VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C860/2025 (PFU)

Adresse / Adres:
Koolstraat 27 1000 Brussel
Koolstraat 35 - 37 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (Hans DEMOLDER)

Objet / Betreft: Het volledig renoveren en het herinrichten van het kabinetsgebouw

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/12/2025 - 18/12/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

Algemeen:

Overwegende dat het goed zich bevindt in administratiegebied en in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
Overwegende dat de aanvraag het renoveren en herinrichten van het kabinetsgebouw betreft, om de energieprestaties, de daglichttoetreding, de gebruikskwaliteit, de veiligheid en de toegankelijkheid van het pand te verbeteren;
Overwegende dat de aanvraag gelegen is binnen de perimeter van een Bijzonder Bestemmingsplan (BBP), meer precies PPAS n° 60-10 Place des Martyrs;

Erfgoedobjecten:

Overwegende dat de aanvraag gedeeltelijk betrekking heeft op een beschermd goed; dat bijgevolg, in toepassing van art. 177, §2 van het BWRO, deze aanvraag onderworpen is aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML);
Gezien het Koninklijk Besluit van 10 juni 1963 tot bescherming als monument van de gevels en de bedakingen van al de gebouwen welke de Martelaarsplein omringen alsmede het monument van de Martelaren gelegen op dezelfde plaats te Brussel;
Dat op 21 november 1975 de bescherming werd uitgebreid voor sommige gebouw gelegen nabij het Martelaarsplein; dat voor het gebouw Koolstraat 27 de bescherming gespecifieerd wordt en beperkt tot ‘uitsluitend de gevel welke uitgeeft op de Anjelierenstraat’ 1; dat de zijgevel in de Koolstraat dus niet beschermd is; dat op het BBP van de Martelarenwijk ook duidelijk verschil wordt gemaakt tussen de ‘te behouden en te restaureren gevel’ in de Anjelierenstraat en de ‘volgens een harmoniserende stijl op te richten gevel’ in de Koolstraat 2;

Speciale regelen van openbaarmaking:

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

- Overeenkomstig de bepalingen van de artikel 188/7 van het BWRO betreffende de afwijkingen voorzien in artikel 126§11:
- afwijking van de voorschriften van de GSV:
- Titel I, artikel 3 : vestiging van een mandelig bouwwerk ;
- Titel I, artikel 5 : hoogte van de voorgevel van een mandelige bouwwerk;
- Titel I, artikel 6 : dak van een mandelig bouwwerk;
- afwijking afwijking tot de art. 3.1.1 (implanting) en 3.1.9.2 (hoogte van het dak) van BBP nr. 60-10 “Martelaren”;

Dat er geen bezwaren en/of aanvragen om gehoord te worden werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek, dat liep van 04/12/2025 tot 18/12/2025;

Motieven overlegcommissie:

Overwegende dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie is onderworpen krachtens de toepassing van het bijzondere voorschrift 21 van het GBP : wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten in een gebied van cultureel, historisch, esthetisch waarde of voor stadsverfraaiing;

Adviezen:

Gezien het voorwaardelijk gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 13/10/2025 met referentie T.1981.0682/12;
Gezien het gunstig eensluidend advies onder voorwaarden van de KCML van 19/12/2025 met referentie BXL20108_752_PUN, uitgebracht tijdens daar zitting van 17/12/2025, waarin onder anderen gesteld wordt dat :
“*De voorgestelde ingrepen zullen het complex herwaarderen op erfgoedvlak maar ook op het gebied van energieprestatie en gebruikskwaliteit (toegankelijkheid, daglichttoetreding,…).*
Voor de beschermde gevel aan de Anjelierenstraat en het beschermde dak van het hoekpand waarborgen de voorgestelde ingrepen de restauratie van de beschermde delen volgens de regels van het ambacht. De gekozen restauratieopties stemmen overeen met de opties die gevalideerd werden door de KCML in het kader van gelijkaardige dossiers op het Martelaarsplein.
Hoewel de toevoeging van een extra funderingszool een logische maatregel lijkt om de stabiliteit en het behoud van de gevel van de Anjelierenstraat 1 te verzekeren, roept dit volgens de Commissie vragen op omtrent de globale stabiliteit en constructieve samenhang op het niveau van de volledige beschermde gevelrij.
De KCML vraagt deze punten verder te onderzoeken en te verduidelijken en, in functie van de antwoorden, de voorgestelde stabiliteitsmaatregelen al dan niet te bekrachtigen of, waar nodig, te herzien. Daarbij dient men niet enkel de stabiliteit van de betrokken gevel te verzekeren, maar moet men er ook op toegezien dat het stabiliteitsprobleem niet wordt verplaatst naar het aanpalende pand.
Voor het hoofdgebouw, het poortgebouw en de historiserende gevel aan de Koolstraat wordt gevraagd om de zorgvuldige integratie van alle technische installaties te verzekeren. Deze mogen op geen enkele wijze zichtbaar zijn vanaf het Martelaarsplein en de omliggende straten die deel uitmaken van het beschermde geheel.”
Gezien het advies van de gewestelijke consultant AccessAndGo van 29/07/2025, met betrekking tot de toegankelijkheid van het project, waarin gespecifieerd staat dat het project conform is aan

de eisen van de GSV, op voorwaarde dat de niet op de plannen vermelde elementen moeten worden opgenomen in het speciale lastenboek;
Dat in het advies wordt opgemerkt dat voor de toiletten voor personen met beperkte mobiliteit op de verdiepingen het interessant zou zijn om de indeling te wijzigen om een betere toegankelijkheid te garanderen; dat dit geen bezwaar vormt voor de conformiteit van het project, aangezien er op de begane grond twee conforme toiletten voor personen met beperkte mobiliteit zijn, maar dat de wijzigingen het comfort voor bezoekers en toekomstige werknemers met beperkte mobiliteit zouden verbeteren;
Gezien het advies van de Bouwmeester/Maître Archticte van 16/07/2025, conform artikel 11/1 van het BWRO en het uitvoeringsbesluit van 09/07/2019, waarin geconcludeerd wordt dat:*"Het renovatieproject maakt van een nogal onsamenhangend trio van gebouwdelen een helder geordend en coherent geheel, dat in het bijzonder qua leesbaarheid van de ingang een uitstekende oplossing biedt. BMA vraagt dat er bij de verdere uitwerking van uitvoeringsdetails voldoende zorg besteed wordt aan hergebruik en soliditeit, zodat het gebouw ook in uitstraling veredeld wordt;"*
Gezien het rooilijnadvies van de cel Topografie en Expertise van de directie strategische en operationele planning van de Stad Brussel, met betrekking tot 24/10/2025

GBP:

Overwegende dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt het programma (ministeriële kabinetten) als bureauruimte wordt beschouwd; dat de bestemming ongewijzigd blijft;
Dat de verschillende nevenfuncties waaronder de ontvangstruimten, de vergaderzalen en de technische ruimten accessoire zijn aan de hoofdbestemming op de site en dus als bureau worden beschouwd in de context van deze stedenbouwkundige aanvraag;
Overwegende dat de aanvraag gelegen is in administratiegebied volgens het GBP en strookt met de voorschriften van dit gebied; dat de geplande bovengrondse vloeroppervlakte licht wordt verkleind van 5.666 m² naar 5.150 m² ;

GSV:

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een mandelig bouwwerk; dat het voorgestelde volume inzake inplanting, kroonlijsthoogte en hoogte van het dak afwijkingen genereert aan de voorschriften van Titel I van de GSV, meer precies aan artikels 3, 5, 6 en 13;
Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 3 van Titel I van de GSV omdat enerzijds de dikte van de isolatie die wordt toegevoegd tegen de bestaande draagmuur de rooilijn overschrijdt; dat anderzijds de steunpilaar van de luifel de bouwlijn zoals voorzien in het BBP overschrijdt;
Overwegende dat het een atypische bouwlijn betreft, die anders werd uitgevoerd dan in het BBP voorzien; dat er een inham bestaat ter hoogte van de inkom van het gebouw;
Overwegende dat de luifel geenszins een obstakel vormt in het openbaar domein;
Overwegende dat de stoep breed genoeg is (> 1.5 m) waardoor de toegevoegde isolatielaag geen hinder vormt voor voetgangers;
Overwegende dat de dikte van het isolatiepakket beperkt is omdat de bestaande gevelafwerking verwijderd wordt; dat een nieuwe gevelafwerking wordt opgericht;
Overwegende, bijgevolg, dat de afwijkingen aan artikel 3 van Titel I van de GSV miniem en toelaatbaar zijn;

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 5 van Titel I van de GSV, omdat de hoogte van de kroonlijst van het hoofdgebouw hoger wordt dan die van de hoogst aanpalend buur;
Overwegende dat de kroonlijst met circa 70 cm wordt opgehoogd en dus met circa 10 cm de gevelhoogte van de buur overschrijdt (20,65 m < 20,75 m tov het referentiepijl); dat het een zeer beperkte inbreuk betreft, die nauwelijks zichtbaar is vanop het openbaar domein;

Overwegende dat de voorziene gevelhoogte zich op harmonieuze wijze aansluit op de naastliggende gebouwen;
Overwegende, bijgevolg, dat de afwijking aan artikel 5 van Titel I van de GSV miniem en toelaatbaar is;

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 6 van Titel I van de GSV, omdat de vorm van het dak van het hoofdgebouw wordt aangepast en een ruimer volume inneemt ten opzichte van de bestaande situatie (reeds hoogste gebouw);
Overwegende dat de maximale hoogte van het dak ongewijzigd blijft (26,36 m tov het referentiepijl);
Overwegende dat het profiel van het dak wordt omgevormd van een mansarde typologie naar een trapsgewijze opbouw, waarbij de hoogte plaatselijk wordt vergroot van 22,91 m naar 23,20 m;
Overwegende dat deze plaatselijke ophoging nauwelijks zichtbaar is vanop het openbaar domein;
Overwegende dat de beperkte wijziging aan de dakvorm zich op harmonieuze wijze aansluit op de naastliggende gebouwen;
Overwegende, bijgevolg, dat de afwijking aan artikel 6 van Titel I van de GSV miniem en toelaatbaar is;

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 13 van Titel I van de GSV, omdat het gebied voor koeren en tuinen voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte moet bestaan, meer precies met beplatingen op volle grond;
Overwegende dat in de huidige situatie de volledige site bebouwd is; dat er een ondergrondse parkeergarage met 3 bouwlagen is gevestigd, die in het huidige project gerecupereerd wordt;
Overwegende dat het bijgevolg niet opportuun wordt geacht deze constructie af te breken, maar te recupereren in het renovatieproject;
Overwegende dat de tuinzone verhard is aangelegd; dat deze wordt omgevormd tot een intieme, groene rustplek;
Overwegende dat een daktuinsubstraat van minimaal 50 cm dik wordt toegevoegd op de ondergrondse parking, met plaatselijke ophogingen tot ongeveer 90 cm voor het planten van bomen;
Overwegende dat deze groenaanleg een absolute meerwaarde biedt ten opzichte van de bestaande situatie;
Overwegende, bijgevolg, dat de afwijking aan artikel 13 van Titel I van de GSV gerechtvaardigd en toelaatbaar is;

BBP:

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert aan artikel 3.1.1 van het BBP omdat het gebouw niet op de voorziene rooilijn wordt geplaatst;
Overwegende dat het een bestaande situatie betreft waarbij een inham is voorzien ten hoogte van de inkom van het gebouw; dat de huidige aanvraag louter een renovatie van het bestaande betreft;
Overwegende dat het project inspeelt op de teruggetrokken bouwlijn door de algemene inkom van het gebouw te verplaatsen van de hoek van het hoofdgebouw naar het poortgebouw om zo de verbreding op het trottoir te activeren;
Overwegende dat tevens het toevoegen van een isolatielaag een minimale overschrijding inhoudt van de bouwlijn en geenszins een obstakel vormt op het openbaar domein;
Overwegende, bijgevolg, dat de afwijking aan artikel 3.1.1 van het BBP gerechtvaardigd en toelaatbaar is;
Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert aan artikel 3.1.9.2 van het BBP omdat de kroonlijst meer dan 1 m boven de hoogst toegelaten bouwlaag uitsteekt en omdat het dakprofiel de maximale constructielimieten overschrijdt;
Overwegende dat het dakvolume slechts 40 cm hoger is dan de toegelaten hoogte (cirkelboog);
Overwegende dat deze bijkomende 40 cm toelaat een dakrand re realiseren tie een collectieve bescherming creëert;

Overwegende dat deze specifieke aanleg geen bijkomende hinder genereert naar de buurt en nauwelijks zichtbaar is vanop het openbaar domein;
Overwegende dat het voorgestelde volume zich goed integreert in zijn directe bebouwde context;
Overwegende, bijgevolg, dat de afwijking aan artikel 3.1.1 van het BBP gerechtvaardigd en toelaatbaar is;

Erfgoed:

Overwegende dat de leden van de overlegcommissie het advies van de KCML inhoudelijk volgen;
Overwegende dat het bestaande gevelsteen gerecupereerd wordt in de nieuwe gevel;
Overwegende dat het buitenschrijnwerk (hoofd- en poortgebouw) en het herwerkte dakvolume in kwartsgrijs wordt voorzien; dat deze grijze tint aansluit bij de leien daken zichtbaar vanaf het Marterlarenplein;
Overwegende dat het project zich goed integreert in zijn historische context;

Architectuur:

Overwegende dat de interne werking wordt geoptimaliseerd; dat op de hoek van het hoofdvolume duplexruimten worden gecreëerd;
Overwegende dat de daglichttoetreding voor de bureauruimten wordt verbeterd;
Overwegende dat de hoofdingang van de kabinetten wordt verplaatst naar het poortgebouw, ter hoogte van een bestaande verbreding van het voetpad;
Overwegende dat de zone voor koeren en tuinen wordt omgevormd tot een groene oase;
Overwegende dat de renovatie toelaat het gebouw energetisch performanter te maken; dat de postmoderne uitstraling van het bestaande pand wordt omgevormd tot een sober, samenhangend architecturaal geheel;

Overwegende dat deze aanvraag een wenselijke kwaliteitsupdate inhoudt van het bestaande kabinetsgebouw;
Overwegende, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gestelde voorwaarden, dat het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG advies onder voorbehoud:
- betreffende het erfgoed en zoals aangekaart in het advies van de KCML:

- **De globale stabiliteit en constructieve samenhang op het niveau van de volledige beschermde gevelrij verder te onderzoeken en te verduidelijken en, in functie van de antwoorden, de voorgestelde stabiliteitsmaatregelen al dan niet te bekrachtigen of, waar nodig, te herzien;**
- **Alle antwoorden en aanvullende documenten met betrekking tot bovengenoemd punt, alsook de technische details, uitvoeringsplannen en proefopstellingen, met name voor de gevelreiniging, vooraf door de DCE te laten valideren;**
- **Een zorgvuldige integratie van alle technische installaties te verzekeren in het hoofdgebouw, het poortgebouw en de historiserende gevel aan de Koolstraat.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: E833/2025 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue Evers 2 - 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Watever - S.A.

