n°11 ont également été remplacés par des châssis de type « guillotine » et des garde-corps en fer ont été installés ;

Considérant qu'en situation projetée, la demande vise à mettre en conformité la situation existante de fait ;

Considérant que la demande prévoit également l'installation d'une boiserie (entablement) au-dessus des vitrines afin d'y intégrer, à terme, les enseignes ; que cette intervention constitue une amélioration de la situation existante ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu d'affiner certains aspects du projet afin de préserver au maximum la lecture du rythme parcellaire historique étroit structurant la composition des façades ;

Considérant qu'il convient, à cette fin, de marquer plus clairement, au niveau du nouvel entablement des n°9 et 11, la césure entre les deux parcelles et d'individualiser les caissons correspondant à chaque maison ;





Considérant qu'il y a également lieu de décaper la pierre bleue du soubassement ainsi que l'encadrement à pilastres du rez-de-chaussée du n°11 afin d'en restituer la matérialité d'origine ;
Considérant que pour les châssis du 1^{er} étage du n°9, il y a lieu de revenir à des châssis de meilleure qualité inspirés de ceux figurant dans la situation de droit de 1992 ainsi que sur les photographies de 1982 reprises dans la notice de l'Inventaire ;

Considérant que des tentes solaires rétractables sont également installées au-dessus de l'ensemble des vitrines ;

Considérant que ces éléments dérogent à l'article 23 du RCUZ Unesco en ce qui concerne leur saillie en position ouverte, laquelle dépasse les 1,50 m maximum prescrits par le règlement ;

Considérant que le demandeur a expliqué en séance que le dessin joint à la demande de permis était fourni à titre informatif quant à l'ouverture maximale possible des tentes solaires ; qu'il est techniquement possible de limiter leur ouverture à 1,50 m afin de réduire leur emprise une fois déployées ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter l'ouverture des tentes solaires à maximum 1,50 m par rapport au front de bâtisse, de manière à couvrir uniquement la surface de terrasse autorisée et d'assurer leur fermeture en dehors des heures d'ouverture du commerce ;

Considérant qu'il y a également lieu de limiter l'utilisation des tentes solaires à la période allant d'avril à octobre et de prévoir une fermeture centralisée au moyen d'une commande universelle ;

Considérant qu'au vu du caractère esthétique et patrimonial de la façade du n°7, ainsi que de la présence d'un oriel au niveau du 1^{er} étage, il y a lieu de ne pas prévoir de tentes solaires sur cet immeuble afin de préserver la visibilité de cet élément architectural ;

Considérant qu'une attention particulière devra également être portée à l'intégration discrète de l'ensemble des câbles et boîtiers techniques placés en façade avant ;

Considérant que les travaux projetés à l'intérieur ne soulèvent pas de remarque particulière d'ordre urbanistique ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de se conformer à l'avis du SIAMU en ce qui concerne les sorties de secours ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **marquer plus clairement, au niveau du nouvel entablement des n°9 et 11, la césure entre les deux parcelles et d'individualiser les caissons correspondant à chaque maison ;**
- **décaper la pierre bleue du soubassement ainsi que l'encadrement à pilastres du rez-de-chaussée du n°11 afin d'en restituer la matérialité d'origine ;**
- **pour les châssis du 1^{er} étage du n°9, revenir vers des châssis en bois inspirés de ceux figurant dans la situation de droit de 1992 ainsi que sur les photographies de 1982 reprises dans la notice de l'Inventaire ;**
- **limiter l'ouverture des tentes solaires à maximum 1,50 m par rapport au front de bâtisse, de manière à couvrir uniquement la surface de terrasse autorisée et d'assurer leur fermeture en dehors des heures d'ouverture du commerce ;**
- **ne pas prévoir de tentes solaires sur la façade n°7 afin de préserver la visibilité de l'oriel ;**
- **limiter l'utilisation des tentes solaires à la période allant d'avril à octobre ;**
- **prévoir une fermeture centralisée au moyen d'une commande universelle ;**
- **porter une attention particulière à l'intégration discrète de l'ensemble des câbles et boîtiers techniques placés en façade avant ;**
- **se conformer à l'avis du SIAMU en ce qui concerne les sorties de secours.**

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: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L329/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Cimetière de Laeken 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Reconstruire des locaux de stockage et des ateliers situés au sein du Cimetière de Laeken ainsi que la création d'une zone de parking couvert pour les véhicules du personnel.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

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

5

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

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

Généralités :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement ;
Vu l'arrêté 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 (RRU) ;
Vu la carte d'évaluation biologique (CEB) de Bruxelles Environnement ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 09/01/2026 ;
Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 13/04/2026 ;
Considérant que le bien concerné se trouve en zone de cimetières, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Avis Instances :

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

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





Considérant qu'à ce stade de l'instruction du dossier, l'avis du Collège des Bourgmestres et Échevins de la Ville de Bruxelles n'a pas encore été réceptionné ;
Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 23/04/2026 portant la référence T.1994.0886/5;

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

Considérant que le projet vise à reconstruire des locaux de stockage et des ateliers situés au sein du Cimetière de Laeken ainsi que la création d'une zone de parking couvert pour les véhicules du personnel ;
Considérant que les locaux existants sont insuffisants au regard des besoins actuels en équipements et appareils destinés à l'aménagement et à l'entretien du site, et qu'ils se trouvent dans un état vétuste ;
Considérant que le projet prévoit la démolition des hangars existants en structure légère et la construction d'un nouvel hangar de 201,73 m² et de nouveaux ateliers fermés de 165,82 m², portant la superficie de plancher totale de 274 m² à 468 m² en situation projetée ;
Considérant que le programme projeté comprend notamment une zone de parking couvert pour les véhicules de service, des espaces de stockage différenciés pour le matériel horticole, les outils manuels, le matériel électrique, le bois et les plantes, ainsi qu'une zone de nettoyage des véhicules ;
Considérant que l'affectation du bien reste inchangée, le projet s'inscrivant dans le cadre du fonctionnement et de l'entretien du Cimetière de Laeken sans modification de destination ;
Considérant que les travaux projetés concernent exclusivement des constructions à usage de service interne au cimetière, sans modification de destination ni ouverture au public, ce qui est compatible avec les prescriptions applicables à la zone ;
Considérant que cette reconstruction est acceptable au regard du maintien de l'affectation existante et de la nécessité fonctionnelle démontrée, sous réserve d'un encadrement strict des incidences en matière de gestion des eaux pluviales, de préservation du patrimoine et d'intégration architecturale dans le contexte patrimonial du cimetière de Laeken ;

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

Considérant que le projet prévoit, d'une part, le remplacement de deux locaux existants, de respectivement 57,87 m² et 66,04 m², par de nouveaux ateliers en maçonnerie de blocs peints, d'une superficie de 165,82 m² et couverts d'une toiture en tôle ;
Considérant que le projet prévoit, d'autre part, la construction d'un nouvel hangar de 201,73 m², dont la structure est composée de profils HEA260 et HEA300 sur lesquels repose une toiture en tôle ;
Considérant que le dossier ne précise toutefois pas clairement la structure verticale du nouvel hangar ;
Considérant que le mur de soutènement existant est partiellement effondré ;
Considérant qu'il ne ressort pas suffisamment des documents graphiques transmis la volumétrie exacte, la hauteur, le mode constructif et l'intégration des nouveaux ateliers et du nouveau hangar dans leur contexte ;
Considérant, par ailleurs, que la dénomination et la localisation des coupes ne sont pas suffisamment cohérentes entre la situation existante et la situation projetée ; qu'à titre d'exemple, la coupe AA de la situation existante ne semble pas correspondre à la coupe AA de la situation projetée ; qu'il convient dès lors que les coupes transmises dans le projet modifié soient établies aux mêmes emplacements en situation existante et projetée, et que leur localisation soit clairement indiquée sur les plans correspondants ;
Considérant que les nouveaux ateliers semblent s'implanter directement le long, voire en appui, du mur séparant le site du Cimetière de Laeken, sans que les plans et coupes ne permettent d'apprécier clairement la hauteur de ce mur ni la relation précise entre celui-ci et les nouvelles constructions ;





Considérant que le Cimetière de Laeken constitue un site classé à forte sensibilité patrimoniale et qu'il convient dès lors d'adopter une approche prudente quant aux interventions réalisées à proximité immédiate de son mur de clôture ;

Considérant qu'au regard de la proximité immédiate avec le site classé du Cimetière de Laeken, l'impact visuel des nouvelles constructions doit être strictement limité ; qu'il n'est dès lors pas souhaitable que les nouveaux ateliers viennent s'implanter directement contre le mur de clôture du cimetière ou y prendre appui ; qu'il convient de prévoir un recul suffisant par rapport à ce mur afin de préserver sa lisibilité, de limiter l'impact visuel du projet et d'assurer une meilleure intégration dans le contexte patrimonial ;

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, l'aménagement paysager et l'imperméabilisation :

Considérant que la superficie totale du terrain est renseignée à 1.794 m² dans l'annexe I ;

Considérant que les plans indiquent, en situation existante, une superficie de pleine terre de 1.045,60 m² ; que, par déduction, la superficie non perméable devrait dès lors être de 748,40 m² ; que l'annexe I mentionne toutefois une superficie imperméable de 660 m² ; qu'il existe dès lors une incohérence de 88,40 m² entre les données du dossier ;

Considérant que, sur cette base, le taux d'imperméabilisation en situation existante ne semble pas correspondre aux données reprises dans l'annexe I ; qu'en effet, une superficie non perméable d'environ 748,40 m² sur un terrain de 1.794 m² correspond à un taux d'imperméabilisation d'environ 0,41, et non 0,37 ;

Considérant qu'en situation projetée, selon les calculs et mesures effectués, la superficie imperméable s'élèverait à environ 1256,80 m², et non à 1034,12 m² comme indiqué dans l'annexe I ; qu'il existe dès lors une incohérence d'environ 222,68 m² ;

Considérant que, sur cette base, le taux d'imperméabilisation projeté serait d'environ 0,70, soit 70% du terrain, et non 0,58 comme renseigné dans l'annexe I ; qu'il convient dès lors de corriger les superficies et taux indiqués et d'assurer la cohérence entre les plans, l'annexe I et la note explicative ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation projeté apparaît particulièrement élevé au regard du contexte paysager et écologique du site, de sa localisation en zone de valeur biologique modérée et de la proximité du Cimetière de Laeken ; qu'il convient dès lors de réduire davantage les surfaces imperméables ou semi-perméables projetées et de privilégier, partout où cela est possible, des aménagements en pleine terre ou réellement perméables ;

Considérant qu'une incohérence apparaît également entre les plans et l'annexe I concernant le volume de la citerne d'eau de pluie projetée ; que les plans mentionnent une citerne de 15000 litres, tandis que l'annexe I indique une citerne de 20000 litres ; qu'il convient dès lors de clarifier le volume exact de la citerne projetée et d'assurer la cohérence de l'ensemble des documents du dossier ;

Considérant qu'au regard de la présence d'une zone de lavage des véhicules, il serait pertinent d'étudier la possibilité de prévoir deux citernes d'eau de pluie distinctes plutôt qu'une seule citerne de grand volume ;

Considérant qu'une première citerne pourrait être dédiée à la récupération et à la réutilisation des eaux issues du lavage des véhicules, moyennant un système de filtration et de traitement adapté, afin de permettre leur réutilisation pour le nettoyage des véhicules ;

Considérant qu'une seconde citerne pourrait être destinée à la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des plantations et des espaces verts ;

Considérant qu'une telle approche permettrait de renforcer la gestion intégrée des eaux pluviales, de limiter le rejet des eaux à l'égout et de favoriser une utilisation plus durable des ressources en eau ;

