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: 17/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F875/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue François Vekemans 214 - 216 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Dumitru Pop

Objet / Betreft: transformer et rehausser d'un niveau les deux immeubles (n°214 et n°216), diviser le rez-de-chaussée en deux commerces et les étages en trois logements (1 duplex 3 ch., 1 app. 2 ch. et 1 app 1 ch.), modifier les façades, aménager des espaces extérieurs et réaliser divers travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 - 05/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant que le bien est situé en liserés de noyau commercial, zones d'habitation au PRAS ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 02/10/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer et rehausser d'un niveau les deux immeubles (n°214 et n°216), diviser le rez-de-chaussée en deux commerces et les étages en trois logements (1 duplex 3 ch., 1 app. 2 ch. et 1 app 1 ch.), modifier les façades, aménager des espaces extérieurs et réaliser divers travaux structurels ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/03/2021 (réf. P.U. F779/2018) ayant pour objet " démolir trois maisons et reconstruire un immeuble d'habitation et de commerce (2 commerces au rez-de-chaussée et 7 logements aux étages)" ;
Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/02/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2026 au 05/02/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

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

Considérant qu'en situation de droit, le bâtiment n°214 est composé d'un commerce au rez-de-chaussée et d'une habitation à l'étage ; que le n°216 partage le même commerce au rez-de-chaussée avec le n°214 et comprend également une habitation à l'étage ;
Considérant qu'en situation existante de fait, les deux bâtiments sont inoccupés et dans un état délabré ;
Considérant que le projet prévoit la division du commerce occupant le rez-de-chaussée des 2 parcelles en 2 commerces distincts ainsi que l'aménagement de 3 logements aux étages, le tout est réparti comme suit :

Bâtiment n°214
• Rez-de-chaussée : un commerce ;
• 1er et 2ème étage : un duplex de 3 chambres ;

Bâtiment n°216
• Rez-de-chaussée : un commerce ;
• 1er étage : un appartement de type simplex, 2 chambres ;
• 2ème étage : un appartement de type simplex, 1 chambre ;

Considérant que le projet répond à une mixité d'unité de logements de tailles différentes et proportionnelles au gabarit des 2 bâtiments ;
Considérant cependant, que les 2 logements au n°216 ne disposent pas d'un véritable local vélos ; que des emplacements pour vélos sont dessinés sous la cage d'escalier du sous-sol, mais qu'ils sont inaccessibles en raison de la configuration de l'escalier et de l'étroitesse du palier ;
Considérant dès lors qu'il conviendrait de prévoir un local vélo au rez-de-chaussée du n° 216 ou de mutualiser le local vélo du n° 214 au bénéfice des habitants des deux immeubles ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, art. 10 (éclairement naturel), en ce que la superficie éclairant des 2 chambres au 1er étage du n° 214 présente chacune 1,1m² au lieu de 2,08m² ;
Considérant que les baies existantes de ce bâtiment sont conservées afin de préserver le caractère architectural de la façade ;
Considérant qu'il s'agit d'une composition de façade existante au 1er étage avec une taille bien défini des baies ;
Considérant que le projet compense ce manque par l'ouverture généreuse des baies en façade arrière ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre II, art. 10 est acceptable ;

De plus, les baies du premier étage du n°214 sont agrandies, mais pour maintenir une certaine harmonie au sein de la façade et respecter les proportions entre pleins et vides de la façade d'origine, il est nécessaire de déroger aux normes relatives à l'éclairement des espaces intérieurs, notamment pour le séjour du premier étage.

Considérant qu'au niveau des interventions volumétriques, le projet vise la suppression d'une petite annexe au rez-de-chaussée du n°214, l'extension d'une partie du n°216 sur une profondeur de 1,95m afin de s'aligner à la façade arrière existante ainsi que la rehausse des deux bâtiments d'un niveau ;

Considérant qu'une dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) est sollicitée dans le projet, en ce que l'extension au rez-de-chaussée dépasse les ¾ de la profondeur du terrain ;
Considérant que le projet déroge également au R.R.U., titre I, art. 13 (maintien d'une surface perméable), en ce que la totalité de la zone de cour est imperméabilisée ;
Considérant que ce dépassement des ¾ existe déjà dans la situation de droit ;
Considérant que l'intervention du projet ne modifie pas cette profondeur au n°214, hormis la suppression d'une annexe d'une superficie inférieure à 1m² ;
Considérant que pour le n° 216, l'extension projetée permet de s'aligner à la profondeur existante et dès lors, de présenter une façade uniforme ;
Considérant que les 2 bâtiments se situent près à proximité de l'angle de l'îlot et que ces parcelles sont grevées de servitudes, à savoir :
- une servitude de jour et de vue au profit de la parcelle n°216 vers la parcelle arrière ;
- une servitude de surplomb au profit de l'annexe en porte-à-faux de la parcelle n°214 vers la parcelle arrière ;