Objet / Betreft: Rénovation et réaffectation d'un bâtiment existant de bureaux en une résidence étudiante de 189 chambre avec un appartement réservé au concierge et un local commercial de type Horeca

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2025 - 01/01/2026

Réactions / Reacties: 2

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

Pour le Permis d'Urbanisme :

Contexte réglementaire :

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement selon le PRAS arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
Attendu que la demande vise à rénover et réaffecter un bâtiment de bureaux existant en une résidence étudiante de 189 chambres et un appartement (logement concierge) avec un espace commercial (Horeca) au RDC;

Demande de permis d'urbanisme mixte :

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme ;

Rapport d'incidences :

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu de la rubrique suivante de l'annexe B du CoBAT :

- 28) Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :
- la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ;

- le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Que conformément à l'article 175/17 du CoBAT, le fonctionnaire délégué a procédé à l'examen de la complétude du rapport d'incidences dans le cadre de son examen de la complétude du dossier ;
Que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

Mesures particulières de publicité :

Attendu que la demande est soumise à une enquête publique à la Ville de Bruxelles de 03/12/2025 à 01/01/2026 pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions particulières suivantes du PRAS :
- 4.2.3°: + de 200 m² de commerce en zone de forte mixité, hors liseré de noyau commercial ;
- 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;
- Application des articles suivants du CoBAT :
- art. 175/20 : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
- art. 176/1 : mesures particulières de publicités dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- art.188/7 : mesures particulières de publicité concernant les dérogations aux art. 7 (implantation d'une construction isolée) et 8 (hauteur d'une construction isolée) du Titre I du RRU visées à l'article 126§11 ;

Que 2 réactions et/ou demandes d'être entendu ont été introduites, portant principalement sur:

- la densité prévue des chambres d'étudiants dans un seul immeuble ;
- le timing des travaux et les éventuelles nuisances qui en découlent ;
- les démolitions proposées qui peuvent affecter les bâtiments environnants ;
- le bruit des étudiants qui pourrait gêner le voisinage ;
- l'accès à la résidence étudiante est organisé via la rue aux Laines, ce qui pourrait générer des nuisances (sonores) supplémentaires ;

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

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Avis demandés :

Vu l'avis favorable sous réserve du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/11/2025, qui porte la référence T.1987.1188/63 ; que cet avis stipule entre autres qu'une deuxième sortie d'évacuation doit être prévue pour le commerce, ce qui nécessite une modification au plan ;
Vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo' du 05/11/2025 en matière d'accessibilité du projet; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est non conforme aux exigences du RRU, plus précisément que:

- L'entrée des kots n'est pas conforme. Entre la rampe de 5% et le débattement de la porte d'entrée, il n'y a pas une aire de rotation de 150 cm ;
- La toilette PMR du rez-de-chaussée n'a pas son aire de transfert face à la porte ;

- Dans les salles de bain des kots PMR, il faut prévoir les barres d'appui de part et d'autre du siège de douche et de la cuvette de toilette à 35 cm de l'axe ;
- Les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Vu l'avis du BMA du 19/06/2025, conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 31/08/2021 listant les demandes de permis qui nécessitent l'avis du bouwmeester maître architecte ; qu'en conclusion, cet avis stipule que *« Le projet se distingue par son audace et sa qualité remarquable au regard du programme et du bâtiment existant. L'approche « Less is more » est pertinente et appréciée, tout comme la générosité spatiale mise en œuvre, qui contribue de manière significative à améliorer tant l'intégration urbaine que l'habitabilité de l'ensemble. Le projet a évolué de manière positive depuis le concours, sans perte de qualité, répondant avec pertinence aux remarques formulées par les pouvoirs publics. L'avis est POSITIF.*» ;
Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 04/11/2025 ; que la commission a décidé que le projet ne nécessite pas une couverture radioélectrique interne ASTRID;

Général :

Considérant que le bâtiment à transformer est vieillissant, mais présente une qualité architecturale particulière ; que la rénovation de ce bâtiment est donc jugée opportune;
Considérant que la démolition de certaines parties du bien (volume des ascenseurs, dalles,...) est justifiée et ne perturbe pas les qualités architecturales du bien ;
Considérant que la demande implique les actes et travaux suivants :

- La démolition de la colonne de circulation, les escaliers d'accès et le jardin surélevé côté rue Evers, ainsi du cabanon technique en toiture et du volume annexe au rez le long de la façade ouest ;
- La transformation des plateaux existants en chambres, espaces communs, un commerce au rez-de-chaussée et un foyer à double hauteur le long d'une nouvelle cour anglaise ;
- La surélévation du bâtiment avec des chambres d'étudiants, des espaces communs, des locaux techniques et un jardin de toit;
- La restauration et la recréation partielle de la façade, tout en conservant son caractère brut existant ;

Considérant que la superficie totale du terrain est de 2.256 m²; que la superficie bâtie hors-sol passe de 8.369 m² à 7.598 m²;

PRAS :

Considérant que le projet est situé dans une zone de forte mixité selon le PRAS ;
Considérant que la demande porte principalement sur la modification de l'affectation de bureau en logement ; qu'il s'agit en effet des chambres d'étudiants ainsi des locaux accessoires à cette fonction qui, d'un point de vue urbanistique, relèvent tous de la catégorie du logement ;
Qu'une zone de forte mixité peut être affectée aux logements (sans limitation) ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée un espace commercial de type Horeca est prévu, qui dispose d'une superficie de 327 m² ; qu'il s'agit d'un commerce qui fonctionne indépendamment des kots et n'est donc pas accessoire à cette fonction de logement ;
Considérant qu'en dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces dont la superficie de plancher ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² ; que, désormais, cette superficie peut être portée à 1.000 m² (> 327 m²);

Considérant que, d'un point de vue social et économique, il est jugé opportun d'organiser un commerce sur ce site ;
Considérant que ce commerce constitue un complément souhaitable à la fonction principalement résidentielle de cet immeuble ;
Considérant que le commerce implique une activation du rez-de-chaussée, ce qui est favorable à l'interaction avec le domaine public ;
Considérant que, par conséquent, la demande est conforme au PRAS ;

RRU :

Considérant que le projet concerne une construction isolée étant donné qu'aucun des murs de façade n'est bâti sur ou contre une limite mitoyenne; que la demande relève donc des articles 7 (implantation d'une construction isolée) et 8 (hauteur d'une construction isolée) du Titre I du RRU ;
Considérant que la demande génère une dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU, étant donné que le bien concerné est implanté à une distance limitée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit élevé, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins ;
Considérant que l'immeuble existant concerne une situation atypique dans laquelle une construction isolée , implantée au centre du terrain et donc pas à l'alignement, a été réalisée dans un îlot de type classique (constructions mitoyennes) ;
Considérant qu'il s'agit d'une situation existante et que l'implantation du volume principal n'est pas modifié ;
Que, de plus, plusieurs annexes sont démolies, en ouvrant les espaces entre le volume principal et les constructions adjacentes ;
Considérant que la création d'un jardin en intérieur d'îlot, d'une cour anglaise côté rue aux laines et d'un parvis côté rue Evers offre une zone tamponne qualitative entre le bien concerné et l'espace public et les constructions adjacentes ;
Considérant que l'implantation du bâtiment, avec son aménagement extérieur réfléchi, s'intègre harmonieusement dans son environnement bâti immédiat ;
Considérant que la dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU sont donc justifiée et acceptable ;

Considérant que la demande génère une dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU, étant donné que la hauteur de la construction dépasse la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par des voiries ;
Considérant que l'étage technique existant est démoli ; qu'il est remplacé par une nouvelle construction légèrement plus haute et profonde par rapport à la situation existante ;
Considérant, de plus, que plusieurs annexes sont démolies, dont le volume de circulation côté rue qui présente une hauteur de 35.80 m, ce qui donne une perception plus douce du bâtiment proposé dans le tissu urbain grâce à une volumétrie moins imposante ;
Considérant que la hauteur de la construction proposée est de 35.73 m ;
Considérant que la réhausse se trouve en grande partie à l'intérieur de la couronne existante du bâtiment (à 32.50 m) ; que la surélévation est donc à peine visible depuis l'environnement immédiat ; qu'elle n'est visible que depuis une plus grande distance (petite ceinture);
Considérant que l'architecture de la façade de la surélévation s'intègre bien au caractère brut du bâtiment ;
Considérant que la surélévation n'ajoute pratiquement pas d'ombre supplémentaire dans le voisinage immédiat ;
Considérant que la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU sont donc justifiée et acceptable ;

Architecture :

Considérant que les chambres d'étudiants sont jugées de bonne qualité ; qu'elles disposent également d'espaces communs généreusement dimensionnés ;

Considérant que les terrasses situées au niveau de l'intérieur d'îlot ne sont pas accessibles aux étudiants afin d'éviter toute nuisance ;
Considérant que le parking en sous-sol est suffisamment grand pour répondre aux besoins des étudiants ; qu'il est ouvert aux utilisateurs externes (riverains) ;
Considérant qu'une partie du parking existant est transformée en parking à vélos à l'usage des étudiants; que ce parking est facilement accessible via une rampe d'accès séparée ;
Considérant que la finition de la façade (rénovation + nouvelle partie) respecte le caractère brut du bien, ainsi que les matériaux utilisés pour la surélévation ; que le bâtiment s'intègre bien dans son environnement bâti ;
Considérant qu'une végétalisation poussée est recherchée au niveau de la cour anglaise ; qu'une telle végétalisation apporte une qualité exceptionnelle à cet espace collectif et donne une interaction intéressante au niveau du domaine public ;

Conclusion :

Considérant que la reconversion de l'immeuble de bureaux en logements étudiants avec un rez-de-chaussée actif est jugée opportune ;
Considérant que l'architecture proposée est appréciée, offre une plus-value importante pour les futurs utilisateurs et génère une relation intéressante avec le quartier; qu'également l'ambition énergétique, tout en respectant la valeur patrimoniale du bâtiment, est bien appréciée ;
Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

Pour le Permis d'Environnement :

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité au PRAS;
Considérant qu'il s'agit d'une demande de rénovation visant le changement d'affection d'un bâtiment de bureaux en immeuble de logements pour étudiants ainsi qu'une surface commerciale au rez de chaussée ;
Considérant qu'il y a eu 2 remarques durant l'enquête publique ;
Considérant que le projet prévoit 80 emplacements de stationnement voitures alors que les besoins sont estimés à 20 unités ; que dès lors les 60 emplacements excédentaires seront mis à disposition des riverains du quartier via un accès piétons indépendant ;
Considérant que certains emplacements sont d'une longueur hors normes (>5m) ;
Considérant que le projet prévoit suffisamment d'emplacements de stationnement vélo à savoir :191 dans le bâtiment et 17 libres d'accès ;
Considérant que l'extraction du parking est bien prévue en toiture ;
Considérant que le projet améliore la gestion des eaux de pluie et désimperméabilise de site de 5% ;
Considérant les mesures prises afin de limiter les nuisances acoustiques potentielles de la pompe à chaleur ;

Avis FAVORABLE à condition :
- de modifier le nombre d'emplacements de stationnement de la rubrique 68 en comptant 2 emplacements si la place peut contenir 2 véhicules à moteurs ;
- de mettre en place l'ensemble des mesures acoustiques proposées.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: E916/2025 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Evers 2 - 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Watever - S.A. (Benoît DE LANDSHEER)

Objet / Betreft: Rénover et réaffecter un bâtiment de bureaux existant en une résidence étudiante de 189 chambres et un appartement (logement concierge) avec un espace commercial (Horeca) au RDC.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2025 - 01/01/2026

Réactions / Reacties: 2

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

Pour le Permis d'Urbanisme :

Contexte réglementaire :

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement selon le PRAS arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
Attendu que la demande vise à rénover et réaffecter un bâtiment de bureaux existant en une résidence étudiante de 189 chambres et un appartement (logement concierge) avec un espace commercial (Horeca) au RDC;

Demande de permis d'urbanisme mixte :

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme ;

Rapport d'incidences :

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu de la rubrique suivante de l'annexe B du CoBAT :

- 28) Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :
- la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ;

- le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Que conformément à l'article 175/17 du CoBAT, le fonctionnaire délégué a procédé à l'examen de la complétude du rapport d'incidences dans le cadre de son examen de la complétude du dossier ;
Que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

Mesures particulières de publicité :

Attendu que la demande est soumise à une enquête publique à la Ville de Bruxelles de 03/12/2025 à 01/01/2026 pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions particulières suivantes du PRAS :
- 4.2.3°: + de 200 m² de commerce en zone de forte mixité, hors liseré de noyau commercial ;
- 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;
- Application des articles suivants du CoBAT :
- art. 175/20 : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
- art. 176/1 : mesures particulières de publicités dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- art.188/7 : mesures particulières de publicité concernant les dérogations aux art. 7 (implantation d'une construction isolée) et 8 (hauteur d'une construction isolée) du Titre I du RRU visées à l'article 126§11 ;

Que 2 réactions et/ou demandes d'être entendu ont été introduites, portant principalement sur:

- la densité prévue des chambres d'étudiants dans un seul immeuble ;
- le timing des travaux et les éventuelles nuisances qui en découlent ;
- les démolitions proposées qui peuvent affecter les bâtiments environnants ;
- le bruit des étudiants qui pourrait gêner le voisinage ;
- l'accès à la résidence étudiante est organisé via la rue aux Laines, ce qui pourrait générer des nuisances (sonores) supplémentaires ;

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

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Avis demandés :

Vu l'avis favorable sous réserve du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/11/2025, qui porte la référence T.1987.1188/63 ; que cet avis stipule entre autres qu'une deuxième sortie d'évacuation doit être prévue pour le commerce, ce qui nécessite une modification au plan ;
Vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo' du 05/11/2025 en matière d'accessibilité du projet; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est non conforme aux exigences du RRU, plus précisément que:

- L'entrée des kots n'est pas conforme. Entre la rampe de 5% et le débattement de la porte d'entrée, il n'y a pas une aire de rotation de 150 cm ;
- La toilette PMR du rez-de-chaussée n'a pas son aire de transfert face à la porte ;

- Dans les salles de bain des kots PMR, il faut prévoir les barres d'appui de part et d'autre du siège de douche et de la cuvette de toilette à 35 cm de l'axe ;
- Les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Vu l'avis du BMA du 19/06/2025, conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 31/08/2021 listant les demandes de permis qui nécessitent l'avis du bouwmeester maître architecte ; qu'en conclusion, cet avis stipule que *« Le projet se distingue par son audace et sa qualité remarquable au regard du programme et du bâtiment existant. L'approche « Less is more » est pertinente et appréciée, tout comme la générosité spatiale mise en œuvre, qui contribue de manière significative à améliorer tant l'intégration urbaine que l'habitabilité de l'ensemble. Le projet a évolué de manière positive depuis le concours, sans perte de qualité, répondant avec pertinence aux remarques formulées par les pouvoirs publics. L'avis est POSITIF.*» ;
Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 04/11/2025 ; que la commission a décidé que le projet ne nécessite pas une couverture radioélectrique interne ASTRID;

Général :

Considérant que le bâtiment à transformer est vieillissant, mais présente une qualité architecturale particulière ; que la rénovation de ce bâtiment est donc jugée opportune;
Considérant que la démolition de certaines parties du bien (volume des ascenseurs, dalles,...) est justifiée et ne perturbe pas les qualités architecturales du bien ;
Considérant que la demande implique les actes et travaux suivants :

- La démolition de la colonne de circulation, les escaliers d'accès et le jardin surélevé côté rue Evers, ainsi du cabanon technique en toiture et du volume annexe au rez le long de la façade ouest ;
- La transformation des plateaux existants en chambres, espaces communs, un commerce au rez-de-chaussée et un foyer à double hauteur le long d'une nouvelle cour anglaise ;
- La surélévation du bâtiment avec des chambres d'étudiants, des espaces communs, des locaux techniques et un jardin de toit;
- La restauration et la recréation partielle de la façade, tout en conservant son caractère brut existant ;

Considérant que la superficie totale du terrain est de 2.256 m²; que la superficie bâtie hors-sol passe de 8.369 m² à 7.598 m²;

PRAS :

Considérant que le projet est situé dans une zone de forte mixité selon le PRAS ;
Considérant que la demande porte principalement sur la modification de l'affectation de bureau en logement ; qu'il s'agit en effet des chambres d'étudiants ainsi des locaux accessoires à cette fonction qui, d'un point de vue urbanistique, relèvent tous de la catégorie du logement ;
Qu'une zone de forte mixité peut être affectée aux logements (sans limitation) ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée un espace commercial de type Horeca est prévu, qui dispose d'une superficie de 327 m² ; qu'il s'agit d'un commerce qui fonctionne indépendamment des kots et n'est donc pas accessoire à cette fonction de logement ;
Considérant qu'en dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces dont la superficie de plancher ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² ; que, désormais, cette superficie peut être portée à 1.000 m² (> 327 m²);

Considérant que, d'un point de vue social et économique, il est jugé opportun d'organiser un commerce sur ce site ;
Considérant que ce commerce constitue un complément souhaitable à la fonction principalement résidentielle de cet immeuble ;
Considérant que le commerce implique une activation du rez-de-chaussée, ce qui est favorable à l'interaction avec le domaine public ;
Considérant que, par conséquent, la demande est conforme au PRAS ;

RRU :

Considérant que le projet concerne une construction isolée étant donné qu'aucun des murs de façade n'est bâti sur ou contre une limite mitoyenne; que la demande relève donc des articles 7 (implantation d'une construction isolée) et 8 (hauteur d'une construction isolée) du Titre I du RRU ;
Considérant que la demande génère une dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU, étant donné que le bien concerné est implanté à une distance limitée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit élevé, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins ;
Considérant que l'immeuble existant concerne une situation atypique dans laquelle une construction isolée , implantée au centre du terrain et donc pas à l'alignement, a été réalisée dans un îlot de type classique (constructions mitoyennes) ;
Considérant qu'il s'agit d'une situation existante et que l'implantation du volume principal n'est pas modifié ;
Que, de plus, plusieurs annexes sont démolies, en ouvrant les espaces entre le volume principal et les constructions adjacentes ;
Considérant que la création d'un jardin en intérieur d'îlot, d'une cour anglaise côté rue aux laines et d'un parvis côté rue Evers offre une zone tamponne qualitative entre le bien concerné et l'espace public et les constructions adjacentes ;
Considérant que l'implantation du bâtiment, avec son aménagement extérieur réfléchi, s'intègre harmonieusement dans son environnement bâti immédiat ;
Considérant que la dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU sont donc justifiée et acceptable ;

Considérant que la demande génère une dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU, étant donné que la hauteur de la construction dépasse la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par des voiries ;
Considérant que l'étage technique existant est démoli ; qu'il est remplacé par une nouvelle construction légèrement plus haute et profonde par rapport à la situation existante ;
Considérant, de plus, que plusieurs annexes sont démolies, dont le volume de circulation côté rue qui présente une hauteur de 35.80 m, ce qui donne une perception plus douce du bâtiment proposé dans le tissu urbain grâce à une volumétrie moins imposante ;
Considérant que la hauteur de la construction proposée est de 35.73 m ;
Considérant que la réhausse se trouve en grande partie à l'intérieur de la couronne existante du bâtiment (à 32.50 m) ; que la surélévation est donc à peine visible depuis l'environnement immédiat ; qu'elle n'est visible que depuis une plus grande distance (petite ceinture);
Considérant que l'architecture de la façade de la surélévation s'intègre bien au caractère brut du bâtiment ;
Considérant que la surélévation n'ajoute pratiquement pas d'ombre supplémentaire dans le voisinage immédiat ;
Considérant que la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU sont donc justifiée et acceptable ;