Considérant que le projet entraîne une forte augmentation des surfaces imperméabilisées dans un site présentant déjà un degré d'imperméabilisation important en situation existante ;

Considérant que le Cimetière de Laeken est repris en zone de valeur biologique modérée sur la carte d'évaluation biologique de Bruxelles Environnement ; qu'une attention particulière doit dès





lors être portée à la limitation de l'imperméabilisation supplémentaire, à la qualité des aménagements paysagers et à la gestion intégrée des eaux pluviales ;
Considérant que les plans ne décrivent pas clairement l'intervention prévue sur les deux arbres concernés ;
Considérant qu'il a été précisé, lors de la Commission de concertation, qu'il ne s'agissait pas d'un déplacement des arbres existants, mais bien de leur abattage et de la plantation de deux nouveaux arbres à un autre emplacement ;
Considérant que les arbres concernés semblent être des arbres à haute tige et participent à la qualité paysagère et écologique du site ;
Considérant que ces arbres contribuent à la qualité des vues, à la présence végétale du site ainsi qu'au maintien d'îlots de fraîcheur dans un environnement déjà fortement minéralisé ;
Considérant que les arbres à haute tige présentent également un intérêt écologique important en matière de biodiversité, de captation des eaux pluviales, de limitation du ruissellement et de réduction des effets d'îlot de chaleur ;
Considérant que la perte d'arbres adultes ne peut être compensée à court terme par la plantation de nouveaux sujets, ceux-ci nécessitant plusieurs décennies avant d'atteindre une valeur paysagère et écologique équivalente ;
Considérant qu'au regard de la qualité paysagère et écologique du site, ainsi que de l'augmentation importante des surfaces imperméabilisées projetées, l'abattage de ces arbres à haute tige n'est pas souhaitable ;
Considérant qu'il convient dès lors de maintenir ces deux arbres à leur emplacement actuel et d'adapter le projet en conséquence ;
Considérant que les nouvelles constructions projetées sont couvertes par des toitures en tôle ; que ce type de toiture présente une qualité paysagère et environnementale limitée dans le cadre d'une nouvelle construction située dans un contexte sensible ;
Considérant que la mise en œuvre de toitures végétalisées permettrait de contribuer à une meilleure intégration paysagère du projet, à la limitation du ruissellement des eaux pluviales et au renforcement de la biodiversité ;
Considérant que les toitures végétalisées participent également aux objectifs de gestion intégrée des eaux pluviales en favorisant la rétention temporaire des eaux de pluie ;
Considérant qu'il convient dès lors de prévoir la mise en œuvre de toitures végétalisées extensives présentant un substrat d'une épaisseur minimale de 10 cm sur les nouvelles constructions projetées ;

En ce qui concerne la mobilité et l'accessibilité :

Considérant que le projet prévoit 17 emplacements vélos de type « Velopoda rack simple » ; que ces emplacements sont destinés exclusivement au personnel d'entretien du cimetière et ne sont pas accessibles au public ; que le principe de cet aménagement est favorable aux déplacements doux du personnel ;

Considérant toutefois que le dossier ne précise pas les besoins justifiant le nombre de 17 emplacements vélos prévus, ni l'usage concret de ces emplacements au regard du fonctionnement interne du site ;

Considérant que les plans ne permettent pas d'apprécier suffisamment la configuration exacte des emplacements vélos projetés, ni leurs dimensions ou leur compatibilité avec les circulations internes du site ;

Considérant que l'implantation des 6 emplacements vélos prévus à proximité immédiate de l'entrée du site pourrait, le cas échéant, générer un conflit ponctuel avec les circulations internes, notamment lors du passage de véhicules de service de grand gabarit ;

Considérant que cette remarque ne remet toutefois pas en cause le principe des emplacements vélos, mais vise uniquement à clarifier leur nécessité, leur implantation et leur compatibilité avec le fonctionnement du site ;





Considérant qu'il appartient dès lors au demandeur de démontrer que le nombre, l'implantation, la configuration et le type de dispositifs vélos prévus sont compatibles avec le fonctionnement interne du site, ou, à défaut, d'adapter leur localisation et/ou leur nombre ;

Conclusion générale :

Considérant que le projet vise le maintien et l'amélioration d'équipements nécessaires au fonctionnement et à l'entretien du Cimetière de Laeken, sans modification d'affectation, laquelle demeure conforme aux prescriptions applicables ;

Considérant toutefois que le dossier présente plusieurs incohérences et imprécisions, notamment en ce qui concerne les superficies imperméables, les dispositifs de gestion des eaux pluviales, la représentation des coupes et des plans et l'intégration architecturale des nouvelles constructions ;

Considérant que le projet s'implante à proximité immédiate d'un site classé à forte sensibilité patrimoniale et dans un contexte présentant des qualités paysagères et végétales importantes ; qu'il convient dès lors de porter une attention particulière à l'intégration du projet, à la préservation du patrimoine végétal existant ainsi qu'à la limitation de l'imperméabilisation du site ;

Considérant que les adaptations demandées permettront d'améliorer l'intégration paysagère, patrimoniale et environnementale du projet, ainsi que sa cohérence graphique et technique ;

Considérant que, lors de la Commission de concertation, il est apparu que la prescription générale 0.6 du PRAS s'applique au projet, dès lors que les actes et travaux sont susceptibles de porter atteinte à un intérieur d'îlot, notamment au regard de l'augmentation des surfaces imperméabilisées, de l'abattage de deux arbres à haute tige, de l'impact sur les qualités végétales, paysagères et environnementales du site, ainsi que de l'implantation de la structure du nouveau hangar en appui sur un mur mitoyen ;

Considérant que le projet modifié devra dès lors être soumis aux mesures particulières de publicité, comprenant une enquête publique de 15 jours, préalablement à la poursuite de son instruction ;

Considérant, de ce qui précède et moyennant le respect strict des conditions émises dans le présent avis, que le projet peut être admis et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous conditions :

- de maintenir les deux arbres à haute tige existants à leur emplacement actuel ;
- de prévoir un recul suffisant des nouveaux ateliers par rapport au mur de clôture du Cimetière de Laeken ;
- de prévoir des toitures végétalisées a minima extensives, présentant un substrat d'une épaisseur minimale de 10 cm sur les nouvelles constructions projetées ;
- de corriger et harmoniser l'ensemble des données relatives aux superficies perméables, semi-perméables et imperméables, ainsi qu'aux taux d'imperméabilisation repris dans les plans, l'annexe I et la note explicative ;
- de prévoir un système de gestion différenciée des eaux pluviales comprenant une citerne destinée à la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des plantations et espaces verts et une citerne dédiée à la récupération et à la réutilisation des eaux issues du lavage des véhicules afin de limiter autant que possible le rejet des eaux à l'égout ;
- de respecter strictement les conditions émises par le SIAMU ;
- de réduire davantage les surfaces imperméables ou semi-perméables projetées et privilégier, partout où cela est possible, des aménagements en pleine terre.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M164/2026 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue de Meysse 1020 Bruxelles

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

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

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

Réactions / Reacties: 8

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 05/05/2026

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

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

6

Objectif :

Considérant que le projet vise :

- à réorganiser le terminus tram « Esplanade » afin d'y stocker davantage de trams ;
- à mettre l'arrêt en accessibilité PMR tout en sécurisant ses abords ;
- à démonter certains escaliers de la passerelle et à les remplacer à l'identique (parfois à d'autres endroits de la passerelle) ;
- à prolonger le quai passagers en dessous de la passerelle en quai accessible pour des événements ponctuels ;
- à densifier la végétation aux abords du site afin de garantir le maillage vert.

Demandes d'avis :

Considérant que le projet a été soumis à l'avis des administrations ou instances suivantes : Vivaqua, SIAMU, Bruxelles Mobilité, Bruxelles Environnement, Collège des Bourgmestres et Échevins de et à Bruxelles, AccessAndGo ;

Considérant que les avis de Bruxelles Environnement, de Bruxelles Mobilité et d'AccessAndGo ont été intégrés dans le présent avis ;

Enquête publique :

Considérant que l'enquête publique de 30 jours s'est déroulée entre le 25/03/2026 et le 23/04/2026 sur le territoire de la Ville de Bruxelles ;

Considérant que 8 réactions et une demande à être entendu ont été introduites lors de cette enquête publique ;

Considérant que les réclamations peuvent être résumées ainsi :





Points positifs :

Des réclamants reconnaissent l'intérêt général du projet et les éléments positifs suivants :

- l'amélioration et la modernisation des infrastructures de transport public ;
- une meilleure accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR), notamment grâce à une meilleure continuité entre les quais ;
- l'arrivée annoncée de trams de nouvelle génération, considérés comme moins bruyants et plus confortables ;
- la volonté de renforcer l'offre de transport public dans le nord-ouest de Bruxelles ;
- le potentiel d'amélioration de la circulation et de l'interconnexion entre les différentes lignes.

Plusieurs riverains indiquent comprendre le besoin de la STIB d'augmenter ses capacités de remisage et d'exploitation, tout en estimant que cela doit être accompagné de garanties fortes pour préserver la qualité de vie du quartier ;

Points négatifs et préoccupations majeures :

- les nuisances actuelles déjà importantes liées au passage des trams, et la crainte qu'elles soient fortement aggravées par l'extension du site ;
- les nuisances sonores constituent le principal sujet de plainte : crissements, vibrations, coups de sonnette, passages fréquents dès 5h du matin et tard après minuit, ainsi que circulation de trams anciens jugés particulièrement bruyants. Plusieurs habitants indiquent que le bruit des trams est perçu comme plus dérangeant encore que celui de l'A12 ;
- les nuisances vibratoires sont également largement dénoncées : signalement des secousses perceptibles dans les habitations, des vibrations du mobilier et des inquiétudes concernant d'éventuelles fissures ou une dévalorisation immobilière des biens riverains ;

D'autres critiques concernent :

- la vitesse excessive des trams dans une zone 30 ;
- l'état vieillissant des rails et de la plateforme tram ;
- le manque de précision des plans et des informations techniques communiquées ;
- l'imprécision concernant le calendrier de remplacement des anciens trams ;
- l'abattage prévu de plusieurs arbres sans explications suffisantes ;
- l'imperméabilisation accrue des sols et l'impact visuel du projet ;
- le manque de valorisation du patrimoine existant, notamment certains escaliers emblématiques de l'Expo 58 ;
- l'impression que le projet constitue une solution provisoire (« quick win ») plutôt qu'une réponse structurelle aux besoins de la STIB et l'incompatibilité de cette solutions provisoire avec un aménagement en dur ;

Suggestions et demandes d'amélioration :

- demande que le projet soit accompagné de mesures concrètes et contraignantes afin de limiter les nuisances ;

Les améliorations concrètes proposées sont :

- le remplacement complet des anciens rails et l'utilisation de techniques réduisant les vibrations ;
- la limitation stricte du nombre de trams supplémentaires ;
- un calendrier clair pour le remplacement intégral des anciens trams par des modèles plus silencieux ;
- la mise en place de dispositifs performants de réduction du bruit et des vibrations ;
- un contrôle plus strict des vitesses des trams dans les zones résidentielles ;
- des mesures indépendantes du bruit et des vibrations avant, pendant et après les travaux ;
- un mécanisme de suivi et de réponse aux plaintes des riverains ;
- un système de compensation en cas de dommages matériels ou de dévalorisation immobilière causés par le projet ;
- une meilleure transparence concernant les plans, les impacts environnementaux et les aménagements prévus ;
- une attention particulière à l'accessibilité PMR et aux seuils entre quais et trams ;

Amélioration proposée pour l'accessibilité de la passerelle :

- l'installation d'ascenseurs pour permettre une accessibilité PMR à la passerelle également ;





Conclusion des réclamations :

Les réclamants ne s'opposent pas à la modernisation de l'Esplanade ni au développement du réseau de transport public en soit, mais considèrent que le projet, dans sa version actuelle, ne fournit pas suffisamment de garanties concernant la réduction des nuisances sonores et vibratoires, et concernant la protection du cadre de vie.