Considérant, par ailleurs, que le bâtiment implanté sur la parcelle arrière bénéficie également de servitudes de passage, de vue et de jour vis-à-vis des parcelles situées en front de rue ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4 et art. 13 sont acceptables ;

Considérant qu'au niveau de la rehausse, le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 6§1 (hauteur d'une construction mitoyenne), en ce que la rehausse du n°216 dépasse de plus de 3m le voisin gauche qui est le plus bas ;
Considérant que les 2 bâtiments du projet sont implantés entre des constructions mitoyennes présentant des gabarits différents : le n°212 à droite, constitue un gabarit courant de R+2+TV, tandis que le n°2 à gauche ne comporte qu'un rez-de-chaussée et se présente comme une construction anormalement basse ;
Considérant qu'il ressort de l'analyse du front bâti de la rue que le régime de hauteur prédominant de ce tronçon est de R+2, avec quelques exceptions ponctuelles ;
Considérant que la rehausse d'un niveau des 2 bâtiments permet d'aligner leur corniche à celle du voisin de droite et d'assurer ainsi un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes présentant un gabarit similaire ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6§1 est acceptable ;

Considérant qu'au niveau du traitement des façades, le projet prévoit pour le n°214, une rehausse traitée dans le même langage architectural que le 1er étage existant, à savoir un enduit lisse blanc à faux-joints, accompagné de châssis en bois blanc ;
Considérant que la façade avant du n°216 présente actuellement un vocabulaire architectural des années 1960, caractérisé par un parement en briquettes jaunes et de larges baies vitrées à l'étage ;
Considérant que le projet prévoit de retravailler la façade des étages avec un enduit lisse blanc tout en préservant de grandes baies vitrées avec châssis en aluminium gris anthracite ;
Considérant que les briquettes jaunes sont maintenues uniquement au rez-de-chaussée afin de créer un vocabulaire distinct entre la devanture commerciale et les logements aux étages ;
Considérant qu'il est constaté un traitement continu en briquettes jaunes sur les 3 façades à rue (n°214, 216 et le bâtiment d'angle n°2) ;
Considérant qu'une bande en pierre bleue se situe au-dessus des 2 devantures du projet et vient souligner ces dernières ;
Considérant que le projet maintient cette bande au n°216 mais la supprime au n°214 et abaisse le traitement en briquettes de ce même bâtiment, ce qui rompt la continuité visuelle et la cohérence entre ces 2 bâtiments ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la composition de la façade du rez-de-chaussée du n° 214 dans la continuité de celle du n° 216 ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/02/2026

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse par bâtiment, située au 2ème étage du côté de la façade arrière ;
Considérant qu'un balcon est également prévu au 1er étage du n°216 ;
Considérant que les 2 terrasses dérogent au R.R.U. titre I, art. 6§3 (éléments techniques), en ce que le garde-corps ne fait pas partie des éléments indiqués en toiture ;
Considérant que les 2 terrasses sont implantées respectivement en retrait de la façade du rez-de-chaussée de 1,84m et de 2,22m ;
Considérant que la terrasse du n°216 est implantée en retrait latéral du voisin de gauche de 3m ;
Considérant que la position de cette terrasse n'est pas contraire aux dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines ;
Considérant que ces espaces extérieurs contribuent aux qualités d'habitabilité et de confort des logements ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre I, art. 6§3 est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation des façades arrière par l'extérieur, ainsi que du pignon du n° 216 ;
Considérant qu'il y a lieu de soigner la finition de l'isolant, en particulier au niveau des raccords avec la façade avant, afin de garantir une bonne intégration architecturale ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- prévoir un local vélo au rez-de-chaussée du n° 216 ou mutualiser le local vélo du n° 214 pour les habitants des deux immeubles ;
- revoir la composition de la façade du rez-de-chaussée du n° 214 dans la continuité de la façade du rez-de-chaussée du n° 216.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4, art. 6§1, art. 6§3, art. 13 et au R.R.U., titre II, art. 10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V856/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Verhoeven 13 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Antonio Torres Rubio

Objet / Betreft: changer la destination d'un ancien entrepôt en 6 studios, avec extensions en façade arrière aux 1er et 2ème étages et modification de la façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 - 05/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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.) ;
Considérant que le bien est situé en zone mixte au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 25/09/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à changer la destination d'un ancien entrepôt en 6 studios, avec extensions en façade arrière aux 1er et 2ème étages et modification de la façade avant (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: 17/02/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2026 et jusqu'au 05/02/2026 pour les motifs suivants :
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), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique,