Architecture :

Considérant que les chambres d'étudiants sont jugées de bonne qualité ; qu'elles disposent également d'espaces communs généreusement dimensionnés ;

Considérant que les terrasses situées au niveau de l'intérieur d'îlot ne sont pas accessibles aux étudiants afin d'éviter toute nuisance ;
Considérant que le parking en sous-sol est suffisamment grand pour répondre aux besoins des étudiants ; qu'il est ouvert aux utilisateurs externes (riverains) ;
Considérant qu'une partie du parking existant est transformée en parking à vélos à l'usage des étudiants; que ce parking est facilement accessible via une rampe d'accès séparée ;
Considérant que la finition de la façade (rénovation + nouvelle partie) respecte le caractère brut du bien, ainsi que les matériaux utilisés pour la surélévation ; que le bâtiment s'intègre bien dans son environnement bâti ;
Considérant qu'une végétalisation poussée est recherchée au niveau de la cour anglaise ; qu'une telle végétalisation apporte une qualité exceptionnelle à cet espace collectif et donne une interaction intéressante au niveau du domaine public ;

Conclusion :

Considérant que la reconversion de l'immeuble de bureaux en logements étudiants avec un rez-de-chaussée actif est jugée opportune ;
Considérant que l'architecture proposée est appréciée, offre une plus-value importante pour les futurs utilisateurs et génère une relation intéressante avec le quartier; qu'également l'ambition énergétique, tout en respectant la valeur patrimoniale du bâtiment, est bien appréciée ;
Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

Pour le Permis d'Environnement :

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité au PRAS;
Considérant qu'il s'agit d'une demande de rénovation visant le changement d'affection d'un bâtiment de bureaux en immeuble de logements pour étudiants ainsi qu'une surface commerciale au rez de chaussée ;
Considérant qu'il y a eu 2 remarques durant l'enquête publique ;
Considérant que le projet prévoit 80 emplacements de stationnement voitures alors que les besoins sont estimés à 20 unités ; que dès lors les 60 emplacements excédentaires seront mis à disposition des riverains du quartier via un accès piétons indépendant ;
Considérant que certains emplacements sont d'une longueur hors normes (>5m) ;
Considérant que le projet prévoit suffisamment d'emplacements de stationnement vélo à savoir :191 dans le bâtiment et 17 libres d'accès ;
Considérant que l'extraction du parking est bien prévue en toiture ;
Considérant que le projet améliore la gestion des eaux de pluie et désimperméabilise de site de 5% ;
Considérant les mesures prises afin de limiter les nuisances acoustiques potentielles de la pompe à chaleur ;

Avis FAVORABLE à condition :
- de modifier le nombre d'emplacements de stationnement de la rubrique 68 en comptant 2 emplacements si la place peut contenir 2 véhicules à moteurs ;
- de mettre en place l'ensemble des mesures acoustiques proposées.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: B901/2025 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue Belliard 68 1040 Bruxelles
Rue de Trèves 74 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Cityforward Trèves 74 - S.R.L.

Objet / Betreft: Rénovation lourde et transformation de deux bâtiments de bureaux existants

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2025 - 01/01/2026

Réactions / Reacties: 6

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

Pour le Permis d'Urbanisme :

Attendu que le bien se situe en Zones Administratives, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant (rue Belliard) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande porte en situation sur deux parcelles et bâtiments distincts en situation existante : le n° 68 de la rue Belliard (dénommé « B068 ») et le n° 74 de la rue de Trèves (dénommé « TR74 », sur l'angle) ;
Considérant que ce dernier est repris à l'inventaire du patrimoine architectural depuis le 19/08/2024 (bâtiment « Brussimmo » de Philippe Samyn) ;
Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;
Considérant que la parcelle du B068 est répertoriée en catégorie 2 à l'inventaire de l'état du sol, que la parcelle du TR74 n'est pas catégorisée ;
Considérant que la présente demande vise à la rénovation lourde de deux bâtiments de bureaux, dont le bâtiment Brussimmo ;
Considérant que la demande déroge aux :

- Règlements d'urbanisme visés ci-dessous, en ce qui concerne :
- Règlement Régional d'urbanisme (RRU), Titre I ;
- Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Article 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne
- Article 6 §1 : toiture (hauteur) :
- Article 6 §3 : toiture (éléments techniques) ;
- Article 13 : maintien d'une surface perméable ;
- Règlement Régional d'urbanisme (RRU), Titre IV ;
- Article 12 : escaliers ;
- Règlement sur les bâtisses :
- Article 70 : portes s'ouvrant sur l'extérieur ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

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

- 21) Bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5.000 et 20.000 m2 de superficie de plancher, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;

Considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclaré complets en date du **13/10/2025** pour le permis d'urbanisme ;
Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis soumise aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec rapport d'incidences ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- **SIAMU**
- **Access&Go**
- **Bruxelles-mobilité**
- **bMa**
- **Ville de Bruxelles**

Vu l'avis Siamu du **17/12/2025**, favorable sous conditions sous réserve de l'obtention de plusieurs dérogations aux normes de base incendie auprès du SPF Intérieur ;
Considérant qu'il y a lieu d'informer l'autorité délivrante sur l'obtention de ces dérogations, celles-ci pouvant le cas échéant être assorties de conditions ayant un impact sur les aspects urbanistiques du projet et nécessitant de modifier les plans ;
Vu l'avis Access&Go du **04/11/2025**, libellé comme suit ;
Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Conforme aux exigences du RRU à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges.
Vu l'avis bMa du **19/08/2025**, conclu comme suit :

CONCLUSION :
Le projet Ecla se distingue par l'équilibre entre conservation et adaptation soigneusement maîtrisé, permettant une meilleure cohérence entre les deux bâtiments. La nouvelle volumétrie en intérieur d'ilot et la requalification paysagère contribue à enrichir l'environnement urbain en renforçant la biodiversité et la qualité des espaces extérieurs. L'ouverture du rez-de-chaussée et les nouvelles fonctions apportent une réelle plus-value au projet mais une attention à l'activité et l'attractivité du rez-de-chaussée est demandée. Enfin, le BMA regrette que la rehausse technique de B068 ne soit pas intégrée à la rehausse principale ou assumée comme un véritable élément architectural. Le projet a évolué de manière positive et les réponses aux remarques formulées par les pouvoirs publics sont pertinentes.
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot
- Prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zones administratives ;
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- article 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) dans le cadre de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne

- Art. 6 : toiture (hauteur et éléments techniques)
- Art. 13 : maintien d'une surface perméable
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- Article 176/1 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
- prescription particulière 21: modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 207 §1.al 4 : bien inscrit à l'inventaire ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **03/12/2025** au **03/01/2026**, enquête pendant laquelle 6 réactions écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;
Considérant que les réactions portent plus précisément sur :

- L'impact défavorable de la rehausse de B068 sur les qualités d'habitabilité des logements attenants au 51 rue d'Arlon et l'impact visuel négatif de cette rehausse sur les perspectives urbaines ;
- Le rehaussement du mitoyen du rez en lien avec la construction de l'annexe latérale ;
- Le caractère trop limité de la déminéralisation en intérieur d'îlot ;
- Le fait que le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles soit présenté comme obsolète par le promoteur ;
- Le non-respect de la vision partagée du quartier européen en ce qui concerne la mixité des fonctions ;
- Le fait que le projet prévoit une augmentation des bureaux au détriment de la qualité des logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La rénovation des deux bâtiments avec maintien de l'affectation bureau ;
- La démolition et reconstruction d'une extension en intérieur d'îlot pour la bâtiment B068 ;
- L'ajout d'un étage supplémentaire R+10 pour ce même bâtiment, ainsi que d'un volume technique au R+11 ;
- La reconfiguration de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du programme de redéveloppement mené par le fonds immobilier Cityforward, à l'initiative de Whitewood, gestionnaire du fonds, en concertation avec les instances publiques ; que l'objectif global du fonds est de requalifier environ 300 000 m² de bureaux situés à Bruxelles, en diversifiant les usages et en intégrant de nouveaux standards durables et circulaires ;

Situation existante :

Considérant que la demande porte sur deux bâtiment ayant chacun une identité distincte et fortement représentative de leur époque ;
Que l'immeuble TR74 (Brussimmo) relève de l'architecture « high-tech » et s'insère dans un courant alors novateur, encore rarement illustré à Bruxelles à cette période ; qu'il en constitue, à ce titre, une expression particulièrement significative par l'articulation cohérente entre parti architectural, la démarche d'ingénierie et les dispositifs techniques apparents ; que le projet revendique la mise en scène de la structure métallique, rendue lisible en plusieurs points du

bâtiment, notamment en façade et au sein de la salle de conférence du dernier niveau, conçue comme un dôme ; que la présence d'une double peau, accompagnée de conduits de ventilation laissés apparents, contribue pleinement à la signature visuelle de l'ensemble ; que la transparence de l'enveloppe établit un lien immédiat entre intérieur et extérieur, optimise l'éclairage naturel et confère à l'édifice, à la tombée de la nuit, l'allure d'un repère lumineux ;
Considérant que ce bâtiment a été identifié comme une réalisation emblématique de son temps, qu'il est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine légal depuis le 19/08/2024 ;
Considérant que le bâtiment B068 est un quant à lui immeuble fonctionnaliste de 1972 représentatif de l'architecture tertiaire de cette époque ; qu'il a été réalisé avec un système innovant de façades préfabriquées constitué d'éléments porteurs reposant sur des poutres aux niveaux R+1 et R+2 ; que l'élancement des colonnes en façade contribue fortement à l'identité architecturale du bien ;
Considérant que ce bien présente toutefois certaines problématiques liées à une hauteur d'étage minimale (2.85 m de dalle à dalle), une profondeur importante de 20m aux étages, une densité bâtie importante au R-1 et Rez, entraînant un manque de flexibilité et de mauvaises qualités spatiales intérieures du fait du manque de vues qualitatives et d'éclairement naturel ;
Considérant qu'en termes d'implantation, le bâtiment B068 comporte un volume principal à front de la rue Belliard, de R+9 sur un niveau de sous-sol, les deux derniers niveaux étant en retrait successifs de l'alignement, ainsi qu'une annexe centrale de R+1 également sur un niveau de sous-sol, ce dernier se prolongeant jusqu'en fond de parcelle et comportant des parkings accessibles depuis la parcelle voisine via une servitude ;
Considérant que cette implantation ménage deux zones de pleine terre de part et d'autre de cette aile centrale, mais que l'espace extérieur présente un caractère résiduel morcelé, étroit et peu qualitatif ;
Considérant que le bâtiment TR74 s'implante quant à lui sur quasiment toute la profondeur de la parcelle (particulièrement peu profonde par rapport à l'alignement rue de Trèves), seule la partie vitrée centrale de la façade arrière étant située en léger retrait de l'axe mitoyen par rapport à la parcelle B068, ce qui a permis de conférer à cette façade un caractère totalement ouvert identique à celui de la façade avant tout en respectant les dispositions du code civil en matière de vues ;
Considérant qu'en termes de superficie, les bâtiments totalisent en situation existante 13.757 m² de superficie plancher de bureau hors sol et 3.657 m² en sous-sol (parking, caves, techniques et dépôt), ainsi qu'un parking vélo de 52 emplacements et 70 emplacements pour véhicules motorisés (répartis dans 3 niveaux de sous-sols pour TR74 et 1 niveau pour B068) ;

Situation projetée :

Affectations :

Considérant la situation de la demande à l'égard du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Considérant qu'en situation projetée, la programmation reste entièrement dédiée au bureau, pour un total de 14.058 m², soit une légère augmentation de 301 m² de la fonction de bureau ;
Considérant que cette augmentation résulte entièrement de l'optimisation du sous-sol de B068 (+ 373 m²), la suppression de l'aile centrale arrière au rez et R+1 étant compensée par la création d'un niveau R+10 sur B068 ; qu'il n'y a donc pas de densification de la fonction bureau hors sol mais une réorganisation de la densité bâtie au sein de la parcelle ;
Considérant que cette affectation est compatible avec les prescriptions de la zone administrative ;
Considérant que tant la typologie des biens ainsi que leur localisation font qu'ils sont peu compatibles avec une reconversion en logement ;
Considérant en effet que si la reconversion d'immeubles de bureaux vers du logement est prônée par la vision partagée du quartier européen, celle-ci doit se faire en veillant à ce que l'aménagement des logements se fasse de manière à garantir leur qualité et leur confort et qu'à cet égard, le potentiel des parcelles et immeubles concernés est limité compte tenu de leur implantation à front d'un axe principal de mobilité à l'échelle régionale et des nuisances que cela implique en termes de bruit, de pollution acoustique et de qualité de l'air ; que la profondeur des

bâtiments, de l'ordre de 20m ainsi que la faible hauteur sous plafond se prêtent également peu à l'aménagement de logements qualitatifs qui souffriraient d'un déficit d'éclairement naturel et que la volonté de préserver l'intégrité architecturale et la transparence de l'immeuble d'angle est peu compatible avec une autre affectation que sa fonction initiale de bureau ;
Considérant que si le projet ne renforce pas la mixité des fonctions, il constitue néanmoins une amélioration en termes d'activation du rez-de-chaussée par l'insertion de fonctions actives support au bureau (espaces de coworking, cafétéria, espaces de présentation, lobbys…) et par la réalisation de façades transparentes permettant une interaction visuelle entre la rue et l'intérieur du bâtiment, vers l'espace ouvert requalifié en intérieur d'îlot ;

Volumétrie et implantation :

Considérant que la demande prévoit les interventions volumétriques suivantes :

- La démolition de l'annexe centrale arrière de B068 (2 niveaux hors sol et le niveau de sous-sol) et la reconstruction d'une annexe latérale le long du mitoyen gauche ;
- Le recul de la façade principale au R+8 dans l'alignement du R+9 actuel, l'ajout d'un étage franc (R+10) également aligné au R+9 sur le bâtiment B068 et le traitement unifié de ces trois niveaux en retrait ;
- La création d'un volume technique partiel au R+11, entouré d'un bardage en tôle perforée ;
- La rehausse du noyau de circulation en béton du bâtiment TR74 situé contre le bâtiment B068 en retrait par un élément en tôle perforée ;

Considérant que la reconfiguration du cœur d'îlot s'accompagne d'une réorganisation des aménagements, notamment par le regroupement du stationnement dans TR74 permettant de libérer et d'optimiser les surfaces en pleine terre et d'améliorer la qualité paysagère ;
Considérant que la reconstruction de l'annexe B068 se fait en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU, dans la mesure où elle s'implante sur toute la profondeur de la parcelle au-delà des ¾ de sa profondeur ;
Considérant toutefois que l'annexe reconstruite est abaissée d'un niveau hors sol (niveaux R-1 et rez-de-chaussée), qu'elle maintient ponctuellement 3 patios le long de la limite mitoyenne (2 patios sur la dalle du R-1 et un patio en pleine terre en fond de parcelle, qu'elle permet également d'habiller partiellement le haut mitoyen gauche, atténuant ainsi son impact sur la parcelle, que cette implantation permet de désenclaver l'intérieur d'îlot, d'ouvrir les perspectives, d'optimiser la configuration du jardin en pleine terre et ainsi d'accroître la perméabilité et la valeur écologique du site, ce qui rend la dérogation autorisable ;
Considérant que les patios permettent un apport de lumière naturelle pour les bureaux situés au rez de l'annexe, allègent la volumétrie et que cette annexe n'a qu'un impact très limité sur la hauteur du mitoyen avec la parcelle voisine, celui-ne devant être rehaussé que ponctuellement de 30 cm de haut sur 1,90 m au droit du creux central ;
Considérant que la toiture des deux patios surmontant le local technique longeant le mitoyen droit ne sont pas recouvertes d'une épaisseur de terre de 60 cm, en dérogation à l'art. 4§2 du Titre I du RRU ; qu'il s'agit toutefois de deux petites superficies qui seront peu visibles, qui sont enclavées entre des constructions et ne sont pas situés dans le prolongement du jardin et qui s'apparentent davantage à des toitures qu'à des abords, ce qui rend la dérogation autorisable ;
Considérant que le recul supplémentaire du R+8 de B068 dans le plan du R+9 actuel permet d'atténuer la volumétrie des étages supérieurs, ainsi que la création d'un balcon urbain généreux au R+8 de B068, ce qui renforce la qualité d'usage des espaces du foyer liés à la salle de conférence à ce niveau ;
Considérant que la rehausse d'un étage du bâtiment B068 (environ 4,5 m de haut, sur toute la profondeur et la largeur du R+9 existant) se fait en dérogation aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU en ce que le volume reconstruit dépasse les profils mitoyens de référence et la hauteur des façades adjacentes ;
Considérant que volume n'aura pas d'impact sur la parcelle voisine de droite vu son éloignement, mais qu'elle impactera négativement les qualités d'habitabilité de logements de la parcelle de