La demande principale qui ressort des réclamations est de poursuivre la modernisation du site uniquement si celle-ci n'entrave pas la qualité de vie des habitants du quartier. Afin d'apporter cette garantie, des engagements précis, mesurables et contrôlables sont demandés ;

Motivation :

Utilisation et exploitation :

Considérant que plusieurs remarques issues de l'enquête publique : la vitesse excessive des trams dans une zone 30, le calendrier de remplacement des anciens trams bruyants, l'exploitations des trams bruyants sur la ligne 35 et ce compris tôt le matin et tard le soir, sont liés à l'utilisation et à l'exploitation du site ;

Considérant que l'utilisation et l'exploitation du site ne font pas partie de la présente demande ;

Considérant néanmoins qu'en séance, le demandeur s'est engagé à ne plus faire rouler les trams les plus bruyants sur la ligne 35 tôt le matin ou tard le soir au cours des prochains mois, ce afin de réduire les nuisances sonores et vibratoires pour les riverains ;

Considérant que, tout comme le matériel roulant utilisé, la vitesse de tram ne fait pas partie de la présente demande ;

Considérant que ces mesures : installation de matériel roulant moins bruyant et réduction de la vitesse de trams, peuvent être prises sans permis d'urbanisme ;

Mobilité :

Considérant que le projet de remisage est indispensable au bon fonctionnement du réseau tram ;

Considérant que l'avenue de Meysse est reprise dans la spécialisation multimodale des voiries du PRM comme un axe « QUARTIER » pour tous les modes ;

Accessibilité PMR :

Considérant que les quais seront accessibles aux PMR depuis l'avenue de Meysse ;

Considérant qu'un accès PMR supplémentaire est compliqué vu le relief du site ;

Considérant qu'il reste quelques points d'attention en matière d'accessibilité et d'accès au site :

- La rampe d'accès PMR à droite du quai se situe au niveau de l'abri et la pertinence de la rampe à gauche du quai pose question étant donné que le débouché donne sur des escaliers, il y a lieu d'étudier la possibilité de reculer la rampe à droite du quai en dehors de l'abri ;
- Nécessité de protéger une partie du dessous des escaliers de la passerelle dans les hauteurs libres inférieures à 220 cm pour les personnes déficientes visuelles ainsi que prévoir un guidage podotactile vers la sortie du site ;
- Ne pas aménager de portique entre le site et l'avenue de Meysse afin de garantir un accès libre 24h24 en espace public vers la passerelle ;
- Les portiques pourront être aménagés exclusivement pour clôturer le site de la STIB ;

Accès à la passerelle :

Considérant que le site est clôturé et considérant que de nouveaux portiques d'accès vont être placés afin de sécuriser le site ;

Considérant toutefois la nécessité de conserver un accès permanent à la passerelle y compris pendant les heures où les accès au quai et terminus STIB sont fermés, il conviendra de concevoir l'implantation des portiques de sorte que la passerelle reste accessible ;

Considérant que le demandeur est à l'origine de la fermeture du site, il conviendra que le demandeur prenne à sa charge toutes les modalités relatives à la gestion et à l'entretien ultérieur des clôtures et accès ;

Considérant que, l'installation d'ascenseurs vers la passerelle est une idée intéressante, mais qu'elle pose plusieurs contraintes ;

Considérant que la passerelle est gérée, non pas par la STIB, mais par Bruxelles Mobilité ;





Considérant qu'elle date de l'Expo 58, qu'elle a une valeur patrimoniale, et que l'installation d'ascenseur devrait être bien étudiée afin de ne pas dénaturer son esthétique ;
Considérant qu'un ascenseur en plus des escaliers créerait un encombrement supplémentaire des quais ;
Considérant que la compatibilité de l'installation d'ascenseurs avec le maintien de certains arbres est à vérifier ;
Considérant qu'à l'heure actuelle aucun budget n'est prévu pour l'installation ou la gestion d'ascenseurs ;
Considérant que pour toutes ces raisons, la piste d'installation d'ascenseurs vers la passerelle peut être écartée ;
Considérant que l'installation d'ascenseurs desservant le quai et la passerelle pourrait faire l'objet d'une demande de permis ultérieure ;

Patrimoine :

Considérant que le dessous de la passerelle devra être isolée contre l'électricité des caténaies ;
Considérant que cette isolation devra respecter les qualités architecturales de la passerelle ;
Considérant qu'il est souhaitable d'étudier des alternatives à l'isolation électrique proposée ;
Considérant qu'à minima, une finition mate pour les panneaux isolants devra être prévue ;
Considérant qu'il y a lieu de privilégier la récupération d'éléments des escaliers déposés pour la création du nouvel escalier ;
Considérant que le dossier ne détaille pas les mesures de conservation et de stockage prises pour les escaliers déposés ;
Considérant qu'il y a lieu de détailler ces mesures ;
Considérant qu'il y a lieu de fournir des documents complémentaires (plan, coupe et/ou élévation) détaillant les interventions sur la passerelle et les escaliers, particulièrement au niveau du raccord avec les escaliers déposés et le nouvel escalier ;
Considérant que le demandeur devra restituer une balustrade identique au droit des escaliers supprimés ;

Nature-Biodiversité-Espaces ouverts :

Considérant que la disparition des espaces de pleine terre et l'augmentation significative des surfaces imperméables (asphalte) ou semi-perméables (ballast) à l'échelle du projet ont un impact négatif important sur l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
Considérant la quasi disparition des prairies et du manque de précisions concernant la nouvelle prairie fleurie ;
Considérant que la végétalisation réduit les îlots de chaleur urbains, améliore l'absorption et l'infiltration de l'eau et rehausse l'esthétique des espaces publics ;
Considérant que le remplacement du ballast par un lit de végétation entre et le long des voies constitue un moyen efficace pour compenser la perte du biotope de zone enherbée existante et d'atténuer simultanément l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
Considérant que le sedum ou les graminées sont des options envisageables pour remplacer le ballast, et que le choix entre ces deux options est laissé à la STIB ;
Considérant que la végétation remplaçant le ballast a toutes les chances de se développer durablement, le dépôt abritant principalement des rames la nuit, ce qui assure un éclairage suffisant pour les plantes ;
Considérant le choix d'une seule essence d'arbre (Chêne noyer caryer), offrant des avantages écologiques limités ;
Considérant que le site borde une zone de développement et une zone de connexion du Réseau Ecologique Bruxellois ;
Considérant que le site se situe dans une zone qui est en manque d'espaces verts accessibles au public, il est donc important de compenser cela, par exemple via la dimension végétale de l'infrastructure de transport ;
Considérant que le site fait partie du réseau interrégional d'espaces ouverts Openplus et, en tant qu'élément vert le long de l'A12, contribue à la connectivité écologique et paysagère de cet axe ;
Considérant que la vision de la STIB encourage la réduction de son empreinte écologique entre autres via l'écoconstruction et donc la végétalisation de ses infrastructures.

Bruit :

Considérant que l'extension de ce dépôt de trams en périphérie de la Région va augmenter le nombre de trams circulants sur cette section du réseau, en particulier tôt le matin et tard le soir ;
Considérant que ce dépôt est à ciel ouvert ;





Considérant la proximité de logements sensibles aux nuisances sonores ;
Considérant que Bruxelles Environnement a reçu une plainte collective, en date du 9/2/2026, de la part des riverains de l'avenue de Meysse faces à l'actuel terminus du tram 35. Cette plainte concerne les nuisances vibratoires et acoustique du passage des trams et pointe particulièrement un rail cassé et des vitesses trop élevées ;
Considérant que le bruit dans cette zone provient principalement du trafic sur l'A12 et des rodéos urbains ;
Considérant que les deux plateaux traversants réduiront la vitesse sur l'avenue de Meysse ;
Considérant que la suppression de la voie de retournement implique une réduction des bruits de crissement ;
Considérant le contenu du chapitre acoustique du rapport d'incidences ;
Considérant que le placement d'une barrière acoustique (talus ou mur anti-bruit) entre la zone du projet et l'avenue de Meysse, risque d'impacter la végétation ;
Considérant que d'autres mesures anti-bruit moins impactantes sont à privilégier ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de disposer les portiques d'accès de telle façon qu'on assure le libre passage à la passerelle 24h/24 ;
- d'assurer un passage d'une hauteur libre de minimum 2,2 m sous la passerelle ;
- d'étudier la possibilité de reculer la rampe d'accès PMR en dehors de l'abri à droite du quai ;
- d'étudier des solutions alternatives pour l'isolation électrique de la passerelle et prévoir a minima une finition matte pour les panneaux isolants ;
- de privilégier la récupération d'éléments des escaliers déposés pour la création du nouvel escalier ;
- de fournir des documents complémentaires (plan, coupe et/ou élévation) détaillant les interventions sur la passerelle et les escaliers, particulièrement au niveau du raccord avec les escaliers déposés et le nouvel escalier ;
- de détailler les mesures de conservation et de stockage prises pour les escaliers déposés ;
- de restituer une balustrade identique au droit des escaliers supprimés ;
- de prévoir une végétalisation durable et d'intégrée au niveau des zones de ballast, avec un choix entre des sedums ou des graminées d'espèces indigènes, afin de restaurer les habitats et de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- de modifier la liste des arbres à haute tige à planter par au moins trois espèces indigènes différentes. Pour la prairie fleurie, utiliser des semences indigènes de variétés régionales ;
- d'appliquer strictement les recommandations du chapitre acoustique du rapport d'incidence et en particulier celle indiquant que « les nouvelles voies seront posées sur ballast selon des techniques plus modernes de pose de voies induisant légèrement moins de bruit » ;
- de réparer ou remplacer les voies défectueuses provoquant bruit et vibration.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A49/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de l'Angle 21 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Kimpiabi Nswalu

Objet / Betreft: construire une extension arrière, transformer une maison unifamiliale avec magasin au rez-de-chaussée en 3 logements (2 studios et 1 appartement 1 ch) et modifier la façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/04/2026 - 07/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

7





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C59/2026 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Cureghem 9 - 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Farid Jouwal

Objet / Betreft: dans un ensemble de 2 bâtiments : supprimer des annexes au niveau du rez-de-chaussée, réaliser des percements dans le mur mitoyen, aménager 1 chambre étudiant et 3 logements (2 appartements 1 chambre et 1 duplex 3 chambres) et remplacer les menuiseries au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

Vu l'arrêté 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 situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/01/2026 ;

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

Considérant que la demande vise à dans un ensemble de 2 bâtiments : supprimer des annexes au niveau du rez-de-chaussée, réaliser des percements dans le mur mitoyen, aménager 1 chambre





étudiant et 3 logements (2 appartements 1 chambre et 1 duplex 3 chambres) et remplacer les menuiseries au rez-de-chaussée ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1996 (réf. T.P.67977) ayant pour objet " construire un auvent complètement ouvert de côté dans la cour et remplacer le wc de cette cour par une autre à effet d'eau " ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. C1219/2024) notifié le 13/11/2025 pour le même bien ;

Considérant qu'en situation de fait, les deux immeubles sont implantés sur des parcelles étroites et reliés au niveau du rez-de-chaussée et du 1er étage par des ouvertures pratiquées dans le mur mitoyen ;

Considérant que l'ensemble est aménagé en plusieurs petites chambres (16), avec un séjour, une salle de bain et des douches communes au rez-de-chaussée ;