Vu l'avis défavorable du SIAMU, référencé CP.1984.0391/2 et daté du 22/01/2026, aux motifs exposés dans le rapport ;

En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques du bien :

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 18 juillet 1954 (réf. TP64120) pour ce bien, ayant pour objet construire un immeuble industriel à deux étages à usage d'une salle d'exposition et de dépôts ;

Considérant que la parcelle d'une superficie de 131m² était alors occupée par une construction principale prolongée d'une annexe arrière, elle-même ouverte sur une petite cour en fond de parcelle (+/-9m²) ;
Considérant que le gabarit de l'immeuble à front de rue comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée surmonté de 2 niveaux couronné d'une toiture à double versants ;

Considérant qu'en situation de fait, le bien a été transformé en immeuble de logements comprenant six studios, impliquant des modifications structurelles et des extensions en fond de parcelle ;
Considérant que les extensions atteignent le fond de parcelle au rez-de-chaussée, et dépasse de 3,64 m au 1er étage et de 5,50 m au 2ème étage par rapport à la situation de droit ;
Considérant que la façade principale a été modifiée, notamment par la réduction de la porte coulissante d'origine, la création d'une porte secondaire pour l'accès aux logements, l'ajout d'un parement en briques de verre, le remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries extérieures en aluminium brun ;

Considérant que la demande de permis vise à mettre en conformité le changement de destination d'un ancien entrepôt en 6 studios, avec extensions en façade arrière aux 1er et 2ème étages et modification de la façade avant ;

En ce qui concerne les modifications de volumes en intérieur d'îlot :

Considérant que la demande prévoit, au rez-de-chaussée, un retour à la profondeur de construction autorisée en situation de droit, permettant la création d'une zone de pleine terre d'environ 9 m² ;
Considérant que le projet maintient néanmoins des extensions en superstructure aux 1er et 2ème étages, en retrait par rapport au rez-de-chaussée mais excédant les profils des constructions mitoyennes ;
Considérant que l'implantation d'un escalier de secours extérieur hélicoïdal est prévue contre la façade arrière afin de desservir le dernier niveau ;
Considérant que ces interventions entraînent des dérogations au Titre I du RRU, notamment : l'article 4 (emprise en profondeur), à l'article 6 : (élévation), à l'article 12 : (intérieur d'îlot) et article 13 (surface perméable) ;
Considérant que la profondeur de construction des annexes dépasse les profils des constructions voisines de plus de 3 mètres ;

Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen de gauche de 3,64 m (sans dépasser celui du mitoyen de droite), et que les extensions des 1er et du 2ème étages dépassent le profil mitoyen le plus long de 3,74 m (1er) et 5,53 m (2ème) ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée excède déjà les trois quarts de la profondeur de la parcelle, situation aggravée par l'escalier hélicoïdal qui augmente l'emprise bâtie dans la zone de cour ;
Considérant que les extensions aux étages renforcent la compacité du bâti, réduisent l'ensoleillement de la parcelle voisine et dégradent la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que la situation de droit, bien que dérogatoire, ne saurait justifier de nouvelles dérogations dans le cadre d'une reconversion en immeuble résidentiel ;
Considérant que l'élévation des annexes le long du jardin de la propriété voisine de gauche est de nature à engendrer des nuisances visuelles et fonctionnelles (diminution de l'ensoleillement, atteinte à la qualité résidentielle) ;
Considérant que le traitement de la façade arrière (rez et 1er sur un même alignement) accentue l'effet de masse et l'impression d'écrasement ;
Considérant que l'intérieur d'îlot est déjà fortement bâti, que la réduction des volumes doit permettre d'aménager des espaces extérieurs de qualité en vue de contrer les effets d'îlot de chaleur et d'aménager des logements de qualité ;
Considérant que la parcelle est 100 % imperméable en situation de droit et que le projet propose un petit jardin de 9m² en pleine terre ; que cette intervention est positive mais qu'elle demeure insuffisante au regard des enjeux de gestion des eaux pluviales et de désimperméabilisation ;
Considérant dès lors, que les dérogations aux articles 4, 6, 12 et 13 ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de supprimer les volumes illicites aux 1er et 2ème étages, de réduire davantage la profondeur de construction au rez-de-chaussée vu qu'il s'agit d'une transformation majeure qui vise du logement, d'augmenter la zone de jardin en pleine terre et de prévoir des toitures extensives pour les toitures plates ;

En ce qui concerne la création des 6 unités de logements :

Considérant que le programme s'inscrit dans des volumes illicites qu'il prend pour acquis alors que l'analyse concernant la volumétrie ci-dessus ne permet pas de confirmer ces volumes ;