gauche en matière d'ensoleillement, dont les logements des derniers niveaux donnent déjà sur une cour totalement enclavée en situation existante ;
Considérant que la rehausse d'un niveau se double également d'un volume technique partiel constitué d'un bardage métallique entourant les installations techniques disposées en toiture, également en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU ;
Considérant que ces modifications volumétriques auront des effets négatifs sur l'ensoleillement de l'intérieur d'îlot et des parcelles voisines, mais auront également pour effet de remettre en question la hiérarchie des volumes telle qu'elle se présente en situation existante, la coupole du Brussimmo dominant visuellement la composition d'ensemble, que dès lors les dérogations en lien avec ces rehausses ne sont pas acceptables en l'état ;
Considérant qu'il y a lieu pour ces raisons de supprimer la rehausse du dernier étage du bâtiment B068 et de démontrer que le volume technique (rabaissé d'un niveau ou intégré au volume bâti) ne soit pas perceptible depuis la rue Belliard ou les rues avoisinantes ;
Considérant que la création d'édicules en toiture au R+11 de B068, afin de prolonger les cages d'escaliers résulte d'une imposition des normes de base incendie pour les bâtiments élevés ; que ces édicules ne seront pas visibles depuis l'espace public vu leur recul et leur hauteur et n'ont aucun impact sur le voisinage, ce qui rend la dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU autorisable pour ces éléments ;
Considérant également que la rehausse du noyau de circulation du bâtiment TR74 afin d'habiller des éléments techniques (nouveau groupe de ventilation, en remplacement d'un générateur d'urgence déplacé sur la toiture de B068) se fait également en dérogation aux art. 5 et 6 du Titre I du RRU ; que cela impacte également négativement la perception, la hiérarchie et l'articulation des volumes en exacerbant la rupture de gabarit entre bâtiments, d'autant que cette rehausse sera extrêmement visible depuis l'espace public et que sa finition dénote par rapport aux matériaux environnants ; qu'il y lieu de revoir la configuration de ces installations techniques en lien avec les modifications précédentes afin d'éviter cette intervention volumétrique préjudiciable, et d'étudier la possibilité de le prévoir en retrait, par exemple dans le même alignement que le plan des derniers niveaux de B068 afin d'en atténuer l'impact visuel et de maintenir la prééminence volumétrique de la coupole de TR74 dans la composition d'ensemble ;
Considérant pour le reste que la volumétrie globale de TR74 n'est pas modifiée ;
Considérant que le projet déroge à l'art. 13 du Titre I du RRU en ce que la toiture du R+11 de B068 n'est pas verdurisée ; que cela se justifie par le fait que les surfaces de toiture sont soit destinées à recevoir des panneaux photovoltaïques, soit des installations techniques ou sont des zones devant rester praticables pour des raisons d'accès et d'entretien ; qu'en dépit des recommandations de Bruxelles Environnement concernant la possibilité de combiner des panneaux photovoltaïque et une végétalisation en toiture, la maximalisation de l'implantation des panneaux photovoltaïques sur l'intégralité de la toiture engendre un ombrage complet sur celle-ci et n'offre donc pas la possibilité de faire une toiture verte, en plus des problèmes de surcharge liées à l'utilisation d'une structure en CLT pour la rehausse, ce qui rend la dérogation autorisable ;
Considérant que la toiture de l'annexe est quant à elle végétalisée et partiellement aménagée en terrasse, ce qui améliore le confort des bureaux ;

Architecture :

Considérant que les bâtiments B068 et TR74 présentent une signature architecturale forte, que le projet entend maintenir dans les espaces intérieurs comme dans le traitement des façades ;
Considérant qu'en ce qui concerne TR74, l'étude des archives, de l'évolution du site et des documents d'origine conduit le projet à réaffirmer les principes initiaux de conception, notamment en conservant l'expression et la matérialité de la façade double peau aux fonctions de filtre (soleil, acoustique), caractéristique du concept initial tout en la mettant à niveau sur les plans PEB, technique, thermique et esthétique ; que les interventions sont respectueuses des caractéristiques de l'immeuble ;
Considérant que les deux bâtiments seront connectés tout en permettant des entrées différenciées, et que le socle de TR74 est reconfiguré et envisage le déplacement de l'accès

principal de la rue de Trèves vers la rue Belliard, afin de créer une entrée magnifiée à l'échelle du projet et clairement lisible depuis l'espace public, organisée autour d'un hall traversant à double hauteur intégrant une présence végétale en continuité avec les intentions initiales de l'architecte Philippe Samyn ;
Considérant que la réunion des parcelles autorise également une recomposition des accès et des vues : que la suppression du mur mitoyen à l'arrière de TR74, ainsi que la démolition de locaux techniques proches de la rampe permet d'ouvrir des perspectives vers le jardin intérieur depuis la rue de Trèves et de créer un cheminement cyclable sûr et confortable, encourageant la mobilité active ;
Considérant que le bâtiment B068 présente une volumétrie portée par des façades structurelles en béton, et que les fonctions techniques sont concentrées dans un noyau central recevant les principales interventions (notamment l'intégration d'un nouvel escalier et d'un nouvel ascenseur) ;
Considérant qu'afin de maintenir la perméabilité visuelle de l'axe central et de dégager les vues depuis l'espace public vers le cœur d'îlot, les trémies verticales sont déplacées vers les mitoyens ;
Considérant que les extensions sont conçues comme des ajouts discrets s'inscrivant dans le contexte sans concurrencer l'existant, en réinterprétant les codes de la façade en béton de B068 par la reprise des cadres de baies et de leurs proportions, tout en différenciant les façades selon l'orientation et l'usage ;
Considérant ainsi que la façade sud sur rue Belliard, en tant que face principale, conserve son expression dominée par le béton architectonique (en prévoyant son isolation par l'intérieur) ainsi que le remplacement des châssis afin d'améliorer performance énergétique et confort, tandis que les niveaux remodelés et rajoutés en retrait au-dessus de la corniche sont partiellement démolis puis reconstruits avec une enveloppe vitrée, assurant une transition avec le bâti voisin et une expression à la fois sobre et contemporaine ;
Considérant que l'extension nord à l'arrière (niveau +10) prolonge le rythme de la façade d'origine et associe une matérialité proche du béton à un parement en pierre naturelle (type Euville), avec isolation intérieure de la façade arrière et remplacement des châssis, et que certaines baies sont agrandies (suppression des allèges) afin d'accroître la transparence et la relation visuelle avec le jardin ;
Considérant que le rez-de-chaussée est conçu comme un socle actif accueillant des fonctions tertiaires à forte intensité d'usage (coworking, salles de présentation, hall principal), et que les façades largement vitrées renforcent la continuité visuelle entre espace public, intérieurs et jardin ;
Considérant que la liaison actuelle avec TR74 au rez-de-chaussée, jugée peu lisible et peu accueillante, est remplacée par un sas d'entrée clair et convivial, améliorant la fluidité des circulations et l'orientation des usagers ;
Considérant que le repositionnement des accès (un accès principal sur Belliard dans TR74 et deux accès secondaires, respectivement sur Belliard dans B068 et sur la rue de Trèves) permet de garantir une certaine flexibilité pour une reconfiguration ultérieure du socle, ainsi que l'ajout éventuel de fonctions indépendantes des bureaux ;
Considérant que le réaménagement de l'accès au parking voitures ainsi que la création d'une rampe distincte d'accès au parking vélos via un cheminement traversant les aménagements paysagers, contribue à la qualité d'usage des espaces extérieurs ;
Considérant que la concentration des zones de services dans B068 permet de repositionner les livraisons vers la rue d'Arlon grâce à la connexion au niveau -1, ce qui permet de renforcer l'animation du rez-de-chaussée tout en améliorant la visibilité du jardin depuis la rue de Trèves ;

Habitabilité :

Considérant que les deux bâtiments sont réunis en une seule entité fonctionnelle dans le cadre du projet, que cependant les niveaux de plancher non concordants ne permettent pas la création de plateaux uniques à chaque niveau ; que des liaisons sont toutefois établies lorsque les niveaux de plancher le permettent, à savoir :

- Au niveau R-1, au niveau du parking voitures et vélos ;
- Au rez-de-chaussée, au niveau des halls d'entrée des deux immeubles

- Au R+2, étage type de bureau, dans l'optique d'un scénario d'un seul occupant ;
- Au R+7 du TR74 / R+8 du B068 correspondant au niveau de l'auditorium / salle de conférence, espace mutualisé à vocation événementielle ou de réunion ;

Considérant que nonobstant les différences de niveau susmentionnées, les plateaux se veulent libres et adaptables, et que les interventions liées aux normes (techniques, sécurité, accessibilité) sont concentrées dans des noyaux (escaliers, ascenseurs, gaines) afin de préserver la flexibilité d'aménagement et la qualité des espaces ;
Considérant que nonobstant l'avis favorable d'AccessAndGo en matière d'accessibilité, la note explicative pointe une dérogation à l'art. 12 du Titre IV du RRU en ce que la faible largeur des escaliers de TR74 ne permet pas l'ajout d'une double main-courante de part et d'autre, qu'une main-courante simple des deux côtés est néanmoins prévue, à la bonne hauteur et avec retour conforme ; que cette situation est inhérente à la configuration existante et il ne peut y être remédié sans travaux disproportionnés, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Circularité et durabilité :

Considérant que la demande vise à atteindre les standards les plus élevés en matière de performance et durabilité, tout en préservant les qualités patrimoniales de l'immeuble ;
Considérant que la démarche sur ces aspects est double et vise tant à limiter le carbone « opérationnel » principalement lié à la consommation d'énergie du bâtiment, en minimisant la consommation d'énergie, en optimalisant l'isolation et l'apport de lumière naturelle et en mettant en place des dispositifs limitant les risques de surchauffe, mais aussi à limiter le carbone « incorporé », par des choix judicieux en termes de matériaux dans une optique de circularité, de maintien au maximum des structures existantes et de limitation des démolitions ;

Aspects paysagers :

Considérant la politique régionale du Maillage Vert, qui vise à renaturaliser les quartiers denses de la ville, comme la vallée fortement minéralisée du Maalbeek, notamment en reconnectant les espaces verts existants et en améliorant la qualité biologique ;
Considérant que la superficie imperméable sur le site (de 2.619 m²) passera de 2.160 m² (81%) à 1.970 m² (75%), au profit principalement de la pleine terre ;
Considérant que par le gain en surface non minéralisée et l'aménagement d'un jardin en intérieur d'îlot, ce projet contribuera à créer des opportunités pour le développement d'un sol vivant et d'une plus grande biodiversité dans un quartier fortement minéralisé ;
Considérant que le projet prévoit plusieurs nouvelles plantations sur la zone de pleine terre et sur les toitures végétalisées, comprenant des espèces herbacées, arbustives et arborées ;
Considérant que l'aménagement paysager prévoit l'utilisation de 90 % d'espèces indigènes pour les plantations, des toitures vertes et la construction de quatre bassins d'eau, ce qui peut être considéré comme positif pour la biodiversité urbaine ;
Considérant cependant que parmi les végétaux retenus pour les plantations, trois sont problématiques (Taxodium distichum, Morus acidosa « Mulle » et Zanthoxylum simulans) et devraient être retirés de la liste des plantations ;

Mobilité :

Considérant que le projet est situé rue Belliard, qui est une voirie régionale gérée par Bruxelles Mobilité ;
Considérant que le bien faisant l'objet de la demande est situé en zone d'accessibilité A, soit très bien desservi en transports en communs ;

Considérant que la rue Belliard est reprise dans le Plan Régional de Mobilité Good move comme un axe :

- Vélo CONFORT ;
- Auto PLUS ;
- Poids-lourd CONFORT ;

Considérant que la rue Belliard est aménagée avec deux pistes cyclables séparées ;
Considérant que le projet de rénovation maintient les accès au parking hors de la rue Belliard ; que cette proposition permet d'éviter les impacts négatifs en matière de sécurité routière (conflit vélo - auto en entrée sortie du parking) et sur les flux de la rue Belliard (sortie de Ville) ;
Considérant qu'en matière d'accès vélo, le projet propose l'aménagement d'une rampe vers le local dédié situé au R-1 ; qui simplifiera l'accès au local principal situé sous B068 et permettra des cheminements directs et sécurisé, indépendant des parkings voiture en entrée/sortie ; qu'il est prévu d'équiper électriquement les portes du local vélo afin de faciliter l'accès aux usagers ;
Que toutefois l'accès au second local vélo situé sous TR74 nécessite le franchissement d'une rampe et de plusieurs portes, ce qui n'est pas souhaitable et qu'il y a lieu d'en simplifier l'accès ou d'intégrer ce local au local principal ;
Considérant qu'en matière de stationnement pour véhicules motorisés le projet prévoit la suppression totale du niveau de parking souterrain au R-1 du bâtiment B068 ainsi que la réorganisation des 3 niveaux de parkings sous TR74, mais que globalement cela n'aboutit qu'à une très légère réduction de la capacité totale du parking, passant de 70 emplacements (dont 3 PMR et 3 motos) à 66 emplacements (dont 3 PMR et 5 motos) ;
Considérant que ce total est conforme, mais très proche du maximum qu'autoriseraient l'art. 11 du Titre VIII du RRU et le COBRACE, soit 70 emplacements pour 14.058 m² de bureau en zone A ;
Considérant qu'en matière de stationnement vélo, le projet se révèle également peu ambitieux et est sous les standards actuels, ce qui ne favorise pas un shift vers la mobilité active ; qu'il propose en effet 95 emplacements vélo (88 normaux et 7 cargos) pour une superficie de 14.000 m², soit un emplacement / 148 m² ;
Considérant qu'au vu de la localisation du projet et la validation de la norme de 1 emplacement par 60 m' de bureau dans les travaux préparatoires au Good Living, le nombre à atteindre devrait être idéalement de 233 emplacements ; que cependant le projet est une rénovation qui doit tenir compte des contraintes du bâti existant ;
Considérant qu'il conviendrait de réfléchir à la possibilité d'augmenter l'offre de stationnement vélo tout en gardant un équilibre en faveur des arceaux en U par rapport au parking étagé (pour une question de facilité et de confort d'utilisation) ;
Considérant qu'il conviendrait également de réserver au moins 10% de stationnements pour les vélos de grandes dimensions et d'étoffer l'offre en stationnement vélo pour visiteurs ;
Considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet, s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent, moyennant respect des conditions ci-dessous, au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :
- d'informer l'autorité délivrante sur l'obtention des dérogations aux normes de base, celles-ci pouvant le cas échéant être assorties de conditions ayant un impact sur les aspects urbanistiques du projet et nécessitant de modifier les plans ;
- afin de limiter l'impact sur le voisinage, de maintenir un caractère apaisé des volumes, ainsi que la prééminence volumétrique de la coupole de TR74 dans la composition d'ensemble :

- **de supprimer la rehausse du dernier étage (R+10) du bâtiment B068 ;**
- **s'il n'est pas intégré au volume bâti, de démontrer que le volume technique maintenu sur la toiture ne soit pas perceptible depuis la rue Belliard ou les rues avoisinantes ;**
- **en lien avec les conditions précédentes, de revoir la configuration des installations techniques afin d'éviter la rehausse du noyau en béton de TR74 dans le plan de la**

façade, et si elle est nécessaire, étudier la possibilité de le prévoir en retrait, et l'intégrer davantage à la volumétrie ;
- de retirer et remplacer les trois espèces suivantes de la liste des plantations : Taxodium distichum, Morus acidosa « Mulle » et Zanthoxylum simulans ;
- de simplifier l'accès au second local vélo situé sous TR74 ou agrandir le local principal en conséquence ;
- de réfléchir à la possibilité d'augmenter l'offre de stationnement vélo tout en gardant un équilibre en faveur des arceaux en U par rapport au parking étagé ;
- de réserver au moins 10% de stationnements pour les vélos de grandes dimensions et étoffer l'offre en stationnement vélo pour visiteurs.