Considérant que la zone de cours et jardins est entièrement couverte par des annexes ;

Considérant que le refus du précédent permis comprenait notamment le considérant suivant conditionnant un éventuel avis favorable :

« Considérant qu'un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- ne pas affecter les rez-de-chaussée au logement, et y prévoir des locaux communs pour les logements ainsi qu'une activité commerciale, un bureau ou un équipement ;
- limiter le projet à 3 logements (un appartement au R+1, un appartement au R+2 et 1 duplex au R+3 + combles) ;
- supprimer les annexes et rétablir les zones de cours et jardin avec minimum 50% en pleine terre ;
- revoir les agencements intérieurs des logements afin de mieux respecter la lecture des volumes d'origine et limiter les démolitions ;
- conserver le volume de la toiture (continuité des lignes de corniches et des toitures à versants) ;
- prévoir, le cas échéant, une terrasse de type tropézienne ;
- lors du prochain remplacement, prévoir des châssis en bois de ton blanc respectant les divisions et profils des châssis d'origine ;
- remplacer les devantures et les portes d'entrée en s'inspirant des photos de l'époque ; »

Considérant que la demande réintroduite a revu le projet dans ce sens ; que les immeubles, en situation projetée, restent reliés et sont organisés comme suit :

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un kot étudiant ainsi qu'un local vélos et poussettes ;
- au 1er étage : un appartement une chambre ;
- au 2ème étage : un appartement une chambre ;
- au 3ème étage et dans les combles : un duplex trois chambres ;

Considérant que les annexes du rez-de-chaussée sont supprimées et que les zones de cours et jardins retrouvent une surface perméable en pleine terre ;

Considérant que, malgré de l'étroitesse des deux parcelles, le projet permet l'aménagement de logements confortables, améliorant significativement la situation existante de fait ;

Considérant toutefois que, selon la définition du RRU, un studio ne peut comporter de pièces différenciées et doit présenter une superficie nette minimale de 22 m² ;

Considérant que le logement aménagé au rez-de-chaussée, pour être considéré comme un studio et répondre aux prescriptions réglementaires, ne peut comporter de porte séparant les espaces de jour et de nuit ;





Considérant que la demande prévoit également des modifications aux menuiseries en façade avant ; que les châssis des étages sont prévus en bois peint en blanc ; que les châssis du rez-de-chaussée sont de type « guillotine » et reprennent les divisions des châssis d'origine ;
Considérant que, afin d'assurer la sécurité des occupants de l'immeuble, il y a lieu de prévoir, pour la partie droite du rez-de-chaussée (partie commune), un châssis fixe avec une imposte fixe ;
Considérant qu'il en va de même pour la partie gauche (studio), où il convient de prévoir un châssis fixe avec une imposte fixe pour la vitrine et une imposte oscillante en partie haute de la fausse porte, afin de permettre l'ouverture et l'aération du logement sans compromettre sa sécurité ;
Considérant que les deux vitrines doivent présenter des détails identiques (mouluration, profil et double-cadre) et reprendre une esthétique néoclassique correspondant à l'architecture de la façade ;
Considérant que les deux portes d'entrée doivent également être réalisées en bois et présenter un dessin identique, afin de préserver la gémellité des deux immeubles ;

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 :

- ne pas prévoir de porte séparant les espaces de jour et de nuit pour le logement du rez-de-chaussée ;
- prévoir, pour la partie droite du rez-de-chaussée (partie commune), un châssis fixe avec une imposte fixe ;
- prévoir, pour la partie gauche (studio) un châssis fixe avec une imposte fixe pour la vitrine et une imposte oscillante en partie haute de la fausse porte ;
- prévoir des portes d'entrée en façade avant en bois présentant un dessin identique afin de préserver la gémellité des deux immeubles.

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: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E1110/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Emile Bockstael 336 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BIOT INVEST

Objet / Betreft: transformer un immeuble avec l'aménagement de 4 appartements 1 chambre, réduire le commerce au rez-de-chaussée, fermer les terrasses arrière aux étages et changer les menuiseries du 4^{ème} étage et la porte d'entrée (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 transformer un immeuble avec l'aménagement de 4 appartements 1 chambre, réduire le commerce au rez-de-chaussée, fermer les terrasses arrière aux étages et changer les menuiseries du 4^{ème} étage et la porte d'entrée (mise en conformité) ;





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 27/08/2008 (réf. P.U. E61/2007) ayant pour objet "changement d'utilisation : laverie automatique" ;

Considérant qu'en 2017 la laverie située au rez-de-chaussée a été transformée en commerce d'alimentation générale ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. E923/2018) notifié le 19/02/2019 ayant pour objet « changer les châssis des fenêtres aux étages de bois vert à des châssis en PVC vert » pour le même bien ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 25/04/2026, repris en annexe et portant les références T.2007.1138/2 ;

Considérant que la condition 14 de cet avis demande d'adapter les plans en ce qu'il est requis une fenêtre avec une ouverture en façade à rue de minimum 80 cm de large et 1 m² de surface afin de permettre l'évacuation du logement aménagés sous combles ;

Considérant qu'il est possible d'agrandir la lucarne de la travée centrale côté rue Vander Aa afin de répondre à la condition de l'avis SIAMU, tout respectant les caractéristiques esthétiques de l'architecture de la façade ;

Considérant que cette lucarne élargie devra s'intégrer de manière harmonieuse dans la toiture en reproduisant les détails des lucarnes existantes (joues, rives, corniches et leur moulurations) ;

Considérant qu'en situation de droit un commerce d'alimentation générale occupe l'entièreté du rez-de-chaussée du bien rue Emile Bockstael 336 et rue Ernest Vander Aa 1 et des logements aux étages sans pouvoir en déterminer le nombre ;

Considérant qu'à l'origine, les combles ne devaient pas être aménagés, mais utilisés en grenier ;

Considérant qu'en situation de fait, le programme est réparti comme suit : un commerce au rez-de-chaussée et 2 studios par niveau du 1^{er} étage aux combles ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager un commerce uniquement au rez-de-chaussée du bien Emile Bockstael 336 et 4 appartements 1 chambre, un par niveau du 1^{er} étage aux combles ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.10 (éclairage naturel) en ce que la chambre du 1er étage présente une superficie éclairante de 1,5 m² pour 15,4 m² (minimum requis : 3,08 m²) ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.10 (éclairage naturel) en ce que la chambre du 2e étage présente une superficie éclairante de 1,8 m² pour 15,4 m² (minimum requis : 3,08 m²) ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.10 (éclairage naturel) en ce que la chambre du 3e étage présente une superficie éclairante de 1,9 m² pour 15,4 m² (minimum requis : 3,08 m²) ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.10 (éclairage naturel) en ce que la chambre du 4e étage (combles) présente une superficie éclairante de 1,5 m² pour 15,1 m² (minimum requis : 3,02 m²) ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.10 (éclairage naturel) en ce que le séjour/cuisine du 4e étage présente une superficie éclairante de 2,5 m² pour 33,4 m² (minimums requis : 2,7 m²) ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.8 (WC) en ce que l'un des WC présente des dimensions de 104 × 75 cm (min 120 × 80 cm) ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant dont la façade doit être maintenue, ce qui limite les possibilités d'intervention et d'optimisation des surfaces éclairantes et des volumes intérieurs ;

Considérant que, malgré les dérogations relevées, les logements répondent aux attentes en matière de confort et permettent d'assurer une habitabilité adéquate dans le cadre d'une rénovation d'un bien ancien ;

Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre II sont acceptables ;





Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de la fermeture des terrasses arrière situées aux niveaux +1, +2 et +3 et leur aménagement en salle de bain ;
Considérant que ces terrasses donnaient sur de très petits espaces enclavés, coincés entre de hauts murs et dépourvus de lumière naturelle, de sorte que leur fermeture n'altère pas la qualité d'un espace extérieur utile et peut être considérée comme acceptable ;
Considérant que l'aménagement de salles de bain à ces emplacements permet d'améliorer la qualité fonctionnelle des logements et de répondre aux exigences actuelles en matière de confort ;

Considérant que le local vélos prévu au sous-sol déroge au R.R.U. titre II art.17 (local vélos) en ce qu'il n'est pas accessible aisément avec la volée d'escalier à descendre et qu'il ne sera ainsi pas utilisé comme tel ;

Considérant qu'il est préférable d'en aménager un à l'emplacement de la réserve du commerce, dans l'axe de la porte d'entrée ;

Considérant ainsi que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que les châssis en façade avant ainsi que la porte d'entrée du commerce sont en bois peint en vert ;

Considérant que le projet prévoit des châssis en PVC noir pour les lucarnes ;

Considérant que la porte d'entrée des logements est également prévue en PVC noir ;

Considérant que l'utilisation de menuiseries en PVC noir ne convient pas pour ce bien présentant un intérêt patrimonial ;

Considérant qu'il convient de prévoir des menuiseries en bois peint en vert, respectant le modèle d'origine, afin de rétablir le caractère patrimonial du bien inscrit à l'inventaire et de conserver une esthétique cohérente et homogène sur l'ensemble de la façade ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve :

- d'agrandir la lucarne de la travée centrale côté rue Vander Aa afin de répondre à l'avis **SIAMU**, tout en conservant l'esthétique des lucarnes existantes ;
- de prévoir des menuiseries en bois peint en vert respectant le modèle d'origine ;
- de prévoir un local vélos au rez-de-chaussée à l'emplacement de la réserve du commerce.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. titre II art.8 (WC) et art.10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G427/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Square Gutenberg 7 1000 Bruxelles
Rue de la Pacification 64 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ernest de Laminne de Bex

Objet / Betreft: d'une part, diviser une maison unifamiliale en 3 logements (un souplex 2 chambres, un appartement 1 chambre et un triplex 3 chambres), construire une lucarne dans les combles et aménager la toiture plate du garage en terrasse (mise en conformité) ; et d'autre part, remplacer les châssis et les portes de garage en façade à rue

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 28/01/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le Règlement 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.);

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

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

Considérant que le bien est repris dans les zones de protection autour :

- de l'ensemble classé *maisons Art Nouveau* sises square Gutenberg 5,8 et 19 ;
- du monument classé *maison Art Nouveau* sise square Gutenberg 19 ;
- du site classé *squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et l'avenue Palmerston* ;





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

Vu la demande initiale, introduite le 25/04/2024 et visant à diviser une maison unifamiliale en 4 logements, construire 2 lucarnes avec terrasses dans les combles, aménager la toiture plate du garage en terrasse avec pose d'un garde-corps en façade à rue et remplacer les châssis et les portes de garage (mise en conformité) ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 25/12/2024 émis sur la demande initiale, repris en annexe et portant les références CP.1982.2080/2 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 30/12/2024 émis sur la demande initiale ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/01/2025 au 16/01/2025 pour les motifs suivants : dérogations aux articles 6§2 (toiture – lucarnes) et 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU et à l'article 13 (hauteur sous plafond) du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RGBQ) ;

Vu les 2 réactions reçues à cette enquête publique, s'opposant à la division du bien en 4 logements dans le quartier européen ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 28/01/2025 émis sur la demande initiale ;

Considérant que la commission de concertation pourrait être émettre un avis favorable pour un projet prévoyant :

- maximum 3 logements (à priori, un au rez-de-chaussée avec maximum 1 chambre au sous-sol, un au 1^{er} étage et un duplex sur les 2 derniers niveaux) ;
- de supprimer le petit bureau créé au-dessus du hall d'entrée ;
- de prévoir une cave par logement au sous-sol et un local vélos/poussettes ;
- de rendre accessible facilement le local compteurs à tous les logements ;
- de supprimer les nouvelles lucarnes et rétablir les frontons décoratifs des 2 lucarnes d'origine ;
- de remplacer le brise-vue au-dessus du garage par un garde-corps en ferronnerie ajouré d'une hauteur d'1 m ;
- au prochain remplacement, de prévoir des châssis en bois naturel reprenant les divisions et profils des châssis d'origine ;
- de remplacer les portes de garage par des modèles en bois s'inspirant de ceux de 1949 ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 07/02/2025 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 25/06/2025 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 légèrement l'objet du projet et visent à répondre aux objections soulevées par la commission de concertation et à supprimer des dérogations qu'impliquait le projet initial ;

Considérant que la demande modifiée vise d'une part, à diviser une maison unifamiliale en 3 logements (un souplex 2 chambres, un appartement une chambre et un triplex 3 chambres),





construire une lucarne dans les combles et aménager la toiture plate du garage en terrasse (mise en conformité) ; et d'autre part, remplacer les châssis et les portes de garage en façade à rue

Considérant dès lors que le projet modifié ne doit pas être soumis aux mesures particulières de publicité déjà réalisées, d'autant que ces dernières n'avaient soulevées que peu de réactions de la part des riverains ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation, ainsi qu'à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 23/04/2026 émis sur la demande initiale, repris en annexe et portant les références T.1980.2080/3 ;

PROJET INITIAL :

En ce qui concerne le programme :

Considérant que la demande concerne un bâtiment R + 3 + sous-sol et combles sous toit en croupe à l'angle de la rue de la Pacification et du square Gutenberg ;

Considérant que la situation de droit remonte à 1898 et reprend une maison unifamiliale ;

Considérant qu'un permis autorise en 1949 la construction d'un garage à la place du jardin, avec 2 portes rue de la Pacification, et une courette à l'arrière ;

Considérant qu'en 1962, une autorisation est délivrée pour édifier une lucarne au 3^e étage en façade arrière pour une salle de jeux ;

Considérant que depuis 1962, plus aucun permis n'a été délivré pour ce bien ; mais qu'en situation existante de fait, il a été transformé et divisé en 4 logements à partir de 2003 ;

Considérant que le sous-sol et rez-de-chaussée ont été aménagés en un appartement 3 chambres en souplex ; les 1^{er} et 2^e étages en 2 appartements une chambre, un par niveau ; et un duplex 2 chambres aux 3^e étage et combles ;

Considérant que pour permettre cette division, le bien a subi de nombreuses transformations structurelles et esthétiques, à la fois à l'intérieur et à l'extérieur, que la présente demande vise à mettre en conformité ;

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

En ce qui concerne les transformations intérieures :

Considérant que le sous-sol a subi des transformations structurelles pour y aménager 3 chambres et 2 salles de bain, dont une privative à la chambre 1 : un mur porteur et l'escalier d'accès au sous-sol dans la continuité de la cage d'escalier ont été supprimés ;

Considérant cependant que les chambres 1 et 2, qui donnent sur la voirie, dérogent à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce que leurs surfaces nettes éclairantes sont inférieures au 1/5 de leurs superficies planchers (SNE de 3,2 m² pour la chambre 1 à la place des 3,5 m² recommandés et 2,64 m² pour la chambre 2 au lieu de 4,74 m²) ;

Considérant de plus, que suite à l'aménagement de locaux habitables au sous-sol, les logements ne disposent d'aucun local commun, ni de cave privative, ce qui déroge aux articles 16 (ordures ménagères), 17 (local vélos) et 18 (local rangement) du titre II du RRU ;

Considérant que l'entièreté du sous-sol est utilisée par le logement en souplex, même le local compteurs ne semble plus accessible aux logements des étages ;

Considérant qu'au sous-sol, seule la chambre 3, à l'arrière et donnant sur la cour agrandie de 8 m², semble agréable et conforme au RRU ;





Considérant qu'il y a lieu de remplacer les chambres 1 et 2 par des locaux communs et de prévoir une cave par logement au sous-sol et un local vélos/poussettes proche de l'entrée ;
Considérant également que tous les habitants doivent pouvoir accéder facilement au local compteurs de l'immeuble ;
Considérant dès lors que les dérogations aux articles 10 (éclairage naturel), 16 (ordures ménagères), 17 (local vélos) et 18 (local rangement) du titre II du RRU ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée sont aménagés les espaces de vie du logement en souplex, ainsi que 2 bureaux, dont un de moins de 4 m² créé au-dessus du hall d'entrée ;
Considérant que pour faire communiquer les pièces de vie au rez-de-chaussée avec l'escalier d'accès au sous-sol, la cage d'escalier a été ouverte à l'arrière du rez-de-chaussée, mais également cloisonnée pour l'isoler de l'entrée de l'immeuble ;
Considérant que ce logement possède 2 entrées : une par le hall d'entrée commun de l'immeuble et une donnant directement dans le logement via la rue de la Pacification ;
Considérant que des colonnes et le manteau de cheminée de la pièce arrière, ainsi que son conduit, ont été supprimés ; et de même aux étages supérieurs ;
Considérant que la cuisine déroge à l'article 3 (normes minimales de superficie) du titre II du RRU en ce qu'elle ne mesure que 7 m² au lieu des 8 m² requis ;
Considérant que moyennant une refonte complète du projet cette dérogation pourrait être acceptable ;
Considérant cependant que le rez-de-chaussée a été fortement transformé par des ouvertures et des cloisonnements, ce qui nuit à la lecture des pièces historiques et de leurs décors (portes, menuiseries, lambris, moulures, cage d'escalier, tablettes de fenêtres ...) ;
Considérant en effet qu'un bureau a été aménagé en surplomb de la cage d'escalier impactant négativement le caractère patrimonial du hall d'entrée ;
Considérant dès lors que pour retrouver la volumétrie et la spatialité du hall d'entrée, il serait souhaitable de supprimer le petit bureau créé au-dessus de la cage d'escalier et de revoir le cloisonnement au niveau de la cage d'escalier ;

Considérant que les appartements une chambre aux 1^{er} et 2^e étages ont la même configuration, avec les pièces de vie et un bureau en façades et la chambre vers l'intérieur d'îlot ;
Considérant également que les cuisines de 5,62 m² ne sont pas conformes au titre II du RRU ;
Considérant que les cuisines sont de tailles réduites dues à la création de bureaux à l'arrière : au 1^{er} étage, un bureau de 8,12 m² créé en mezzanine, au-dessus d'une buanderie et d'une salle de bain, et au 2^e étage, un bureau de 8,66 m², avec lavabo, s'étendant sur la cage d'escalier ;
Considérant de plus, que les bureaux (hsp 2 m au 1^{er} étage et 1,90 m au 2^e étage) et la salle de bain au 1^{er} étage (hsp 2,06 m) dérogent à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU en ce que leurs hauteurs sous plafond sont inférieures à celle requise pour les locaux non habitables (2,20 m) ;
Considérant également que les bureaux dérogent à l'article 13 (hauteur sous plafond) du RGBQ en ce que leur hauteur sous plafond est inférieure à 2,60 m ;
Considérant qu'il est préférable de supprimer les bureaux en dérogation au profit des cuisines, pour leur offrir des volumes plus importants ;
Considérant dès lors que les dérogations aux articles 3 (normes minimales de superficie) et 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU ne sont pas acceptables ;
Considérant également que ces logements dérogent à l'article 8 (wc) du titre II du RRU en ce que les sas entre les wc et les espaces de vie ne sont pas fermés, mais ouverts sur les salons ;
Considérant que cela induit une trop forte promiscuité avec les toilettes, que ces dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de fermer ces sas existants par des portes ;

Considérant qu'à partir du 2^e étage, la cage d'escalier est privatisée pour le duplex aux niveaux supérieurs ;





Considérant qu'une salle de bain et des wc ont été aménagés à l'entresol ; mais qu'ils dérogent à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU en ce que leur hauteur sous plafond (2,06 m) est inférieure à 2,20 m ;

Considérant que le 3^e étage accueille l'espace de vie du duplex, ainsi qu'une chambre en mezzanine, au-dessus de l'entresol ;

Considérant cependant que cet espace ouvert déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce que sa superficie nette éclairante (9,9 m²) est inférieure au 1/5^e de la surface plancher (12,1 m²) ;

Considérant de plus, que la chambre sous comble déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU en ce que la hauteur sous plafond est de moins de 2,30 m sur plus de la moitié de la chambre ;

Considérant que la cage d'escalier a été prolongé pour aménager le grenier, anciennement accessible par une trappe, en chambre parentale avec salle de bain ;

Considérant que même si cette chambre est conforme au RRU, elle déroge à l'article 13 (hauteur sous plafond) du RGBQ en ce que sa hauteur sous plafond est limitée à 2,33 m et donc inférieure aux 2,60 m requis ;

Considérant que la salle de douche déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU en ce que sa hauteur sous plafond est inférieure à celle requise pour les locaux non habitables (2,20 m) ;

Considérant ainsi que l'ensemble des pièces composant le logement sous combles sont en dérogation à la réglementation en vigueur ; ce logement ne répond ni aux normes actuelles de confort ni à la notion de bon aménagement des lieux ;

Considérant que le comble ne peut être aménagé en espace habitable ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU et à l'article 13 (hauteur sous plafond) du RGBQ ne sont pas acceptables ;

Considérant que la division ne prend pas assez en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ;

Considérant que le programme proposé est trop dense pour ce bâtiment, qui a été conçu à l'origine comme maison unifamiliale, pour pouvoir conserver les qualités patrimoniales du bâtiment ;

Considérant de ce qui précède, que la mise en conformité de la division de la maison unifamiliale en 4 logements n'est pas acceptable ; et qu'il y a lieu de revoir la division en prévoyant maximum 3 logements (a priori, un au rez-de-chaussée avec maximum 1 chambre au sous-sol, un au 1^{er} étage et un duplex sur les 2 derniers niveaux) ;

En ce qui concerne les modifications volumétriques :

Considérant qu'en façade à rue, les lucarnes d'origine ont perdu leur fronton triangulaire décoratif ;
Considérant qu'afin d'aménager les combles en logement, 2 nouvelles lucarnes ont été créées au-dessus des lucarnes existantes au 3^e étage, dont les toitures plates servent de terrasses : une en façade à rue de 3,30 m² et une à l'arrière de 7,17 m² ;

Considérant que la création des terrasses implique une rehausse d'1,10 m des murs des lucarnes inférieures pour servir de garde-corps ;

Considérant ainsi que la lucarne existante au 3^e étage en façade arrière déroge à l'article 6§2 (toiture – lucarnes) du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse maintenant de plus de 2 m (2,50 m) la pente de toit originelle, alors que le bien est déjà le plus haut et que les rehausses impactent davantage le bien mitoyen de droite ;

Considérant de plus que ces terrasses ne sont pas conformes au Code civil en ce qu'elles se situent à moins d'1,90 m de la limite mitoyenne : 25 cm pour la terrasse arrière et 75 cm à l'avant ;

Considérant que la superposition de lucarnes est assez disgracieuse et que les nouvelles lucarnes, munies d'un revêtement en zinc de couleur gris anthracite et de châssis en PVC blanc,





ne s'intègrent pas à l'architecture de ce bien repris à l'inventaire et situé sur un angle bien visible depuis l'espace public ;

Considérant de plus que les 2 lucarnes avec terrasses sont destinées au même espace, à savoir la chambre parentale du duplex ; et que sans ces lucarnes, cet espace sous combles n'est pas aménageable en espace habitable ;

Considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 6§2 (toiture – lucarnes) du titre I du RRU n'est pas acceptable, de même que la mise en conformité de la construction des 2 lucarnes avec terrasse ; et qu'il y a lieu de supprimer ces éléments et de restaurer la toiture et les frontons dans leur état pristin ;

En ce qui concerne les modifications esthétiques en façades :