Pour le Permis d'Environnement :

Considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle de demande de rénovation lourde et transformation de deux immeubles de bureaux ;
Considérant qu'il y a eu 7 remarques durant l'enquête publique ;
Considérant l'environnement sonore fort bruyant dans lequel le projet s'implante, de 65 à 75 dB(A) pour l'indicateur LDEN, année 2021, pour la source « routier » selon les cartes de Bruxelles Environnement ;
Considérant la stratégie 6 de l'axe 2 du PRDD qui dans le cadre de la limitation des nuisances environnementales sonores liées aux bruits des transports vise à réduire de 5 dB(A) le niveau de l'indicateur Lden pour la population soumise à un niveau supérieur aux recommandations de l'OMS et à réduire le nombre de sa population exposée à un niveau de bruit nocturne (Ln) supérieur à 55 dB(A) d'ici à 2040 ;
Considérant que les revêtements de façades prévus sont de nature à réfléchir le bruit de la circulation ;
Considérant que les deux pompes à chaleur prévues par le projet prennent place en toiture du bâtiment le long de la rue Belliard ;
Considérant que d'après le calculateur Parcelle de Bruxelles Environnement, il est nécessaire de gérer 151 m³ d'eaux pluviales sur l'ensemble du site ;
Considérant que le projet prévoit, sur un total de 1951 m², une superficie de 373 m² de toitures végétalisées, soit environ 19 % ;
Considérant que 4 noues sont prévues sur le site, d'une profondeur maximale de 1 mètre chacune pour une superficie totale de 61 m², permettant de gérer un volume d'eaux pluviales d'environ 20 m³ ;
Considérant que le projet prévoit la mise en service d'un bassin d'orage d'une capacité de 100 m³ ;
Considérant que le projet ne permet pas de tamponner l'ensemble des eaux pluviales générées par le site ;
Considérant la politique régionale du Maillage Vert, qui vise à renaturaliser les quartiers denses de la ville, comme la vallée fortement minéralisée du Maelbeek, notamment en reconnectant les espaces verts existants et en améliorant la qualité biologique.
Considérant que l'emprise construite sur le site passera de 2.160 m² à 1970 m², au profit principalement de la pleine terre qui passe de 460 à 560 m² ;
Considérant le gain en surface non minéralisée et l'aménagement d'un jardin en intérieur d'îlot, ce projet créera un 'stepping stone' supplémentaire qui offre des opportunités pour le développement d'un sol vivant et d'une plus grande biodiversité ;
Considérant que le projet prévoit plusieurs nouvelles plantations sur la zone de pleine terre et sur les toitures végétalisées, comprenant des espèces herbacées, arbustives et arborées ;
Considérant que l'aménagement paysager prévoit l'utilisation de 90 % d'espèces indigènes pour les plantations, des toitures vertes et la construction de quatre bassins d'eau, ce projet peut être considéré comme positif pour la biodiversité urbaine ;

Considérant cependant que parmi les végétaux retenus pour les plantations, trois sont problématiques (Taxodium distichum, Morus acidosa « Mulle » et Zanthoxylum simulans) ;
Considérant que la superficie totale des bureaux atteint 14.058 m², ce qui implique un minimum de 70 emplacements pour vélos sur base d'un emplacement pour 200 m² ;
Considérant que sur un total de 95 emplacements pour vélos prévus par le projet, 36 sont des arceaux en U inversé, 7 réservés aux vélos spéciaux et 52 sont constitués de râteliers à double étage, ces derniers dispositifs ne pouvant être acceptés dans des immeubles de bureaux ;
Considérant que les dispositifs de stationnement à 2 étages ne s'adaptent pas à tous les types de vélo, ne sont pas aisés d'utilisation pour tous les usagers et ne peuvent être admis que pour du stationnement longue durée (logement) ;
Considérant que l'accès au local LV-2 se fait via le compartiment du parking pour voitures, après avoir emprunté la nouvelle rampe d'accès au parking et traversé le local LV-1 ;
Considérant que le parking extérieur (LV-3) prévu pour accueillir les vélos des visiteurs prévoit 4 emplacements

Avis FAVORABLE à condition :
- de remplacer les trois espèces problématiques par d'autres espèces non invasives ;
- de porter une attention particulière aux nuisances acoustiques générées par les murs rideaux en verre au rdc réverbérant le bruit au niveau de la voirie pour autant que l'aspect du bâtiment ne soit pas altéré ;
- d'équiper les pompes à chaleur installées en toiture d'appuis acoustiques et de les entourer d'un caisson acoustique ;
- d'équiper les prises et rejets d'air de silencieux, et de limiter la vitesse de l'air à 2,5 m/s ;
- d'augmenter la superficie des toitures végétalisées stockantes, de manière à augmenter le tamponnage des eaux pluviales ;
- d'augmenter le volume d'eaux pluviales géré via les dispositifs d'infiltration, en augmentant la superficie des noues prévues ;
- de prévoir un local vélos pour les usagers du site d'une superficie tendant vers 2 m² par vélo classique ;
- de remplacer les emplacements pour vélos constitués de râteliers à double étage par d'autres dispositifs respectant les prescriptions du Vademecum vélo en Région de Bruxelles-Capitale édité par Bruxelles Mobilité, pour un minimum de 27 emplacements ;
- d'assurer un accès pratique au local LV-2, en réduisant le nombre de portes à franchir au minimum requis et en assurant la sécurité des usagers lors du passage par le compartiment du parking pour voitures ;
- d'augmenter la capacité du parking LV-3 réservé aux visiteurs.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: B912/2025 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Belliard 68 1040 Bruxelles
Rue de Trèves 74 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Cityforward Trèves 74 (Anspach)

Objet / Betreft: Rénovation lourde de deux bâtiments de bureaux, dont le bâtiment BRUSSIMMO

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2025 - 01/01/2026

Réactions / Reacties: 6

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

Pour le Permis d'Urbanisme :

Attendu que le bien se situe en Zones Administratives, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant (rue Belliard) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande porte en situation sur deux parcelles et bâtiments distincts en situation existante : le n° 68 de la rue Belliard (dénommé « B068 ») et le n° 74 de la rue de Trèves (dénommé « TR74 », sur l'angle) ;
Considérant que ce dernier est repris à l'inventaire du patrimoine architectural depuis le 19/08/2024 (bâtiment « Brussimmo » de Philippe Samyn) ;
Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;
Considérant que la parcelle du B068 est répertoriée en catégorie 2 à l'inventaire de l'état du sol, que la parcelle du TR74 n'est pas catégorisée ;
Considérant que la présente demande vise à la rénovation lourde de deux bâtiments de bureaux, dont le bâtiment Brussimmo ;
Considérant que la demande déroge aux :

- Règlements d'urbanisme visés ci-dessous, en ce qui concerne :
- Règlement Régional d'urbanisme (RRU), Titre I ;
- Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Article 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne
- Article 6 §1 : toiture (hauteur) :
- Article 6 §3 : toiture (éléments techniques) ;
- Article 13 : maintien d'une surface perméable ;
- Règlement Régional d'urbanisme (RRU), Titre IV ;
- Article 12 : escaliers ;
- Règlement sur les bâtisses :
- Article 70 : portes s'ouvrant sur l'extérieur ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

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

- 21) Bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5.000 et 20.000 m2 de superficie de plancher, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;

Considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclaré complets en date du **13/10/2025** pour le permis d'urbanisme ;
Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis soumise aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec rapport d'incidences ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- **SIAMU**
- **Access&Go**
- **Bruxelles-mobilité**
- **bMa**
- **Ville de Bruxelles**

Vu l'avis Siamu du **17/12/2025**, favorable sous conditions sous réserve de l'obtention de plusieurs dérogations aux normes de base incendie auprès du SPF Intérieur ;
Considérant qu'il y a lieu d'informer l'autorité délivrante sur l'obtention de ces dérogations, celles-ci pouvant le cas échéant être assorties de conditions ayant un impact sur les aspects urbanistiques du projet et nécessitant de modifier les plans ;
Vu l'avis Access&Go du **04/11/2025**, libellé comme suit ;
Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Conforme aux exigences du RRU à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges.
Vu l'avis bMa du **19/08/2025**, conclu comme suit :

CONCLUSION :
Le projet Ecla se distingue par l'équilibre entre conservation et adaptation soigneusement maîtrisé, permettant une meilleure cohérence entre les deux bâtiments. La nouvelle volumétrie en intérieur d'ilot et la requalification paysagère contribue à enrichir l'environnement urbain en renforçant la biodiversité et la qualité des espaces extérieurs. L'ouverture du rez-de-chaussée et les nouvelles fonctions apportent une réelle plus-value au projet mais une attention à l'activité et l'attractivité du rez-de-chaussée est demandée. Enfin, le BMA regrette que la rehausse technique de B068 ne soit pas intégrée à la rehausse principale ou assumée comme un véritable élément architectural. Le projet a évolué de manière positive et les réponses aux remarques formulées par les pouvoirs publics sont pertinentes.
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot
- Prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zones administratives ;
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- article 188/9 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) dans le cadre de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne

- Art. 6 : toiture (hauteur et éléments techniques)
- Art. 13 : maintien d'une surface perméable
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- Article 176/1 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
- prescription particulière 21: modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 207 §1.al 4 : bien inscrit à l'inventaire ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **03/12/2025** au **03/01/2026**, enquête pendant laquelle 6 réactions écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;
Considérant que les réactions portent plus précisément sur :

- L'impact défavorable de la rehausse de B068 sur les qualités d'habitabilité des logements attenants au 51 rue d'Arlon et l'impact visuel négatif de cette rehausse sur les perspectives urbaines ;
- Le rehaussement du mitoyen du rez en lien avec la construction de l'annexe latérale ;
- Le caractère trop limité de la déminéralisation en intérieur d'îlot ;
- Le fait que le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles soit présenté comme obsolète par le promoteur ;
- Le non-respect de la vision partagée du quartier européen en ce qui concerne la mixité des fonctions ;
- Le fait que le projet prévoit une augmentation des bureaux au détriment de la qualité des logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La rénovation des deux bâtiments avec maintien de l'affectation bureau ;
- La démolition et reconstruction d'une extension en intérieur d'îlot pour la bâtiment B068 ;
- L'ajout d'un étage supplémentaire R+10 pour ce même bâtiment, ainsi que d'un volume technique au R+11 ;
- La reconfiguration de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du programme de redéveloppement mené par le fonds immobilier Cityforward, à l'initiative de Whitewood, gestionnaire du fonds, en concertation avec les instances publiques ; que l'objectif global du fonds est de requalifier environ 300 000 m² de bureaux situés à Bruxelles, en diversifiant les usages et en intégrant de nouveaux standards durables et circulaires ;

Situation existante :

Considérant que la demande porte sur deux bâtiment ayant chacun une identité distincte et fortement représentative de leur époque ;
Que l'immeuble TR74 (Brussimmo) relève de l'architecture « high-tech » et s'insère dans un courant alors novateur, encore rarement illustré à Bruxelles à cette période ; qu'il en constitue, à ce titre, une expression particulièrement significative par l'articulation cohérente entre parti architectural, la démarche d'ingénierie et les dispositifs techniques apparents ; que le projet revendique la mise en scène de la structure métallique, rendue lisible en plusieurs points du

bâtiment, notamment en façade et au sein de la salle de conférence du dernier niveau, conçue comme un dôme ; que la présence d'une double peau, accompagnée de conduits de ventilation laissés apparents, contribue pleinement à la signature visuelle de l'ensemble ; que la transparence de l'enveloppe établit un lien immédiat entre intérieur et extérieur, optimise l'éclairage naturel et confère à l'édifice, à la tombée de la nuit, l'allure d'un repère lumineux ;
Considérant que ce bâtiment a été identifié comme une réalisation emblématique de son temps, qu'il est par ailleurs inscrit à l'inventaire du patrimoine légal depuis le 19/08/2024 ;
Considérant que le bâtiment B068 est un quant à lui immeuble fonctionnaliste de 1972 représentatif de l'architecture tertiaire de cette époque ; qu'il a été réalisé avec un système innovant de façades préfabriquées constitué d'éléments porteurs reposant sur des poutres aux niveaux R+1 et R+2 ; que l'élancement des colonnes en façade contribue fortement à l'identité architecturale du bien ;
Considérant que ce bien présente toutefois certaines problématiques liées à une hauteur d'étage minimale (2.85 m de dalle à dalle), une profondeur importante de 20m aux étages, une densité bâtie importante au R-1 et Rez, entraînant un manque de flexibilité et de mauvaises qualités spatiales intérieures du fait du manque de vues qualitatives et d'éclairement naturel ;
Considérant qu'en termes d'implantation, le bâtiment B068 comporte un volume principal à front de la rue Belliard, de R+9 sur un niveau de sous-sol, les deux derniers niveaux étant en retrait successifs de l'alignement, ainsi qu'une annexe centrale de R+1 également sur un niveau de sous-sol, ce dernier se prolongeant jusqu'en fond de parcelle et comportant des parkings accessibles depuis la parcelle voisine via une servitude ;
Considérant que cette implantation ménage deux zones de pleine terre de part et d'autre de cette aile centrale, mais que l'espace extérieur présente un caractère résiduel morcelé, étroit et peu qualitatif ;
Considérant que le bâtiment TR74 s'implante quant à lui sur quasiment toute la profondeur de la parcelle (particulièrement peu profonde par rapport à l'alignement rue de Trèves), seule la partie vitrée centrale de la façade arrière étant située en léger retrait de l'axe mitoyen par rapport à la parcelle B068, ce qui a permis de conférer à cette façade un caractère totalement ouvert identique à celui de la façade avant tout en respectant les dispositions du code civil en matière de vues ;
Considérant qu'en termes de superficie, les bâtiments totalisent en situation existante 13.757 m² de superficie plancher de bureau hors sol et 3.657 m² en sous-sol (parking, caves, techniques et dépôt), ainsi qu'un parking vélo de 52 emplacements et 70 emplacements pour véhicules motorisés (répartis dans 3 niveaux de sous-sols pour TR74 et 1 niveau pour B068) ;

Situation projetée :

Affectations :

Considérant la situation de la demande à l'égard du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Considérant qu'en situation projetée, la programmation reste entièrement dédiée au bureau, pour un total de 14.058 m², soit une légère augmentation de 301 m² de la fonction de bureau ;
Considérant que cette augmentation résulte entièrement de l'optimisation du sous-sol de B068 (+ 373 m²), la suppression de l'aile centrale arrière au rez et R+1 étant compensée par la création d'un niveau R+10 sur B068 ; qu'il n'y a donc pas de densification de la fonction bureau hors sol mais une réorganisation de la densité bâtie au sein de la parcelle ;
Considérant que cette affectation est compatible avec les prescriptions de la zone administrative ;
Considérant que tant la typologie des biens ainsi que leur localisation font qu'ils sont peu compatibles avec une reconversion en logement ;
Considérant en effet que si la reconversion d'immeubles de bureaux vers du logement est prônée par la vision partagée du quartier européen, celle-ci doit se faire en veillant à ce que l'aménagement des logements se fasse de manière à garantir leur qualité et leur confort et qu'à cet égard, le potentiel des parcelles et immeubles concernés est limité compte tenu de leur implantation à front d'un axe principal de mobilité à l'échelle régionale et des nuisances que cela implique en termes de bruit, de pollution acoustique et de qualité de l'air ; que la profondeur des

bâtiments, de l'ordre de 20m ainsi que la faible hauteur sous plafond se prêtent également peu à l'aménagement de logements qualitatifs qui souffriraient d'un déficit d'éclairement naturel et que la volonté de préserver l'intégrité architecturale et la transparence de l'immeuble d'angle est peu compatible avec une autre affectation que sa fonction initiale de bureau ;
Considérant que si le projet ne renforce pas la mixité des fonctions, il constitue néanmoins une amélioration en termes d'activation du rez-de-chaussée par l'insertion de fonctions actives support au bureau (espaces de coworking, cafétéria, espaces de présentation, lobbys…) et par la réalisation de façades transparentes permettant une interaction visuelle entre la rue et l'intérieur du bâtiment, vers l'espace ouvert requalifié en intérieur d'îlot ;

Volumétrie et implantation :

Considérant que la demande prévoit les interventions volumétriques suivantes :

- La démolition de l'annexe centrale arrière de B068 (2 niveaux hors sol et le niveau de sous-sol) et la reconstruction d'une annexe latérale le long du mitoyen gauche ;
- Le recul de la façade principale au R+8 dans l'alignement du R+9 actuel, l'ajout d'un étage franc (R+10) également aligné au R+9 sur le bâtiment B068 et le traitement unifié de ces trois niveaux en retrait ;
- La création d'un volume technique partiel au R+11, entouré d'un bardage en tôle perforée ;
- La rehausse du noyau de circulation en béton du bâtiment TR74 situé contre le bâtiment B068 en retrait par un élément en tôle perforée ;