Considérant que l'immeuble est une maison de style éclectique reprise à l'inventaire ;

Considérant que des modifications ont été apportées aux façades au cours du temps, que la demande vise à mettre en conformité ;

Considérant que les châssis ont été remplacés et peints en couleur bleu ciel/vert pâle ;

Considérant que les châssis d'origine semblaient être en bois naturel, telle que la porte d'entrée principale ;

Considérant que les châssis en bois existants manquent de qualité et que leur coloris ne s'inscrit pas dans la typologie du bien ;

Considérant qu'il est préférable de prévoir, au prochain remplacement, des châssis en bois naturel reprenant les divisions et profils des châssis d'origine ;

Considérant également que les portes de garage en bois ont été remplacées par des modèles motorisés à lattes en PVC opaques de couleur blanche ;

Considérant qu'il y a lieu de revenir à un modèle en bois s'inspirant du dessin du permis de 1949 ;

Considérant que pour aménager la toiture plate du garage en terrasse, un claustra opaque en ferronnerie noire a été installée au niveau de l'alignement pour servir de garde-corps et limiter les vues depuis l'espace public ;

Considérant cependant que cette balustrade déroge à l'article 6§3 (toiture – éléments techniques) du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse le gabarit de la toiture plate ;

Considérant qu'il est préférable de remplacer le brise-vue par un garde-corps en ferronnerie ajouré d'une hauteur d'1 m ;

Considérant ainsi que la dérogation à l'article 6§3 (toiture – éléments techniques) du titre I du RRU est acceptable ;

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

PROJET MODIFIÉ :

En ce qui concerne le programme :

Considérant que la demande modifiée propose de diviser le bien en 3 logements : un appartement 2 chambres en duplex, un appartement une chambre au 1^{er} étage et un triplex 3 chambres du 2^e étage aux combles ;

Considérant que par rapport au projet initial, une chambre a été supprimé au sous-sol, ainsi qu'un logement : l'appartement une chambre au 2^e étage a fusionné avec celui sous combles pour former un triplex avec 3 chambres et une chambre d'appoint avec mezzanine ;





En ce qui concerne les transformations intérieures :

Considérant que le petit bureau créé au-dessus de l'entrée est démonté et que son escalier d'accès est remplacé par une trémie réalisée dans le plancher pour permettre d'accéder aux espaces communs aménagés au sous-sol : local compteurs, local poubelles et caves privatives pour chaque logement ;

Considérant qu'un autre local commun destiné aux vélos et poussettes est aménagé en lieu et place d'un garage sur la rue de la Pacification ;

Considérant que les 3 logements proposés sont conformes aux normes actuelles de confort définies par le titre II du RRU, hormis :

- la hauteur sous plafond (2,06 m) des salles de bain au 1^{er} étage et à l'entresol entre les 2^e et 3^e étage qui est inférieure à 2,20m et déroge à l'article 4 (hauteur sous plafond) ; et
- l'éclairage naturel de l'espace de vie au 3^e étage qui déroge à l'article 10 (éclairage naturel) en ce que sa surface nette éclairante (9,9 m²) est inférieure au 1/5^e de la superficie plancher (12,05 m²) ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région et qu'il y a lieu de maintenir les façades d'origine de cette maison de style éclectique en l'état et de ne pas modifier la disposition et les dimensions des baies de fenêtres ;

Considérant que l'espace de vie du triplex est généreux et s'étend sur presque la totalité du 3^e étage ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU est acceptable ;

Considérant que la hauteur limitée des salles de bain provient de l'ajout de demi-niveaux supplémentaires à l'arrière ;

Considérant que les volumes originels de cette maison unifamiliale ont été fortement transformés et la lecture de l'architecture initiale n'a pas été préservée ;

Considérant qu'il y a lieu de retrouver les demi-niveaux originels en respectant les baies existantes, sans les diviser ; afin d'aménager 3 salles de bain (une à chaque étage) confortables, bénéficiant d'éclairage naturel et conformes au titre II du RRU ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la salle polyvalente sous combles en lien avec la chambre d'appoint et le bureau en entresol ;

Considérant ainsi que la dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU n'est pas acceptable ;

Considérant que la chambre 1 au sous-sol, bien que conforme au RRU, est éclairée uniquement par 2 baies placées au niveau du trottoir et donnant directement sur l'espace public ;

Considérant que ces baies doivent en permanence être occultées pour éviter les vues et vis-à-vis des passants ;

Considérant que cette chambre ne répond pas à la notion de bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de ne pas en faire un espace habitable ;

Considérant que l'espace sous comble du triplex n'est plus aménagé en espace habitable, mais en salle de jeux ;

Considérant de ce qui précède, que la division de cette maison unifamiliale en 3 logements est acceptable, mais pas en l'état ; la chambre 1 au sous-sol devant être supprimée ;

En ce qui concerne les modifications volumétriques :

Considérant que la lucarne ajoutée sans autorisation dans le pan avant de toiture, au-dessus de la lucarne d'origine est supprimée ;





Considérant que celle construite à l'arrière est conservée afin d'éclairer l'espace sous comble ; mais que sa terrasse créée sur la lucarne inférieure est démontée et que le pan de toiture est restauré ;

Considérant que cette lucarne est conforme au RRU, qu'elle n'est pas particulièrement visible depuis l'espace public et ne porte pas atteinte aux biens voisins ;

Considérant que la mise en conformité de cette lucarne est acceptable ;

En ce qui concerne les modifications esthétiques en façades :

Considérant que les lucarnes d'origine côté square de Gutenberg et sur l'angle retrouvent chacun leur fronton décoratif en pierre bleue ;

Considérant que pour la fermeture de la terrasse aménagée au-dessus des garages, le brise-vue en tôles métalliques opaques sont supprimées pour retrouver un garde-corps en ferronnerie de teinte noire ajourée ;

Considérant qu'en dessous, les portes de garages sont remplacées par des portes en bois battantes conformes au dessin d'origine ;

Considérant que les châssis sont remplacés à la fin de leur cycle de vie, par des châssis en bois naturel vernis reprenant les divisions et profils des châssis d'origine ; hormis le châssis de l'entresol sur la rue de la Pacification qui est toujours divisé en 2 horizontalement dû à la création d'un demi-niveau ;

Considérant que ce demi-niveau doit être supprimé et que la hauteur des entresols d'origine doit être restituée ;

Considérant qu'il y a lieu de retrouver les divisions d'origine pour ce châssis ;

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 chambre en façade avant au sous-sol ;
- retrouver les demi-niveaux originels en façade arrière en respectant les baies existantes pour aménager à chaque étage des salles de bain conformes au titre II du RRU ;
- retrouver les divisions et profils des châssis d'origine pour l'ensemble des châssis, en particulier pour celui de l'entresol rue de la Pacification.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations aux articles 6§3 (toiture – éléments techniques) du titre I du RRU et 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T1099/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Terre-Neuve 12 - 14 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Amelie Marneffe

Objet / Betreft: transformer un appartement une chambre en duplex 2 chambres et remplacer les châssis en façade à rue (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

11

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté 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 légal du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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

Considérant que la demande vise à transformer un appartement une chambre en duplex 2 chambres et remplacer les châssis en façade à rue (mise en conformité) ;

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





Considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2015 (réf. P.U. T1294/2015) et ayant le même objet de demande ;
Considérant que cette demande a été classé sans suite en 2018 ;

Considérant que la demande porte uniquement sur le logement de gauche aux rez-de-chaussée et sous-sol d'un immeuble R + 2 + sous-sol et combles sous toiture à double versant ;

En ce qui concerne les transformations intérieures :

Considérant que la situation de droit, correspondant au permis délivré en 1994, reprend un appartement une chambre au rez-de-chaussée et des caves/locaux de stockage privatifs et accessibles depuis le logement au sous-sol ;

Considérant que la situation existante diffère de la situation de droit, en ce que le logement n'a pas été réalisé conformément aux plans délivrés ;

Considérant que le logement a été aménagé sur 3 niveaux, le plancher du rez-de-chaussée ayant été rehaussé au centre et à l'avant (conservant une hauteur de 2,64 m après isolation) afin d'obtenir une hauteur sous plafond de 2,50 m au sous-sol pour le rendre habitable ;

Considérant qu'un duplex 2 chambres avec un demi-niveau a été aménagé en lieu et place de l'appartement une chambre ;

Considérant que la partie arrière, définie par la véranda, a conservé sa hauteur d'origine, ainsi que l'entrée ;

Considérant que l'escalier droit d'accès au sous-sol a été remplacé par un escalier tournant permettant l'accès au salon et à la chambre 1 en partie surélevée et au sous-sol, où se trouve la cuisine et la 2^e chambre ;

Considérant que la surface de l'espace de vie est de 27 m² au lieu des 28 m² minimum requis par l'article 3 (normes minimales de superficie) du titre II du RRU avec une cuisine de 7,50 m² contre 8 m² demandés ;

Considérant que l'espace dédié à la cuisine était encore plus réduit en situation de droit et que la situation existante constitue une amélioration avec son aménagement en demi-niveau, qui optimise l'espace disponible au maximum ;

Considérant que le logement possède une faible superficie plancher de 54,50 m² ;

Considérant ainsi que la dérogation est acceptable ;

Considérant cependant que la chambre 2 de 9,28 m² déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce que sa superficie nette éclairante (1m²) est inférieure au 1/5^e de la superficie plancher (minimum requis 1,85m²) ;

Considérant que cette chambre en sous-sol est éclairée uniquement par 2 petites baies placées au niveau du trottoir et donnant directement sur l'espace public ;

Considérant que les baies ont toutefois été agrandies en hauteur ;

Considérant que ces baies doivent en permanence être occultées pour éviter les vues et vis-à-vis des passants ;

Considérant que cette chambre ne répond pas à la notion de bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de ne pas en faire un espace habitable, mais plutôt un bureau ;

Considérant ainsi que la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU n'est pas acceptable ;

Considérant que la mise en conformité de la transformation de l'appartement une chambre en duplex 2 chambres n'est pas acceptable en l'état, mais sa transformation en duplex une chambre est acceptable ;

Considérant que la zone de cours et jardin est entièrement imperméabilisée en situation de droit ;
Considérant que le projet prévoit de retrouver de la pleine terre sous forme d'une bordure sur le pourtour de la cour ;

Considérant que le bien se trouve en zone d'aléa d'inondation et qu'il y a lieu d'améliorer la situation existante en désimpermeabilisant et végétalisant au minimum 50% de la zone de cours et jardins ;





En ce qui concerne les modifications esthétiques en façade à rue :

Considérant qu'en façade à rue, les châssis ont été remplacés sans autorisation en bois naturel (méranti), ainsi que ceux de l'ensemble de l'immeuble ;

Considérant que les châssis n'ont pas été remplacés à l'identique : les divisions en petits bois n'ont pas été repris et les profils sont plus épais ;

Considérant que le remplacement des châssis permet d'améliorer l'isolation thermique du logement ;

Considérant qu'il y a lieu de remplacer l'ensemble des châssis en façade à rue, à la fin de leur cycle de vie, par des châssis en bois respectueux des caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées et le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte ;

Considérant qu'il n'est cependant pas nécessaire de retrouver les divisions en petits bois ;

Considérant également que la façade a été réenduite de teinte ocre ;

Considérant qu'il ne s'agit pas de la teinte d'origine ;

Considérant que ce bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région et forme un ensemble néoclassique avec le bien mitoyen de gauche ;

Considérant qu'il est préférable d'uniformiser la teinte de la façade avec celle du n°8-10 de ton blanc ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- ne pas aménager l'espace à front de rue au sous-sol en local habitable ;
- désimperméabiliser et végétaliser au minimum 50% de la zone de cours et jardins.

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation à l'article 3 (normes minimales de superficie) du titre II du RRU est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B231/2026 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue de la Bourse 36 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ARDI PRIME - S.R.L.

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

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 21/04/2026 - 5/05/2026

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

AVIS MAJORITAIRE :

Ville de Bruxelles

12

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;

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

Considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
Considérant que le bien est repris dans les zones de protection autour du monument classé « Café Le Cirio » sis 18 rue de la Bourse ; de l'ensemble classé de maisons traditionnelles accolées à l'église Saint-Nicolas ; et du site classé de la Bourse des Fonds publics ;
Considérant que l'auvent est classé en tant que partie du site de la Bourse des Fonds publics ;
Considérant que le bien est repris à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

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





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

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce en commerce de restauration rapide, apporter des modifications intérieures, modifier la devanture commerciale, et créer un accès distinct aux étages (régularisation - PV d'infraction INF/1962909) ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 09/10/2025 (PV ISA/2025-56 INF/1962909) fait état en partie des infractions suivantes :

« *Le rez-de-chaussée du bâtiment, d'une superficie d'environ 55 m², est toujours exploité en tant que commerce de type ReCa, destiné à la consommation sur place de boissons et de nourriture, et plus spécifiquement orienté vers la vente de gaufres (changement d'utilisation) ; (...)*

L'enlèvement du châssis droit de la devanture et de son allège en pierre (environ 1,80 m²), remplacés par une porte noire opaque semblant constituer un accès distinct aux logements. » ;

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

Vu l'avis non conforme de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 26/03/2026 ;

Considérant que la demande concerne uniquement les sous-sol, rez-de-chaussée et entresol de l'immeuble ;

En ce qui concerne la devanture commerciale :

Considérant que la devanture commerciale existante de style Art Déco correspond au plan délivré en 1932 et constitue ainsi la situation de droit ;

Considérant qu'elle est constituée d'une porte centrale à 3 vantaux encadrée de deux vitrines latérales fixes sur allège en pierre bleue, couronnée par un auvent et surmonté d'impôstes ;

Considérant cependant qu'en 2016, les menuiseries originellement en fer/acier ont été remplacées en aluminium : les divisions ont été respectées conformément au plan d'origine, mais malheureusement pas l'épaisseur des profils qui est plus importante ;

Considérant que l'ensemble de la devanture a depuis été peinte en ton noir et qu'une porte pleine en PVC de teinte noire a été placée en remplacement de la vitrine et l'allège dans la travée de droite afin de créer un accès séparé aux étages ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les modifications apportées à la devanture ;

Considérant que le principe de créer un accès distinct aux étages est accueilli favorablement, sa mise en œuvre est toutefois inesthétique, peu qualitative et son intégration insuffisante au regard des caractéristiques architecturales de la devanture ;

Considérant de plus que l'intégration de cette porte induit une rupture de la symétrie existante et modifie l'aspect architectural de la façade ;

Considérant que la demande déroge à l'article 5 (qualité et mise en valeur des devantures et dispositifs commerciaux) du RCUZ Unesco en ce que l'aménagement des devantures doit présenter un caractère sobre et s'intégrer harmonieusement à l'ensemble de la façade ; et à l'article 9 (matériaux et couleurs de la devanture) du même règlement en ce que l'utilisation de porte en PVC est interdite ;

Considérant que la CRMS recommande de revoir le projet dans le souci de rétablir la cohérence avec l'ensemble des autres devantures commerciales de l'enfilade et de s'inspirer du commerce voisin situé au n°34, et d'adopter une composition en trois travées, comprenant une entrée latérale à gauche de la vitrine pour l'accès au commerce, ainsi qu'un accès distinct aux étages à droite (le n°36 devrait donc être le miroir de la devanture du n°34) ;

Considérant cependant que même si la devanture concernée diffère des autres devantures de l'enfilade, elle possède un intérêt patrimonial indéniable avec son style Art Déco et représente un exemple d'évolution du bâti intégrant différentes couches historiques, et qu'il conviendrait de conserver ;





Considérant de plus que la devanture concernée est moins haute que celles voisines, qui ont été refaites sur base du plan de Gys, puisqu'elle possède un IPN métallique sur toute la largeur de la devanture juste au-dessus de l'enseigne « Presto » qui empêche de retrouver cette même hauteur ;
Considérant ainsi qu'il y a lieu de respecter la seconde partie de l'avis CRMS, à savoir : si une telle configuration s'avérait impossible, la CRMS demande à minima la suppression de l'ensemble des éléments infractionnels, le décapage des éléments (notamment les pilastres et les petits auvents) de leur peinture noire, ainsi qu'un retour à la situation de droit, au moyen d'une mise en œuvre soignée et qualitative, à la hauteur de la valeur patrimoniale de l'enfilade ;

Considérant ainsi que la devanture doit retrouver des menuiseries dont le dessin, les profils et le matériau sont conformes au plan d'origine de 1932 ;

Considérant que l'intégration d'une porte d'entrée dans la travée de droite pour l'accès distinct aux étages doit se faire dans le respect de la qualité architecturale de la devanture et en s'intégrant de manière subtile à celle-ci, en s'inspirant des portes d'accès du commerce et tout en conservant une symétrie avec la travée de gauche en supprimant l'allège en pierre bleue ;

Considérant de ce qui précède, que la régularisation des modifications apportées à la devanture commerciale ne sont pas acceptables, ainsi que les dérogations aux articles 5 (qualité et mise en valeur des devantures et dispositifs commerciaux) et 9 (matériaux et couleurs de la devanture) du RCUZ Unesco ;

En ce qui concerne le changement d'utilisation :

Considérant que selon une autorisation communale délivrée en 1961 pour « aménager une cave », le rez-de-chaussée de l'immeuble était à cette époque affecté en café ; puis d'après des photographies d'archives de l'Inspection régionale et des vues Google Street View entre 2009 et 2019, il était exploité comme commerce de détail (vente de souvenirs) ;

Considérant ensuite qu'entre novembre 2022 et juillet 2024, un commerce de petite restauration avec consommation sur place s'est installé dans le bien sans autorisation ;

Considérant in fine qu'en octobre 2024, les autorités communales et régionales ont constaté sur place l'aménagement en cours d'un nouveau commerce de type petite restauration, orienté principalement vers la vente de gaufres avec possibilité de consommation sur place ;

Considérant que ce changement d'utilisation de commerce de détail vers un commerce de restauration rapide exploitant à titre principal une activité de gaufre avec possibilité de consommer sur place est soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant ainsi que le commerce a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction en 2025 ; et que la présente demande vise à régulariser cette situation infractionnelle ;

Considérant qu'afin d'ouvrir ce commerce, des travaux ont été réalisés : une cuisine a été aménagée dans l'annexe arrière droite au rez-de-chaussée et l'escalier d'accès vers l'entresol a été condamné à cet effet ; une hotte professionnelle a été placée pour la cuisson des gaufres ; et des sanitaires ont été installés au sous-sol pour les clients ;

Considérant maintenant que l'entresol, servant de local de stockage pour le commerce, ne communique plus avec le commerce mais est uniquement accessible par l'extérieur via la nouvelle porte d'accès aux étages ;

Considérant que pour éviter tout conflit avec les logements, il est préférable de rétablir l'accès depuis le rez-de-chaussée ;

Considérant qu'aucun local n'est prévu pour le personnel (vestiaires) ;

Considérant que les plans ne font pas état de la manière dont est réalisée l'extraction de la hotte placée dans l'annexe au rez-de-chaussée, ni où elle débouche ;

Considérant que l'intérieur d'îlot subit déjà les nuisances de la friterie installée dans le bien mitoyen n°34 ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver l'intérieur d'îlot et de limiter les nuisances sonores et olfactives ;

Considérant que les étages du bien sont affectés au logement et que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant que le commerce est ouvert tous les jours, de 9h à 23h ;

Considérant que les plages horaires projetées sont conséquentes et peu en adéquation avec le logement ;





Considérant que le commerce ne peut porter atteinte à la fonction principale de la zone ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un secteur déjà fortement saturé en commerces de restauration rapide de type similaire, notamment orientés vers la vente de gaufres et de produits assimilés ; en effet dans un environnement proche, on reprend déjà :

Belgaufra – rue des Fripiers 59
Break point – rue Grétry 39
Galet – galerie La monnaie
Galet – boulevard Anspach 2
Le Roi de la Gaufre – rue de la Fourche 41
Eight & Three – rue du Marché aux Herbes 21
Eight & Three – rue du Marché aux Herbes 40
Los Churros & Waffle – rue du Marché aux Herbes 87
La Maison des gaufres – rue du Marché aux Herbes 109
Tea room Gaufre de Bruxelles – rue Marché aux Herbes 113
La Maison des gaufres – rue Charles Buls 10
Tea room Maison Dandoy – rue Charles Buls 14
Manneken Pis Waffle – rue des Bouchers 5
Waffle Factory – rue du Lombard 5
Obe – rue de l'Etuve 4
Le Funambule – rue de l'Etuve 42
Le Funambule – rue de l'Etuve 45
La Zigounette – rue de l'Etuve 53
Australian – rue Neuve 6
Galet – rue Neuve 27-29
Australian – rue de la Colline 2
Bubble Tea Room – rue de la Colline 7
Los Churros & Waffle – rue de Tabora 4
Le Funambule – rue de Tabora 9
Maison Dandoy – rue au Beurre 31
La Gaufreterie – rue au Beurre 21

Considérant que cette concentration importante d'offres identiques ne permet pas de démontrer une réelle diversification commerciale ni une valeur ajoutée suffisante par rapport à l'existant ;
Considérant que le changement d'utilisation proposé contribue dès lors peu à l'équilibre et à la qualité de l'offre commerciale du quartier, déjà largement pourvue en ce segment d'activité ;
Considérant que le projet contribue à une certaine standardisation de l'offre commerciale, au détriment de la mixité et de l'équilibre du tissu commercial local ;

Considérant par ailleurs que ce projet doit également être analysé dans le contexte du moratoire Horeca appliqué sur le piétonnier et ses abords ; la Ville de Bruxelles poursuit en effet une politique visant à limiter l'expansion des activités Horeca dans ce périmètre, afin de préserver la diversité des fonctions urbaines et d'éviter une mono-affectation commerciale du centre-ville ;
Considérant dans cette perspective, que l'implantation d'un nouvel établissement de restauration rapide apparaît peu compatible avec les orientations actuellement poursuivies par la Ville en matière d'aménagement commercial et de gestion du piétonnier ;
Considérant que le caractère essentiellement touristique et peu différencié de l'activité proposée ne répond pas aux besoins d'une offre commerciale diversifiée et équilibrée, également tournée vers les usagers locaux ;
Considérant que le projet ne contribue pas de manière significative au renforcement de l'attractivité qualitative du quartier ;

Considérant également que suite à une inspection d'hygiène réalisée le 11/05/2026 par les services contrôle et sécurité publique de la Ville de Bruxelles, un rapport défavorable a été établie pour le commerce, demandant de mettre en œuvre des actions correctives efficaces pour les non-conformités relevées ;





Considérant par ailleurs, qu'il est constaté que l'exploitation du commerce a, à plusieurs reprises, occupé l'espace extérieur (installation de terrasse) sans autorisation préalable, en dehors de tout cadre réglementaire ;

Considérant que ce manque de respect des procédures administratives ne démontre pas une gestion conforme aux règles en vigueur et ne permet pas de garantir une bonne intégration future du projet dans le domaine public ;

Considérant ainsi que la régularisation du changement d'utilisation de commerce de détail vers un commerce de restauration rapide exploitant à titre principal une activité de gaufre n'est pas acceptable et qu'il est préférable de prévoir un commerce où il y a la possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture de type salon de thé ;

Considérant également qu'il y a lieu de faire une demande d'occupation du domaine public auprès de la cellule Horeca de la Ville pour l'installation d'une terrasse ;

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 tel que proposé.