Considérant que la reconfiguration du cœur d'îlot s'accompagne d'une réorganisation des aménagements, notamment par le regroupement du stationnement dans TR74 permettant de libérer et d'optimiser les surfaces en pleine terre et d'améliorer la qualité paysagère ;
Considérant que la reconstruction de l'annexe B068 se fait en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU, dans la mesure où elle s'implante sur toute la profondeur de la parcelle au-delà des ¾ de sa profondeur ;
Considérant toutefois que l'annexe reconstruite est abaissée d'un niveau hors sol (niveaux R-1 et rez-de-chaussée), qu'elle maintient ponctuellement 3 patios le long de la limite mitoyenne (2 patios sur la dalle du R-1 et un patio en pleine terre en fond de parcelle, qu'elle permet également d'habiller partiellement le haut mitoyen gauche, atténuant ainsi son impact sur la parcelle, que cette implantation permet de désenclaver l'intérieur d'îlot, d'ouvrir les perspectives, d'optimiser la configuration du jardin en pleine terre et ainsi d'accroître la perméabilité et la valeur écologique du site, ce qui rend la dérogation autorisable ;
Considérant que les patios permettent un apport de lumière naturelle pour les bureaux situés au rez de l'annexe, allègent la volumétrie et que cette annexe n'a qu'un impact très limité sur la hauteur du mitoyen avec la parcelle voisine, celui-ne devant être rehaussé que ponctuellement de 30 cm de haut sur 1,90 m au droit du creux central ;
Considérant que la toiture des deux patios surmontant le local technique longeant le mitoyen droit ne sont pas recouvertes d'une épaisseur de terre de 60 cm, en dérogation à l'art. 4§2 du Titre I du RRU ; qu'il s'agit toutefois de deux petites superficies qui seront peu visibles, qui sont enclavées entre des constructions et ne sont pas situés dans le prolongement du jardin et qui s'apparentent davantage à des toitures qu'à des abords, ce qui rend la dérogation autorisable ;
Considérant que le recul supplémentaire du R+8 de B068 dans le plan du R+9 actuel permet d'atténuer la volumétrie des étages supérieurs, ainsi que la création d'un balcon urbain généreux au R+8 de B068, ce qui renforce la qualité d'usage des espaces du foyer liés à la salle de conférence à ce niveau ;
Considérant que la rehausse d'un étage du bâtiment B068 (environ 4,5 m de haut, sur toute la profondeur et la largeur du R+9 existant) se fait en dérogation aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU en ce que le volume reconstruit dépasse les profils mitoyens de référence et la hauteur des façades adjacentes ;
Considérant que volume n'aura pas d'impact sur la parcelle voisine de droite vu son éloignement, mais qu'elle impactera négativement les qualités d'habitabilité de logements de la parcelle de

gauche en matière d'ensoleillement, dont les logements des derniers niveaux donnent déjà sur une cour totalement enclavée en situation existante ;
Considérant que la rehausse d'un niveau se double également d'un volume technique partiel constitué d'un bardage métallique entourant les installations techniques disposées en toiture, également en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU ;
Considérant que ces modifications volumétriques auront des effets négatifs sur l'ensoleillement de l'intérieur d'îlot et des parcelles voisines, mais auront également pour effet de remettre en question la hiérarchie des volumes telle qu'elle se présente en situation existante, la coupole du Brussimmo dominant visuellement la composition d'ensemble, que dès lors les dérogations en lien avec ces rehausses ne sont pas acceptables en l'état ;
Considérant qu'il y a lieu pour ces raisons de supprimer la rehausse du dernier étage du bâtiment B068 et de démontrer que le volume technique (rabaissé d'un niveau ou intégré au volume bâti) ne soit pas perceptible depuis la rue Belliard ou les rues avoisinantes ;
Considérant que la création d'édicules en toiture au R+11 de B068, afin de prolonger les cages d'escaliers résulte d'une imposition des normes de base incendie pour les bâtiments élevés ; que ces édicules ne seront pas visibles depuis l'espace public vu leur recul et leur hauteur et n'ont aucun impact sur le voisinage, ce qui rend la dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU autorisable pour ces éléments ;
Considérant également que la rehausse du noyau de circulation du bâtiment TR74 afin d'habiller des éléments techniques (nouveau groupe de ventilation, en remplacement d'un générateur d'urgence déplacé sur la toiture de B068) se fait également en dérogation aux art. 5 et 6 du Titre I du RRU ; que cela impacte également négativement la perception, la hiérarchie et l'articulation des volumes en exacerbant la rupture de gabarit entre bâtiments, d'autant que cette rehausse sera extrêmement visible depuis l'espace public et que sa finition dénote par rapport aux matériaux environnants ; qu'il y lieu de revoir la configuration de ces installations techniques en lien avec les modifications précédentes afin d'éviter cette intervention volumétrique préjudiciable, et d'étudier la possibilité de le prévoir en retrait, par exemple dans le même alignement que le plan des derniers niveaux de B068 afin d'en atténuer l'impact visuel et de maintenir la prééminence volumétrique de la coupole de TR74 dans la composition d'ensemble ;
Considérant pour le reste que la volumétrie globale de TR74 n'est pas modifiée ;
Considérant que le projet déroge à l'art. 13 du Titre I du RRU en ce que la toiture du R+11 de B068 n'est pas verdurisée ; que cela se justifie par le fait que les surfaces de toiture sont soit destinées à recevoir des panneaux photovoltaïques, soit des installations techniques ou sont des zones devant rester praticables pour des raisons d'accès et d'entretien ; qu'en dépit des recommandations de Bruxelles Environnement concernant la possibilité de combiner des panneaux photovoltaïque et une végétalisation en toiture, la maximalisation de l'implantation des panneaux photovoltaïques sur l'intégralité de la toiture engendre un ombrage complet sur celle-ci et n'offre donc pas la possibilité de faire une toiture verte, en plus des problèmes de surcharge liées à l'utilisation d'une structure en CLT pour la rehausse, ce qui rend la dérogation autorisable ;
Considérant que la toiture de l'annexe est quant à elle végétalisée et partiellement aménagée en terrasse, ce qui améliore le confort des bureaux ;

Architecture :

Considérant que les bâtiments B068 et TR74 présentent une signature architecturale forte, que le projet entend maintenir dans les espaces intérieurs comme dans le traitement des façades ;
Considérant qu'en ce qui concerne TR74, l'étude des archives, de l'évolution du site et des documents d'origine conduit le projet à réaffirmer les principes initiaux de conception, notamment en conservant l'expression et la matérialité de la façade double peau aux fonctions de filtre (soleil, acoustique), caractéristique du concept initial tout en la mettant à niveau sur les plans PEB, technique, thermique et esthétique ; que les interventions sont respectueuses des caractéristiques de l'immeuble ;
Considérant que les deux bâtiments seront connectés tout en permettant des entrées différenciées, et que le socle de TR74 est reconfiguré et envisage le déplacement de l'accès

principal de la rue de Trèves vers la rue Belliard, afin de créer une entrée magnifiée à l'échelle du projet et clairement lisible depuis l'espace public, organisée autour d'un hall traversant à double hauteur intégrant une présence végétale en continuité avec les intentions initiales de l'architecte Philippe Samyn ;
Considérant que la réunion des parcelles autorise également une recomposition des accès et des vues : que la suppression du mur mitoyen à l'arrière de TR74, ainsi que la démolition de locaux techniques proches de la rampe permet d'ouvrir des perspectives vers le jardin intérieur depuis la rue de Trèves et de créer un cheminement cyclable sûr et confortable, encourageant la mobilité active ;
Considérant que le bâtiment B068 présente une volumétrie portée par des façades structurelles en béton, et que les fonctions techniques sont concentrées dans un noyau central recevant les principales interventions (notamment l'intégration d'un nouvel escalier et d'un nouvel ascenseur) ;
Considérant qu'afin de maintenir la perméabilité visuelle de l'axe central et de dégager les vues depuis l'espace public vers le cœur d'îlot, les trémies verticales sont déplacées vers les mitoyens ;
Considérant que les extensions sont conçues comme des ajouts discrets s'inscrivant dans le contexte sans concurrencer l'existant, en réinterprétant les codes de la façade en béton de B068 par la reprise des cadres de baies et de leurs proportions, tout en différenciant les façades selon l'orientation et l'usage ;
Considérant ainsi que la façade sud sur rue Belliard, en tant que face principale, conserve son expression dominée par le béton architectonique (en prévoyant son isolation par l'intérieur) ainsi que le remplacement des châssis afin d'améliorer performance énergétique et confort, tandis que les niveaux remodelés et rajoutés en retrait au-dessus de la corniche sont partiellement démolis puis reconstruits avec une enveloppe vitrée, assurant une transition avec le bâti voisin et une expression à la fois sobre et contemporaine ;
Considérant que l'extension nord à l'arrière (niveau +10) prolonge le rythme de la façade d'origine et associe une matérialité proche du béton à un parement en pierre naturelle (type Euville), avec isolation intérieure de la façade arrière et remplacement des châssis, et que certaines baies sont agrandies (suppression des allèges) afin d'accroître la transparence et la relation visuelle avec le jardin ;
Considérant que le rez-de-chaussée est conçu comme un socle actif accueillant des fonctions tertiaires à forte intensité d'usage (coworking, salles de présentation, hall principal), et que les façades largement vitrées renforcent la continuité visuelle entre espace public, intérieurs et jardin ;
Considérant que la liaison actuelle avec TR74 au rez-de-chaussée, jugée peu lisible et peu accueillante, est remplacée par un sas d'entrée clair et convivial, améliorant la fluidité des circulations et l'orientation des usagers ;
Considérant que le repositionnement des accès (un accès principal sur Belliard dans TR74 et deux accès secondaires, respectivement sur Belliard dans B068 et sur la rue de Trèves) permet de garantir une certaine flexibilité pour une reconfiguration ultérieure du socle, ainsi que l'ajout éventuel de fonctions indépendantes des bureaux ;
Considérant que le réaménagement de l'accès au parking voitures ainsi que la création d'une rampe distincte d'accès au parking vélos via un cheminement traversant les aménagements paysagers, contribue à la qualité d'usage des espaces extérieurs ;
Considérant que la concentration des zones de services dans B068 permet de repositionner les livraisons vers la rue d'Arlon grâce à la connexion au niveau -1, ce qui permet de renforcer l'animation du rez-de-chaussée tout en améliorant la visibilité du jardin depuis la rue de Trèves ;

Habitabilité :

Considérant que les deux bâtiments sont réunis en une seule entité fonctionnelle dans le cadre du projet, que cependant les niveaux de plancher non concordants ne permettent pas la création de plateaux uniques à chaque niveau ; que des liaisons sont toutefois établies lorsque les niveaux de plancher le permettent, à savoir :

- Au niveau R-1, au niveau du parking voitures et vélos ;
- Au rez-de-chaussée, au niveau des halls d'entrée des deux immeubles

- Au R+2, étage type de bureau, dans l'optique d'un scénario d'un seul occupant ;
- Au R+7 du TR74 / R+8 du B068 correspondant au niveau de l'auditorium / salle de conférence, espace mutualisé à vocation événementielle ou de réunion ;

Considérant que nonobstant les différences de niveau susmentionnées, les plateaux se veulent libres et adaptables, et que les interventions liées aux normes (techniques, sécurité, accessibilité) sont concentrées dans des noyaux (escaliers, ascenseurs, gaines) afin de préserver la flexibilité d'aménagement et la qualité des espaces ;
Considérant que nonobstant l'avis favorable d'AccessAndGo en matière d'accessibilité, la note explicative pointe une dérogation à l'art. 12 du Titre IV du RRU en ce que la faible largeur des escaliers de TR74 ne permet pas l'ajout d'une double main-courante de part et d'autre, qu'une main-courante simple des deux côtés est néanmoins prévue, à la bonne hauteur et avec retour conforme ; que cette situation est inhérente à la configuration existante et il ne peut y être remédié sans travaux disproportionnés, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Circularité et durabilité :

Considérant que la demande vise à atteindre les standards les plus élevés en matière de performance et durabilité, tout en préservant les qualités patrimoniales de l'immeuble ;
Considérant que la démarche sur ces aspects est double et vise tant à limiter le carbone « opérationnel » principalement lié à la consommation d'énergie du bâtiment, en minimisant la consommation d'énergie, en optimalisant l'isolation et l'apport de lumière naturelle et en mettant en place des dispositifs limitant les risques de surchauffe, mais aussi à limiter le carbone « incorporé », par des choix judicieux en termes de matériaux dans une optique de circularité, de maintien au maximum des structures existantes et de limitation des démolitions ;

Aspects paysagers :

Considérant la politique régionale du Maillage Vert, qui vise à renaturaliser les quartiers denses de la ville, comme la vallée fortement minéralisée du Maalbeek, notamment en reconnectant les espaces verts existants et en améliorant la qualité biologique ;
Considérant que la superficie imperméable sur le site (de 2.619 m²) passera de 2.160 m² (81%) à 1.970 m² (75%), au profit principalement de la pleine terre ;
Considérant que par le gain en surface non minéralisée et l'aménagement d'un jardin en intérieur d'îlot, ce projet contribuera à créer des opportunités pour le développement d'un sol vivant et d'une plus grande biodiversité dans un quartier fortement minéralisé ;
Considérant que le projet prévoit plusieurs nouvelles plantations sur la zone de pleine terre et sur les toitures végétalisées, comprenant des espèces herbacées, arbustives et arborées ;
Considérant que l'aménagement paysager prévoit l'utilisation de 90 % d'espèces indigènes pour les plantations, des toitures vertes et la construction de quatre bassins d'eau, ce qui peut être considéré comme positif pour la biodiversité urbaine ;
Considérant cependant que parmi les végétaux retenus pour les plantations, trois sont problématiques (Taxodium distichum, Morus acidosa « Mulle » et Zanthoxylum simulans) et devraient être retirés de la liste des plantations ;

Mobilité :

Considérant que le projet est situé rue Belliard, qui est une voirie régionale gérée par Bruxelles Mobilité ;
Considérant que le bien faisant l'objet de la demande est situé en zone d'accessibilité A, soit très bien desservi en transports en communs ;

Considérant que la rue Belliard est reprise dans le Plan Régional de Mobilité Good move comme un axe :

- Vélo CONFORT ;
- Auto PLUS ;
- Poids-lourd CONFORT ;

Considérant que la rue Belliard est aménagée avec deux pistes cyclables séparées ;
Considérant que le projet de rénovation maintient les accès au parking hors de la rue Belliard ; que cette proposition permet d'éviter les impacts négatifs en matière de sécurité routière (conflit vélo - auto en entrée sortie du parking) et sur les flux de la rue Belliard (sortie de Ville) ;
Considérant qu'en matière d'accès vélo, le projet propose l'aménagement d'une rampe vers le local dédié situé au R-1 ; qui simplifiera l'accès au local principal situé sous B068 et permettra des cheminements directs et sécurisé, indépendant des parkings voiture en entrée/sortie ; qu'il est prévu d'équiper électriquement les portes du local vélo afin de faciliter l'accès aux usagers ;
Que toutefois l'accès au second local vélo situé sous TR74 nécessite le franchissement d'une rampe et de plusieurs portes, ce qui n'est pas souhaitable et qu'il y a lieu d'en simplifier l'accès ou d'intégrer ce local au local principal ;
Considérant qu'en matière de stationnement pour véhicules motorisés le projet prévoit la suppression totale du niveau de parking souterrain au R-1 du bâtiment B068 ainsi que la réorganisation des 3 niveaux de parkings sous TR74, mais que globalement cela n'aboutit qu'à une très légère réduction de la capacité totale du parking, passant de 70 emplacements (dont 3 PMR et 3 motos) à 66 emplacements (dont 3 PMR et 5 motos) ;
Considérant que ce total est conforme, mais très proche du maximum qu'autoriseraient l'art. 11 du Titre VIII du RRU et le COBRACE, soit 70 emplacements pour 14.058 m² de bureau en zone A ;
Considérant qu'en matière de stationnement vélo, le projet se révèle également peu ambitieux et est sous les standards actuels, ce qui ne favorise pas un shift vers la mobilité active ; qu'il propose en effet 95 emplacements vélo (88 normaux et 7 cargos) pour une superficie de 14.000 m², soit un emplacement / 148 m² ;
Considérant qu'au vu de la localisation du projet et la validation de la norme de 1 emplacement par 60 m' de bureau dans les travaux préparatoires au Good Living, le nombre à atteindre devrait être idéalement de 233 emplacements ; que cependant le projet est une rénovation qui doit tenir compte des contraintes du bâti existant ;
Considérant qu'il conviendrait de réfléchir à la possibilité d'augmenter l'offre de stationnement vélo tout en gardant un équilibre en faveur des arceaux en U par rapport au parking étagé (pour une question de facilité et de confort d'utilisation) ;
Considérant qu'il conviendrait également de réserver au moins 10% de stationnements pour les vélos de grandes dimensions et d'étoffer l'offre en stationnement vélo pour visiteurs ;
Considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet, s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent, moyennant respect des conditions ci-dessous, au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :
- d'informer l'autorité délivrante sur l'obtention des dérogations aux normes de base, celles-ci pouvant le cas échéant être assorties de conditions ayant un impact sur les aspects urbanistiques du projet et nécessitant de modifier les plans ;
- afin de limiter l'impact sur le voisinage, de maintenir un caractère apaisé des volumes, ainsi que la prééminence volumétrique de la coupole de TR74 dans la composition d'ensemble :

- **de supprimer la rehausse du dernier étage (R+10) du bâtiment B068 ;**
- **s'il n'est pas intégré au volume bâti, de démontrer que le volume technique maintenu sur la toiture ne soit pas perceptible depuis la rue Belliard ou les rues avoisinantes ;**
- **en lien avec les conditions précédentes, de revoir la configuration des installations techniques afin d'éviter la rehausse du noyau en béton de TR74 dans le plan de la**

façade, et si elle est nécessaire, étudier la possibilité de le prévoir en retrait, et l'intégrer davantage à la volumétrie ;
- de retirer et remplacer les trois espèces suivantes de la liste des plantations : Taxodium distichum, Morus acidosa « Mulle » et Zanthoxylum simulans ;
- de simplifier l'accès au second local vélo situé sous TR74 ou agrandir le local principal en conséquence ;
- de réfléchir à la possibilité d'augmenter l'offre de stationnement vélo tout en gardant un équilibre en faveur des arceaux en U par rapport au parking étagé ;
- de réserver au moins 10% de stationnements pour les vélos de grandes dimensions et étoffer l'offre en stationnement vélo pour visiteurs.

Pour le Permis d'Environnement :

Considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle de demande de rénovation lourde et transformation de deux immeubles de bureaux ;
Considérant qu'il y a eu 7 remarques durant l'enquête publique ;
Considérant l'environnement sonore fort bruyant dans lequel le projet s'implante, de 65 à 75 dB(A) pour l'indicateur LDEN, année 2021, pour la source « routier » selon les cartes de Bruxelles Environnement ;
Considérant la stratégie 6 de l'axe 2 du PRDD qui dans le cadre de la limitation des nuisances environnementales sonores liées aux bruits des transports vise à réduire de 5 dB(A) le niveau de l'indicateur Lden pour la population soumise à un niveau supérieur aux recommandations de l'OMS et à réduire le nombre de sa population exposée à un niveau de bruit nocturne (Ln) supérieur à 55 dB(A) d'ici à 2040 ;
Considérant que les revêtements de façades prévus sont de nature à réfléchir le bruit de la circulation ;
Considérant que les deux pompes à chaleur prévues par le projet prennent place en toiture du bâtiment le long de la rue Belliard ;
Considérant que d'après le calculateur Parcelle de Bruxelles Environnement, il est nécessaire de gérer 151 m³ d'eaux pluviales sur l'ensemble du site ;
Considérant que le projet prévoit, sur un total de 1951 m², une superficie de 373 m² de toitures végétalisées, soit environ 19 % ;
Considérant que 4 noues sont prévues sur le site, d'une profondeur maximale de 1 mètre chacune pour une superficie totale de 61 m², permettant de gérer un volume d'eaux pluviales d'environ 20 m³ ;
Considérant que le projet prévoit la mise en service d'un bassin d'orage d'une capacité de 100 m³ ;
Considérant que le projet ne permet pas de tamponner l'ensemble des eaux pluviales générées par le site ;
Considérant la politique régionale du Maillage Vert, qui vise à renaturaliser les quartiers denses de la ville, comme la vallée fortement minéralisée du Maelbeek, notamment en reconnectant les espaces verts existants et en améliorant la qualité biologique.
Considérant que l'emprise construite sur le site passera de 2.160 m² à 1970 m², au profit principalement de la pleine terre qui passe de 460 à 560 m² ;
Considérant le gain en surface non minéralisée et l'aménagement d'un jardin en intérieur d'îlot, ce projet créera un 'stepping stone' supplémentaire qui offre des opportunités pour le développement d'un sol vivant et d'une plus grande biodiversité ;
Considérant que le projet prévoit plusieurs nouvelles plantations sur la zone de pleine terre et sur les toitures végétalisées, comprenant des espèces herbacées, arbustives et arborées ;
Considérant que l'aménagement paysager prévoit l'utilisation de 90 % d'espèces indigènes pour les plantations, des toitures vertes et la construction de quatre bassins d'eau, ce projet peut être considéré comme positif pour la biodiversité urbaine ;

Considérant cependant que parmi les végétaux retenus pour les plantations, trois sont problématiques (Taxodium distichum, Morus acidosa « Mulle » et Zanthoxylum simulans) ;
Considérant que la superficie totale des bureaux atteint 14.058 m², ce qui implique un minimum de 70 emplacements pour vélos sur base d'un emplacement pour 200 m² ;
Considérant que sur un total de 95 emplacements pour vélos prévus par le projet, 36 sont des arceaux en U inversé, 7 réservés aux vélos spéciaux et 52 sont constitués de râteliers à double étage, ces derniers dispositifs ne pouvant être acceptés dans des immeubles de bureaux ;
Considérant que les dispositifs de stationnement à 2 étages ne s'adaptent pas à tous les types de vélo, ne sont pas aisés d'utilisation pour tous les usagers et ne peuvent être admis que pour du stationnement longue durée (logement) ;
Considérant que l'accès au local LV-2 se fait via le compartiment du parking pour voitures, après avoir emprunté la nouvelle rampe d'accès au parking et traversé le local LV-1 ;
Considérant que le parking extérieur (LV-3) prévu pour accueillir les vélos des visiteurs prévoit 4 emplacements

Avis FAVORABLE à condition :
- de remplacer les trois espèces problématiques par d'autres espèces non invasives ;
- de porter une attention particulière aux nuisances acoustiques générées par les murs rideaux en verre au rdc réverbérant le bruit au niveau de la voirie pour autant que l'aspect du bâtiment ne soit pas altéré ;
- d'équiper les pompes à chaleur installées en toiture d'appuis acoustiques et de les entourer d'un caisson acoustique ;
- d'équiper les prises et rejets d'air de silencieux, et de limiter la vitesse de l'air à 2,5 m/s ;
- d'augmenter la superficie des toitures végétalisées stockantes, de manière à augmenter le tamponnage des eaux pluviales ;
- d'augmenter le volume d'eaux pluviales géré via les dispositifs d'infiltration, en augmentant la superficie des noues prévues ;
- de prévoir un local vélos pour les usagers du site d'une superficie tendant vers 2 m² par vélo classique ;
- de remplacer les emplacements pour vélos constitués de râteliers à double étage par d'autres dispositifs respectant les prescriptions du Vademecum vélo en Région de Bruxelles-Capitale édité par Bruxelles Mobilité, pour un minimum de 27 emplacements ;
- d'assurer un accès pratique au local LV-2, en réduisant le nombre de portes à franchir au minimum requis et en assurant la sécurité des usagers lors du passage par le compartiment du parking pour voitures ;
- d'augmenter la capacité du parking LV-3 réservé aux visiteurs.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

4

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W167/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard de Waterloo 54 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: RLG Europe (Belgium Branch) - S.R.L.

Objet / Betreft: fermer le patio intérieur par la mise en place d'une toiture vitrée (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 - 25/12/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Le palais d'Egmont ") ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/01/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à fermer le patio intérieur par la mise en place d'une toiture vitrée (mise en conformité) ;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/10/2025 (réf. P.U.W1118/2025) ayant pour objet " renforcer structurellement les deux baies de la façade avant au rez-de-chaussée (mise en conformité)" ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 22/03/2024 (réf. P.U.W731/2023) ayant pour objet " apporter des modifications intérieures au commerce situé au rez-de-chaussée et au 1er étage d'un immeuble de logements ; et remplacer les châssis de la façade avant au rez-de-chaussée " ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 02/12/2025 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 18/12/2025 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/25 au 25/12/25 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la société CARTIER a introduit en 2023 une demande de permis d'urbanisme n° W731/2023 relative à la rénovation de la boutique, comprenant notamment le remplacement des châssis de la façade principale au rez-de-chaussée ainsi que ceux du patio intérieur ;

Considérant que, dans le cadre de cette demande initiale, la démolition de la structure vitrée recouvrant le patio intérieur (placée sans autorisation) était envisagée, et qu'en conséquence, cet élément n'a pas été inclus dans le dossier de permis introduit ;
Considérant que, lors des travaux de réaménagement réalisés en 2024, la société CARTIER a réévalué les enjeux de sécurité liés à l'usage du patio intérieur, et précise l'existence, selon eux, d'une vulnérabilité importante identifiée antérieurement ;
Considérant que, pour des raisons de sécurité, le patio doit, selon le demandeur, demeurer accessible depuis l'intérieur de la boutique afin d'assurer un chemin d'évacuation en cas d'urgence, ce qui implique que la porte donnant sur le patio ne puisse être verrouillée de manière hermétique ;
Considérant que cette configuration engendre, toujours selon le demandeur, un risque d'intrusion depuis l'extérieur, qu'une équipe malveillante pouvant éventuellement accéder à la boutique par le patio, notamment lorsque celui-ci est occupé par des clients ;
Considérant que, pour remédier à ce risque, la société CARTIER a fait construire en 2017 une toiture vitrée au-dessus du patio intérieur, assurant ainsi une protection efficace contre les intrusions extérieures, tout en préservant la luminosité naturelle de l'espace ;

Considérant que la toiture vitrée est composée :
- d'une structure en bois peinte dans un ton beige clair,
- d'un bac de récolte des eaux pluviales,
- d'un vitrage anti-effraction,
- et d'ouvertures de ventilation sur certains côtés, permettant une ventilation naturelle du patio ;

Considérant de plus, qu'un mur végétal a été installé afin d'agrémenter l'espace intérieur, et qu'un petit auvent métallique noir a été ajouté au-dessus de la porte d'accès au patio pour des raisons fonctionnelles et esthétiques ;

Considérant que le patio concerné constitue le dernier espace ouvert de l'intérieur d'îlot, participant à la respiration et à la qualité spatiale du bâti environnant ;
Considérant que la fermeture de cet espace par une toiture vitrée conduit à la disparition du seul espace à ciel ouvert, altérant ainsi le caractère semi-ouvert et lumineux du cœur de la parcelle ;
Considérant que cette intervention réduit la porosité et la ventilation naturelle de l'îlot, compromettant partiellement ses qualités environnementales et paysagères ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

Considérant qu'il existe un risque d'intrusion même si le patio est couvert, qu'il s'agit de vitrage qui ne constitue pas non plus une protection maximale ;
Considérant qu'il y a lieu de préserver les qualités patrimoniales de l'immeuble et que ce patio extérieur y participe ;
Considérant enfin que cette fermeture va à l'encontre du principe de maintien des espaces ouverts à l'intérieur des îlots bâtis, principe essentiel à la préservation du cadre de vie et de la qualité urbaine ;
Considérant dès lors, que cette couverture ne répond pas aux prescriptions du PRAS ; et qu'il serait préférable de végétaliser davantage le jardin/cour ;
Considérant qu'au point de vue de la GIEP, il est indispensable de garder et/ou rétablir de espaces de pleine terre afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;

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.

VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M720/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Square Marguerite 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ASSOC DES COPROPRIETAIRE LA COPROPRIETE ENSOR ACP

Objet / Betreft: remplacer l'ensemble des garde-corps situés en façade avant d'un immeuble de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 16/12/2025

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

AVIS REPORTÉ en attente de l'avis de la CRMS

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C261/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue des Croix de Guerre 94 1120 Bruxelles
Rue de Heembeek 111 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AL-AMAL

Objet / Betreft: changer la destination de bureau en équipement collectif (cabinet médical), aménager une porte d'entrée en pvc blanc en façade avant, placer des châssis en pvc bleus et créer un parking en zone de recul (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 - 25/12/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Masterplan Van Praet ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Considérant que le bien est situé en zones de forte mixité, le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 19/03/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'utilisation de bureau en équipement médical, la création d'une porte d'entrée en pvc blanc en façade avant, placer des châssis en pvc bleu, la création d'un parking en zone de recul ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2025 au 25/12/2025 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique;

Considérant que la demande est située à gauche du bâtiment principal des anciennes papeteries Wegnez situé avenue des Croix de Guerre ;
Considérant qu'un arbre a été abattu entre 2017 et 2018 sans autorisation préalable;

Considérant que le parking a été créé entre 2018 et 2019, qu'environ 160m² de jardin a été imperméabilisé par une dalle de béton et qu'environ 80m² ont été aménagés avec des dalles béton gazon dont seuls 32m² (40% de 80m²) sont perméables ;
Considérant en conséquence que le projet déroge au R.R.U. titre I art 11 en ce qu'un parking est aménagé en zone de recul ;
Considérant que le projet déroge en parallèle au R.R.U. titre VIII art 4 (caractéristiques des emplacements) en ce que les emplacements de parcage ne sont pas couverts ;
Considérant que le bien est situé dans une zone de dépression topographique ; que cet ilot est particulièrement exposé aux inondations, que l'imperméabilisation ne doit pas être augmentée ;
Considérant que les nouveaux aménagements doivent tenir compte de la problématique de l'eau ;
Considérant qu'il existe déjà un parking à l'arrière du bâtiment accessible tant depuis la rue de Hembeek que l'avenue des Croix de Guerre ; qu'en outre il existe des emplacements de stationnement en voirie, un arrêt de bus à proximité et plusieurs parkings à moins de 500m ;

Considérant que la dérogation n'est pas acceptable, qu'il y a lieu de prévoir un jardin pleine terre sur l'ensemble de la zone de recul ainsi que des plantations diversifiées ;

Considérant que le projet dans son ensemble n'est pas prévu pour rendre le bâtiment accessible aux PMR ;
Considérant le titre IV s'applique aux équipements publics et aux constructions existantes entre autres en cas de changement de destination ;
Considérant que le projet déroge au RRU titre IV art 4 (voie d'accès) en ce que depuis la rue il n'est pas possible d'accéder à la porte d'entrée (voie d'accès PMR de 1,2m de large minimum) ;
Considérant que le projet déroge au RRU titre IV art 6 (porte d'entrée) en ce que celle-ci n'assure pas un libre passage de minimum 95cm mais seulement 80cm ;
Considérant que le projet déroge au RRU titre IV art 9 (couloir) en ce que le couloir menant aux sanitaires n'offre pas une largeur minimale de 90cm au droit des obstacles, qu'en outre un obstacle ponctuel doit avoir une longueur maximale de 50cm ;
Considérant également que les accès aux cabinets de consultation 5 et 6 ne disposent pas d'une aire de rotation d'1.50m devant la porte ;
Considérant que le projet déroge au RRU titre IV art 10 (portes intérieures) en ce que le projet ne prévoit pas un passage libre de minimum 85cm à l'entrée de chaque cabinet de consultation ;
Considérant que le projet déroge au RRU titre IV art 13 (toilettes) en ce que la superficie au sol n'atteint pas 1.50m x 1.50m, qu' un espace libre de tout obstacle, d'au moins 1,10 m de large devrait, contrairement au projet, être prévu d'un côté de l'axe de la cuvette et situé dans l'axe de la porte ;
Considérant que le projet déroge au RRU titre IV art 16 (guichet) en ce qu'aucun espace rabaissé n'est prévu au desk de réception ;

Considérant que dans le cadre d'un changement de destination, qui plus est en cabinet médical, ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que le remplacement des châssis a été réalisé sur l'ensemble du bien, que l'esthétique est cohérent ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

Considérant que la pose d'une porte d'entrée en pvc blanc par contre dénature l'ensemble du bien, qu'il y aurait lieu de prévoir une porte de même facture que la porte d'entrée de la pharmacie ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'utilisation, bien que plusieurs maisons médicales soient présentes à proximité, celle-ci située entre la maison de repos et la pharmacie peu apporter un bénéfice à un public de proximité ;

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

Avis FAVORABLE à condition de :
- prévoir une porte d'entrée similaire à la porte d'entrée de la pharmacie et d'une dimension permettant un passage libre pour les PMR ;
- prévoir une voie d'accès au bâtiment accessible PMR ;
- supprimer le parking en zone de recul, supprimer l'ensemble des dalles et pavés en béton et prévoir de replanter l'ensemble de la zone en pleine terre avec plantation d'arbustes ;
- prévoir au moins un cabinet de consultation et une toilette accessible PMR ;
- prévoir un guichet accessible PMR.

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.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

7

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R763/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard du Régent 24 - 24A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Fabrice Sondji

Objet / Betreft: modifier le permis R972/2023 : ajouter une pergola et des garde-corps vitrés sur la toiture du 7ème étage d'un immeuble de logement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 - 25/12/2025

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/08/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

Considérant que la demande vise à modifier le permis R972/2023 : ajouter une pergola et des garde-corps vitrés sur la toiture du 7ème étage d'un immeuble de logement ;

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivré :
- le 12/07/1938 (réf. T.P. 54290) ayant pour objet "construire un immeuble à 6 étages" ;
- le 09/05/1939 (ref. T.P. 54290) ayant pour objet "modifier l'étage supérieur et construire deux mansardes entre les deux machineries" ;
- le 15/03/2019 (ref. R130/2019) ayant pour objet "réorganiser deux unités de logements et réaliser une extension avec terrasse en toiture d'un immeuble à appartements" ;
- le 28/05/2024(ref. R972/2023) ayant pour objet " transformer une conciergerie et une partie de locaux communs en un appartement de 1 chambre situé au 7ème étage (mise en conformité), aménager une terrasse attenante à l'appartement situé au 7ème étage et isoler les façades" ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé, à savoir le Palais des Académies sis rue Ducale 1, mais que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas altérées ;
Considérant que l'immeuble, datant de 1938, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2025 au 25/12/2025 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques),
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics),
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire),
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

Vu l'absence de réaction ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 18/12/2025, repris en annexe et portant les références T.1982.1702/7 ;
Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU, dès lors que le nouvel édicule et les garde-corps dépassent le gabarit de la toiture alors que seuls les éléments tels que les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes y sont autorisés ;
Considérant que ces nouveaux éléments présentent une volumétrie légère et une intégration soignée ne portant pas atteinte à la lecture générale du bâti ni à la qualité paysagère de l'environnement urbain, et que dès lors cette dérogation est acceptable ;
Considérant que la nouvelle construction prévue sur la terrasse est une structure démontable en aluminium de teinte anthracite ;
Considérant que sa surface correspond strictement à la zone utile de la terrasse, soit 6,62 m sur 4,66 m ;
Considérant cependant que le demandeur a précisé, lors de la commission de concertation, que la nouvelle structure sera dotée d'un toit vitré et fermée par de fines parois vitrées coulissantes ce qui s'apparente davantage à un jardin d'hiver qu'à une pergola ;
Considérant dès lors qu'il convient de clarifier l'objet de la demande en spécifiant qu'il s'agit d'un jardin d'hiver, sur plan ainsi que dans le formulaire de demande ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'une toiture végétalisée sur l'ensemble des parties de toiture non accessibles, contribuant à l'amélioration du cadre environnemental et à une intégration plus qualitative du bâtiment dans son contexte urbain ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

Considérant que ces aménagements ne sont pas perceptibles depuis l'espace public côté Régent et que leur visibilité demeure lointaine et limitée depuis le côté parc, leur impact visuel sur l'environnement immédiat restant particulièrement restreint ;

Considérant que la terrasse projetée présente un aménagement soigné et qualitatif, que le jardin d'hiver s'inscrit dans une démarche architecturale cohérente et que, dès lors, les nouveaux aménagements contribuent à la valorisation de l'usage sans porter atteinte à la lecture globale du bâtiment ;

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

Considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
Considérant que la demande ne modifie pas les perspectives depuis ou vers le bien classé ;

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

Avis FAVORABLE à condition :
- de clarifier l'objet de la demande en spécifiant qu'il s'agit d'un jardin d'hiver sur plan et dans le formulaire de demande.