Un avis favorable pourrait être émis sous réserve de :

- proposer un commerce avec consommation sur place, mais qui ne propose pas à titre principal une activité de friture et/ou de pâtisserie et/ou de grill et/ou de gaufre ;
- décaper la devanture actuelle (pilastres et petit auvent) de la peinture noire ajoutée ;
- retrouver le dessin, les profils et le matériau des menuiseries d'origine de la devanture ;
- prévoir une porte dans la travée de droite pour l'accès séparé aux étages qui s'inspire de celles du commerce, dans le même matériau et retrouver la symétrie avec la travée de gauche ;
- fournir des plans de détails.

AVIS MINORITAIRE :

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande est comprise dans la zone couverte par le règlement zoné « Grand-Place - Patrimoine UNESCO – Expression commerciale » et dans la zone tampon UNESCO inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles capitale du 19 novembre 1986 classant comme monument la Bourse des Fonds Publics sise boulevard Anspach, 80 à Bruxelles et comme site l'ensemble formé par cet édifice et le site qui l'entoure jusqu'aux alignements opposés, y compris la voirie publique ;

Considérant que l'auvent est classé en tant que partie du site de la Bourse des Fonds publics ;

Vu la zone de protection fixée autour des monuments classés suivants :

- le Café Le Cirio sis aux n°18-20, rue de la Bourse (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 3/03/2011 classant comme monument le café Cirio sis rue de la Bourse, 18-20 à Bruxelles) ;
- l'ensemble des maisons traditionnelles entourant l'Eglise Saint-Nicolas sises (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 20/09/2001) ;

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

- application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;





- application de l'art. 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Café Le Cirio » sis Rue de la Bourse 20 et « Ensemble des maisons traditionnelles adossées à l'église Saint-Nicolas » sises Petite Rue au Beurre 1 à 17) ;

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) a été sollicité en date du 11/03/2026, non reçu à ce jour ;

Vu l'avis non conforme de la CRMS qui a été émis en date du 26/03/2026, référencé

BXL22590_756_PUN et libellé comme suit :

« (...) La CRMS recommande prioritairement de revoir le projet dans le souci de rétablir la cohérence avec l'ensemble des avantures commerciales de l'enfilade, en revenant à une composition fondée sur le plan d'origine de Gys, selon les principes dégagés par la CRMS dans ses avis relatifs aux autres avantures. Concrètement, la CRMS recommande de s'inspirer du commerce voisin situé au n°34, et d'adopter une composition en trois travées, comprenant une entrée latérale à gauche de la vitrine pour l'accès au commerce, ainsi qu'un accès distinct aux étages à droite. (Le n°36 devrait donc être le miroir de la devanture du n°34). À défaut, si une telle configuration s'avérait impossible, la CRMS demande à minima la suppression de l'ensemble des éléments infractionnels, le décapage des éléments (notamment les pilastres et les petits auvents) de leur peinture noire, ainsi qu'un retour à la situation de droit, au moyen d'une mise en œuvre soignée et qualitative, à la hauteur de la valeur patrimoniale de l'enfilade. Concernant les enseignes, la CRMS demande le respect des prescriptions du RCUZ (dimensions, bonne intégration, etc.). Elle s'oppose à toute enseigne perpendiculaire, celles-ci masquant certains éléments décoratifs de l'auvent classé. » ;

Vu le PV d'infraction INF/1962909 / PV ISA/2025-56 du 8/10/2025 faisant état notamment, des infractions suivantes :

- Le rez-de-chaussée du bâtiment, d'une superficie d'environ 55 m², est exploité en tant que commerce de type Horeca, destiné à la consommation sur place de boissons et de nourriture, et plus spécifiquement orienté vers la vente de gaufres (changement d'utilisation) ;
- L'enlèvement du châssis droit de la devanture et de son allège en pierre (environ 1,80 m²), remplacés par une porte noire opaque semblant constituer un accès distinct aux logements (modification de l'aspect architectural de la devanture) ;

Considérant que la présente demande vise à mettre fin à la situation infractionnelle décrite ci-avant ; qu'elle a pour objet la régularisation du changement d'utilisation du rez-de-chaussée et du -1 d'un commerce de vente de biens vers un commerce spécialisé dans la petite restauration de type « brunch » et dans la vente de gaufres belges et la création d'une porte d'entrée séparée vers les logements des étages ;

Quant à la devanture du commerce :

Considérant que la devanture s'inscrit dans un ensemble de dix immeubles de rapport à rez-de-chaussée commerciaux datant de 1883 et constitué de façades néo-classiques dont l'ordonnance est régulièrement répétée ;

Que les devantures comportent essentiellement des pilastres et allèges en pierre bleue, des châssis en bois massif à finition vernie satinée ou mat, aux profils fins et élégants et essence de qualité ;

Que la situation de droit de la devanture concernée (AVB TP 55890 - 1932) diffère des autres devantures de l'enfilade en ce qu'elle comporte une porte centrale à 3 vantaux encadrée de deux parties latérales vitrées fixes sous allège en pierre bleue, les châssis étant prévus en fer/acier ; un auvent vient couronner le tout ;

Qu'aucun accès distinct destiné aux logements n'est prévu dans la composition de la devanture telle qu'autorisée ; que le demandeur y a néanmoins implanté une porte en PVC de teinte noire, dont il sollicite à présent la régularisation ;

Qu'il y a également lieu de noter que des châssis et portes en aluminium aux profils épais ont été placés en lieu et place des châssis et portes en fer/acier prévus au permis de 1932 ;





Considérant que l'aménagement de cet accès distinct destiné aux logements présente une intégration insuffisante au regard des caractéristiques architecturales de la devanture, laquelle se distingue par une hauteur limitée et une composition complexe ;

Qu'il en résulte une atteinte manifeste à la cohérence et à l'ordonnancement de la façade, notamment par la rupture de la symétrie existante de part et d'autre de la porte latérale ; que, par ailleurs, le choix des matériaux projetés, en particulier le recours au PVC et à l'aluminium aux profils épais, apparaît inapproprié et ne contribue ni à une insertion qualitative dans le bâti existant ni à la valorisation de l'ensemble architectural ;

Que si le principe de la création d'une porte d'entrée distincte pour les logements est à encourager, celle-ci devrait prioritairement s'inscrire dans une démarche de rétablissement de la cohérence avec l'ensemble des autres devantures commerciales de l'enfilade, en revenant à une composition fondée sur le plan d'origine de Gys, à savoir une composition en trois travées, comprenant une entrée latérale à gauche de la vitrine pour l'accès au commerce, ainsi qu'un accès distinct aux étages à droite (le n°36 devrait donc être le miroir de la devanture du n°34) ;

Qu'en égard aux qualités patrimoniales de cet ensemble architectural, les nouvelles menuiseries doivent être en bois d'essence noble, et les formes et profils d'origine doivent être reproduits ;

Quant aux enseignes :

Considérant que l'enseigne perpendiculaire apposée sur le côté gauche de la façade, sous l'auvent classé ne fait pas partie de la présente demande ;

Qu'il y aura lieu de proposer des signalétiques commerciales conformes à la réglementation en vigueur, à savoir le Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Unesco" ;

Quant au changement d'utilisation :

Vu l'autorisation communale délivrée en 1961 pour « aménager une cave » ;

Que les plans joints à la demande indiquent l'aménagement d'une salle de café au rez-de-chaussée avec cuisine et sanitaires à l'arrière ;

Considérant que d'après des photographies d'archives de l'Inspection régionale et des vues Google Street View entre 2009 et 2019, le rez-de-chaussée a été exploité comme commerce de détail (vente de souvenirs) ;

Qu'entre novembre 2022 et juillet 2024, un commerce de petite restauration avec consommation sur place s'est installé dans le bien sans autorisation préalable ;

Qu'en octobre 2024, les autorités communales et régionales ont constaté sur place l'aménagement en cours d'un nouveau commerce de type petite restauration, orienté principalement vers la vente de gaufres avec possibilité de consommation sur place ;

Considérant que ce changement d'utilisation de commerce de détail vers un commerce de restauration rapide exploitant à titre principal une activité de gaufre avec possibilité de consommer sur place est soumis à permis d'urbanisme ;

Que ce commerce relève des catégories 1° et 2° de l'article 4 de l'arrêté du 16 mai 2024 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Considérant ainsi que le commerce a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction en 2025 et que la présente demande vise à régulariser cette situation infractionnelle ;

Considérant que la rubrique 2 de l'arrêté précité vise exclusivement les commerces RECA répondant à deux conditions cumulatives, à savoir :

- le commerce RECA relève du sous-secteur de la restauration rapide ;
- les plats sont préparés principalement à base d'aliments frits, rôtis, grillés et/ou cuits dans un gaufrier ;

Considérant que la restauration rapide est un mode de restauration permettant de faire gagner du temps au client en lui servant des plats préparés rapidement, à consommer sur place ou à emporter, et ce, pour un prix généralement moins élevé que dans la restauration traditionnelle ;

Que cette rapidité entraîne des allées et venues plus fréquentes des clients que dans un commerce de restauration classique ;

Que l'établissement est ouvert de 9h à 23h ;





Qu'une terrasse est aménagée à l'extérieur de l'établissement sans autorisation préalable ;
Que la note explicative n'indique aucune mesure destinée à assurer la compatibilité entre la nature des activités et l'habitation alors que le commerce se situe en zone d'habitation au PRAS ;
Considérant que le commerce propose la vente de gaufres et également la vente d'autres produits de bouche tels brunchs, desserts et boissons variées ;
Que la préservation de la diversité commerciale dans un quartier participe de la qualité du cadre de vie et entre également en ligne de compte en matière de bon aménagement des lieux ;
Qu'en terme d'environnement commercial et sur base d'un listing établi par la Ville de Bruxelles, le projet s'inscrit dans un secteur déjà fortement saturé en commerces de restauration rapide, notamment orientés vers la vente de gaufres et produits assimilés ;
Que d'après la note explicative, ce commerce ne nécessite aucune extraction ni cuisson lourde ; qu'une hotte est dessinée sur les plans dans la cuisine arrière sans qu'elle soit reliée à un conduit d'évacuation en toiture ;
Que sans les installations techniques adéquates, le commerce ne peut être assimilé à un commerce relevant de la rubrique 2 de l'arrêté précité qui permet non seulement les plats cuits dans un gaufrier mais également ceux préparés principalement à base d'aliments frits, rôtis et/ou grillés ;
Considérant dès lors que seul l'aménagement d'un établissement répondant aux conditions de la rubrique n°1 de l'arrêté précité est admissible ;

En conclusion :

Considérant dès lors que pour ces raisons, la demande ne peut être approuvée.

Avis DÉFAVORABLE

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- pour la devanture, revenir à une composition fondée sur le plan d'origine de Gys, à savoir une composition en trois travées, comprenant une entrée latérale à gauche de la vitrine pour l'accès au commerce, ainsi qu'un accès distinct aux étages à droite (le n°36 devrait donc être le miroir de la devanture du n°34) ;
- pour les menuiseries extérieures composant la devanture, celles-ci devront être en bois d'essence noble, les formes et profils d'origine devront être reproduits ;
- préciser l'orientation principale de l'offre commerciale et son adéquation à l'art. 4 ; 1° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme du 16 mai 2024, à savoir "un commerce où il y a la possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture (...)";
- proposer des signalétiques commerciales conformes à la réglementation en vigueur, à savoir le Règlement Communal d'Urbanisme Zoné "Unesco".