La dérogation au RRU en ce qui concerne le titre I art.6 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

8

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S880/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Place Saint-Lambert 8 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Rafa Innovation

Objet / Betreft: modifier le nombre et la répartition des logements en 4 appartements 1 chambre, étendre le rez-de-chaussée, changer les châssis en façade avant, modifier la lucarne sur le versant avant de la toiture et aménager une terrasse (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 - 25/12/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé dans le périmètre des recommandations pour les intérieurs d'ilot Laekenois : ilot intérieur ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/09/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements en 4 appartements 1 chambre, changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce de détails (chaussures) et logement en un commerce avec consommation sur place, étendre le rez-de-chaussée, modifier la devanture commerciale, changer les châssis en façade avant et modifier la lucarne sur le versant avant de la toiture, créer une terrasse (mise en conformité) ;
Considérant que les travaux ont déjà été réalisés et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2025 au 25/12/2025 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 01/09/2025 ;
Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) réceptionné le 30/10/2025, repris en annexe et portant les références T.2023.0368/2 ;
Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans doivent être adaptés : *le logement mono-orienté arrière doit comporter une échelle à crinoline ou un escalier ; l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé de celui des étages notamment via une porte à fermeture automatique, placée de préférence au rez-de-chaussée ; de prévoir une baie de ventilation débouchant à l'air libre , d'une section de 1m² minimum au sommet de la cage d'escaliers ; ventiler en permanence le local compteurs gaz directement vers l'extérieur en partie haute avec un orifice de minimum 200 cm² situé à maximum 10 cm du plus haut plafond ;*

En ce qui concerne le changement d'utilisation du rez-de-chaussée :

Considérant que le rez-de-chaussée était utilisé en commerce de détails (magasin de chaussures) en situation de droit ;
Considérant qu'il s'agit actuellement d'un commerce où il y a consommation sur place (café) ;
Considérant que ce café est ouvert du mercredi au dimanche : mercredi, jeudi de 17h à 23h ; vendredi de 11h à minuit ; samedi de 11h à 23h et dimanche de 11h à 19h ;
Considérant que ce commerce n'a pas de réel espace cuisine en ce qu'il propose une carte de petite restauration : assiette apéritive, fromage, saucisse sèche, dips, crackers, soupe, croque-monsieur, glaces et gâteaux à consommer sur place ;
Considérant que les livraisons se font par l'entrée et sont stockées dans l'espace dédié à cet effet à l'arrière du café ; Considérant que le café ne dispose pas de cave en sous-sol, mise à part le local poubelles et le local compteurs, accessibles via la porte d'entrée des logements ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que le volume arrière contigu au bâti existant relève de la situation de droit ; cependant la petite annexe de 9m² latérale au rez-de-chaussée a été construite sans demande de permis d'urbanisme ;

Considérant qu'une terrasse imperméable d'une superficie de 16,5m² a été implantée en zone de cours et jardins ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 13 car la surface imperméable est de plus de 50 par rapport à la situation de droit ;

Considérant que certains volumes ont été démolis libérant une superficie plantée de 21m² ;

Considérant qu'il résulte de l'analyse que l'extension de volume est acceptable en ce qu'elle n'induit pas de dérogation en profondeur de construction à contrario de celles induites par l'imperméabilisation de la zone de cour et jardin ;
Considérant qu'il y a lieu de limiter la terrasse à la partie latérale et de supprimer la terrasse côté jardin ce qui permettra d'agrandir le jardin et de se conformer au RRU, Titre I, art. 13 ;

Considérant de plus, qu'il y a lieu d'exclure l'usage du jardin au profit de l'activité commerciale ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

En ce qui concerne la modification du nombre et de la répartition du commerce et des logements :

Considérant que cet immeuble disposait de 3 logements en situation de droit : 1 appartement duplex au rez-de-chaussée et l'entresol en façade arrière, et 1 appartement 1 chambre aux 1er et 2ème étages ;
Considérant d'après les coupes en situation de droit, que les combes étaient utilisées en chambres ;

Considérant dès lors, que le projet induit un changement de destination au rez, en ce que le commerce est étendu sur toute la superficie du rez-de-chaussée ;
Que la chambre présente dans l'annexe arrière au niveau de l'entresol a été aménagée en 1 studio indépendant ;
Que du 1er aux combles, un appartement 1 chambre a été aménagé par niveau ;

Considérant que la densité en termes de logement était déjà très importante sur la parcelle, que la modification de la répartition du commerce, des logements et l'ajout d'un logement supplémentaire n'est pas acceptable d'autant plus que l'avis du SIAMU est fortement conditionné ;

Considérant que les appartements, hormis celui du 1er étage, dérogent aux RRU, Titre II, relatif aux normes d'habitabilité, plus précisément aux articles suivants :

- art.3 en ce que les séjours n'ont pas 28m² et que la chambre sous combles n'a pas 14m² ;
- art.8 en ce le wc du studio n'a pas les dimensions minimums et pour les autres appartements, qu'il n'y a aucun sas entre les wc et les séjours ;
- art.10, en ce que le studio n'a pas la superficie éclairante minimum et est compartimenté ainsi le séjour n'a pas de lumière directe ;
- art.12, en ce que la salle de bain ne dispose pas de dispositif de ventilation ;

Considérant que le commerce au rez-de-chaussée et l'appartement au 1er étage ne font l'objet d'aucune remarque ;

Considérant de ce qui précède, que les dérogations susmentionnées ne sont pas acceptables en l'état et que le studio situé à l'entresol ne peut être mis en conformité en ce qu'il ne bénéficie pas d'un second chemin d'évacuation ;

Considérant dès lors, qu'il y a plusieurs passibilités qui s'offrent au porteur de projet, à savoir :

- démolir l'annexe au niveau de l'entresol ;
- dédier cet espace au commerce, en y prévoyant un bureau ou une salle de repos pour ses employés ;
- ou étendre le logement situé en façade avant ;

Considérant de plus, qu'un appartement sous-combles ne peut être accepté et que ce dernier doit être réuni à celui du 2ème étage en vue d'aménager 1 duplex 2 chambres et de favoriser ainsi la diversité du nombre de logement sur la parcelle ;

Considérant de plus, que des caves pour chaque logement ont été ajoutées en sous-sol, ce qui vise au respect du R.R.U., titre II, article 3 (le logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage) ;
Considérant, cependant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 17, en ce que l'ajout d'un logement doit améliorer les espaces communs et qu'il n'y a pas un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'aménager un local vélos/poussettes ;

Considérant également qu'il est constaté que le local poubelles situé dans le sous-sol déroge au R.R.U., titre II, article 12, en ce qu'il ne dispose pas de dispositif de ventilation ;

Considérant qu'au vu des odeurs que peuvent engendrés des poubelles, cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a donc lieu de placer un dispositif de ventilation (naturelle ou mécanique) ;

En ce qui concerne la modification de la devanture commerciale, le changement de châssis en façade avant et modification de la lucarne sur le versant avant de la toiture :

Considérant que la vitrine commerciale existante ne correspond plus à celle de droit ;
Considérant que le rez-de-chaussée, en façade avant, dispose de 2 entrées : l'une donnant accès aux logements et l'autre donnant accès au café ;
Considérant que la porte d'entrée aux logements est en bois peint en blanc ;
Considérant que la devanture du commerce est composée principalement de boiseries de teinte naturelle ;
Considérant cependant, que la porte d'entrée de ce commerce présente de la peinture blanche et qu'il est annoté sur le plan existant que cette peinture sera entièrement décapée pour retrouver la couleur naturelle du bois ;

Considérant que les châssis des étages étaient en bois en situation de droit et qu'ils ont étaient remplacés, sans demande de permis, par des châssis en PVC blanc ne respectant pas le cintrage ;
Considérant que lors du prochain remplacement, il y a lieu de prévoir des châssis respectant les divisions, profils et cintrages ;

Considérant que la lucarne en façade avant n'est plus similaire à la situation de droit ;
Considérant que ces châssis, autrefois en bois de teinte naturelle, ont été remplacé par du PVC de teinte blanche ;

Considérant par ailleurs, que la corniche existante en bois a été restaurée ;

Considérant que globalement la façade avant a été restaurée de manière qualitative et que seuls les châssis des 1er et 2ème étages devront être améliorés lors du prochain remplacement ;

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 de logement arrière à l'entresol ;
- de relier les 2 derniers niveaux en 1 duplex ;
- d'étudier la possibilité d'aménager un local vélos/poussettes à la place de 2 caves ;
- de placer un dispositif de ventilation (naturelle ou mécanique) dans le local poubelles ;
- de limiter la terrasse à la partie latérale et étendre le jardin en pleine terre en conséquence ;
- d'exclure l'usage du jardin au profit de l'activité commerciale ;
- de remplacer les châssis des étages afin de retrouver des châssis cintrés.

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

9

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C424/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Kasteel Beyaerdstraat 31 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Eletherios Valassidis

Objet / Betreft: verbouwen van een eengezinswoning met uitbreiding van het volume

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 - 25/12/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

UITSTEL

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C552/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue des Croix de Guerre 324 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association des copropriétaires de l'immeuble sis à Bruxelles II av. des Croix de Guerre 324, rés "LOUISE"

Objet / Betreft: isoler la toitures de l'immeuble et remplacer les garde-corps des terrasses et du penthouse de l'immeuble

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 - 25/12/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, d'habitation et en espaces structurants au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 19/06/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à isoler la toitures de l'immeuble et remplacer les garde-corps des terrasses et du penthouse de l'immeuble ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 07/06/1977 (réf. T.P. 90078) ayant pour objet "construction d'un immeuble" ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 13/12/1994 (réf. P.U. C34/1994) ayant pour objet "rénover le pignon gauche du bâtiment" ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

Considérant que selon les renseignements urbanistiques en notre possession (réf. R.U. RU437/2025), le bien est occupé par du logement dont le rez-de-chaussée abrite des emplacements de stationnement ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2025 au 25/12/2025 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande vise d'une part, au remplacement des garde-corps en façade avant et le placement de nouveaux garde-corps au niveau du penthouse ;
Considérant qu'en situation de droit, les garde-corps sont en aluminium laqué de ton brun et en verre fumé ; qu'ils possèdent une hauteur de 90cm ;
Considérant que l'objectif de la présente demande est de répondre aux normes de sécurité actuelles ; que dès lors les garde-corps projetés possèdent une hauteur de 110 cm ; que cette hauteur est de 1200cm au niveau du penthouse ;
Considérant que les nouveaux garde-corps seront composés de montants verticaux en aluminium laqué de ton noir reprenant la division d'origine ; que cette structure sera complétée de vitrage transparent ;
Considérant que les garde-corps projetés s'accordent à l'esthétique de l'immeuble ;

Considérant que ces travaux s'accompagnent d'une rehausse des acrotères ; que cette rehausse est envisagée pour permettre la pose d'un isolant de 14cm en toiture ; que dès lors cette rehausse est dès lors de 14cm ;
Considérant que cette rehausse est conforme au R.R.U. titre I ;
Considérant cependant que la pose d'un nouveau garde-corps au niveau du penthouse induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toitures (éléments techniques) en ce que cet article précise que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
Considérant que la demande est envisagée pour répondre aux exigences de sécurité actuelle ;
Considérant également que le garde-corps est en recul par rapport à l'aplomb de la façade ; qu'il n'est dès lors pas visible depuis l'espace public ;
Considérant de ce qui précède que la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est acceptable ;

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

Avis FAVORABLE.

La dérogation au R.R.U en ce qui concerne le titre I art.6 toitures (éléments techniques) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

11

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L953/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Le Titien 46 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Lorenzo Baldoni

Objet / Betreft: réaménager un appartement (2ch) au 1er étage d'un immeuble de rapport (mise en conformité) et remplacer les châssis en façade à rue

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/12/2025 - 25/12/2025

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

12

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S459/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Stevens-Delannoy 119 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ESTIA IMMO

Objet / Betreft: construire un immeuble (R+3+1) de 2 logements (1 duplex 3 chambres et 1 duplex 2 chambres) avec maintien du commerce (garage pour entretien de véhicules) en intérieur d'îlot

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/11/2025 - 04/12/2025

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 06/01/2026

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 zones mixtes, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/05/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande vise à construire un immeuble comportant deux logements ;
Considérant que le projet est situé sur une parcelle reprise en catégorie 0 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 2/11/2025 au 04/12/2025 pour les motifs suivants:
-dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur)
-dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
-dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
-dérogation règlement sur les bâtisses (RB)
-dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Vu les 3 réactions à l'enquête publique, portant sur des risques potentiels pour la sécurité, la santé, le sol, l'environnement et la qualité de vie ainsi que le manque d'information à ce sujet dans le dossier ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 17/11/2025 ;
Vu l'avis de VIVAQUA du 20/11/2025 ;

Considérant que le service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) n'a pas encore émis son avis au moment de la Commission de concertation ; et que dès lors, des conditions supplémentaires pourront le cas échéant être formulées dans un second temps ;

Considérant que le projet vise à construire un immeuble de gabarit R+4 surmonté d'une toiture plate ;
Considérant qu'en intérieur d'ilot, il existe un atelier d'activité productive (garage pour réparation) ;
Considérant que le projet s'implante sur une parcelle dont le rez-de-chaussée est lié par une servitude de passage en intérieur d'îlot ;
Que cette parcelle est issue d'une division parcellaire récente, divisant la parcelle préexistante en deux lots ; que le projet s'implante sur le lot 1 d'une profondeur de 14,10 m hors zone de recul et que la servitude d'une largeur de 4,00 m permet d'accéder au garage arrière situé sur le lot 2 ;
Considérant que le projet prévoit une rampe d'accès en zone de recul sur la partie commune de droite et un accès aux logements sur la partie gauche ainsi que trois bandes végétalisées étroites ;
Considérant que le projet propose une bretèche sur 3 niveaux en façade avant et un étage en retrait avec terrasse ;
Considérant que le projet propose des menuiseries en pvc noir, que la travée du rez-de-chaussée est proposée en panneaux stratifiés haute pression (trespa) et que les étages présentent un enduit ivoire (ral 1013) ;
Considérant que le projet propose au rez-de-chaussée un espace d'une largeur totale d'1.40m le long du mitoyen gauche dédié à l'entrée aux logements en façade avant et 3 espaces dédiés au local poubelle, vélo et compteurs en façade latérale le long de la servitude ;
Considérant que le projet ne prévoit pas de fermeture au rez-de-chaussée et laisse l'accès libre vers l'intérieur d'îlot ;
Considérant que les toitures plates présentent une végétalisation de type mousses avec une épaisseur de substrat d'1cm ;
Considérant également qu'une citerne d'eaux pluviales est prévue en sous-sol ;
Considérant que les 1er et 2èmes étages proposent un duplex 3 chambres séjour/cuisine 29.45m² sans espace extérieur ;
Considérant que les 3ème et 4ème proposent un duplex 2 chambres séjour cuisine 44m² avec un balcon en façade avant, en arrière du front de bâtisse avec vues directes sur les parcelles voisines ;
Considérant que le projet déroge au RRU titre I art 4 en ce que le projet s'implante sur la totalité de la profondeur de la parcelle du Lot 1 au 1er étage ;
Considérant que le projet déroge au RRU titre I art 6 en ce que le projet dépasse de plus de 3m le bien de plus bas ;
Considérant que le projet déroge au RRU titre I art 12 et 13 en ce que la parcelle ne dispose pas de jardin et que celle-ci est totalement imperméabilisée ;

Considérant que le projet déroge au RB art 40 en ce que le projet ne prévoit pas de fondations de 2.50m de profondeur ;
Considérant que le projet déroge au RB art 74 en ce que la bretèche dépasse les 2/3 de la largeur de façade ;

Considérant que le projet déroge au RRU titre II art 6 en ce que la largeur de porte n'offre pas un passage libre de 0,95m ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/01/2026

Considérant que le projet déroge au RRU titre II art 16 en ce que le local poubelle est de dimension insuffisante pour y placer plus de 2 containers de tri sélectif ;
Considérant que le projet déroge au RRU titre II art 17 en ce que le local vélo est placé dans une zone de passage de véhicules lourds ;
Considérant que le projet déroge au RRU titre II art 6 en ce que le projet ne prévoit pas d'emplacement de parcage ;
Considérant que les baies du 1er étage en façade arrière et le balcon prévu en façade avant dispose de vues non conformes au Code Civil vers les parcelles voisines ;

Considérant que dans son ensemble, le projet présente un nombre important de dérogations qui ne sont pas justifiées ;
Considérant que le projet ne tient pas compte des nuisances potentielles de l'activité productive en intérieur d'ilot pour les logements nouvellement créés ;
Considérant que la densité bâtie sur le lot 1 est disproportionné au vu de la superficie de cette parcelle nouvellement créée ;
Considérant que l'esthétique de la façade avant est à revoir afin de mieux s'intégrer dans le paysage urbain de la place (façades principalement en briques) ;
Considérant que les logements ne bénéficient d'aucun espace extérieur qualitatifs ;

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.