Considérant que le projet prévoit 6 studios (5 mono-orientés et 1 traversant) : un studio au rez-de-chaussée (49,5 m²), deux studios par niveau aux 1er et 2ème ainsi qu'un studio sous combles ;
Considérant que la mixité typologique n'est pas assurée et que le programme est trop dense ;
Considérant que la révision nécessaire des volumes (réduction/suppression des extensions illicites) réduira encore les surfaces habitables, rendant le programme de 6 studios inadapté ;
Considérant que la densité d'habitation telle que proposée excède la capacité d'accueil de la parcelle et nuit à son insertion dans le tissu urbain ;
Considérant de plus, que le SIAMU a rendu un avis défavorable sur le projet surtout pour les studios mono-orientés donnant en intérieur d'îlot ;

Considérant de plus, que cette configuration entraîne une dérogation à l'article 10, Titre II du RRU (éclairement naturel), plusieurs unités ne respectant pas le ratio minimal de surface vitrée (1/5 de la surface de plancher) ;
Considérant que ce déficit résulte des extensions en intérieur d'îlot et de la mono-orientation de la majorité des unités ;
Considérant de ce qui précède, que ni le programme, ni la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU ne sont acceptables; et que dès lors, il convient de revoir l'ensemble du projet, en limitant le nombre de logement à 2 unités dont une aurait la jouissance exclusive du jardin ;

En ce qui concerne les façades :

Considérant que la façade principale a fait l'objet de transformations entre 1980 et 2023 ;
Considérant que le permis de 1954 prévoyait au rez-de-chaussée une porte coulissante sur toute la largeur de la façade – ce dispositif était lié à la fonction du bâtiment ;
Considérant que, de manière illicite, la façade du rez-de-chaussée a été modifiée pour intégrer une double porte ainsi qu'une porte d'entrée dédiée aux logements, le tout encadré d'un parement en briques de verre ;
Considérant que la façade du rez-de-chaussée introduit une asymétrie qui perturbe la lecture des lignes de composition de la façade et s'écarte de l'expression architecturale attendue ;

Considérant de plus, que les menuiseries des étages ont été remplacées par des châssis en aluminium brun ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité ces modifications qui ont altéré l'expression originelle du bâtiment ;
Considérant que le dessin, les divisions et matériaux des châssis proposés aux étages sont simplifiés par rapport à ceux d'origine et qu'il y a lieu d'améliorer la trame des châssis aux étages pour une division harmonieuse ;

Considérant que le traitement du rez-de-chaussée et l'ensemble des châssis doivent retrouver une cohérence avec le style Art déco du bâtiment, afin d'assurer la continuité de son expression architecturale et la mise en valeur de ses qualités patrimoniales ;
Considérant que les châssis en façade à rue devront être remplacés par des menuiseries en bois s'inspirant des caractéristiques des modèles d'origine (dessin, divisions, proportions pleins/vitrés, modénature, double cadre des impostes, forme des baies) ;

En ce qui concerne la mobilité :

Considérant que le projet prévoit un local vélos dans la première pièce côté rue pour 6 vélos ;
Considérant que l'absence de stationnement automobile est acceptable au vu de la situation existante, du contexte urbain dense et de la bonne accessibilité en transports en commun (zone B du PRAS) ;
Considérant que le local vélos favorise la mobilité douce mais doit être dimensionné selon le futur nombre de logements (et de chambres) et organisé pour garantir des accès fonctionnels ;

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.

Un avis favorable pourrait être émis à condition :
- de limiter le programme à 2 unités de logement ;
- de démolir les annexes illicites aux 1er et 2ème étages et supprimer l'escalier de secours extérieur donnant en façade arrière ;
- de réduire davantage la profondeur bâtie au rez-de-chaussée au profit d'un jardin en pleine terre et augmenter la perméabilité (toitures végétalisées, gestion des eaux pluviales à la parcelle) ;
- de revoir le traitement de la façade à rue, en adaptant la composition de la façade avant au rez-de-chaussée et prévoir des châssis en bois s'inspirant des caractéristiques des modèles d'origine ;
- d'obtenir un avis favorable du SIAMU.

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: 17/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1090/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard Clovis 28 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ARIMMCO

Objet / Betreft: d'une part, modifier le profil de la toiture arrière, apporter des modifications structurelles intérieures, modifier des menuiseries en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, diviser une maison unifamiliale en 4 appartements (2 appartements 1 chambre, 1 duplex 1 chambre et un appartement 3 chambres) et abattre un arbre

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 - 05/02/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, 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 ("partiellement en zone de protection des Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et l'avenue Palmerston et de l' Ancienne gare de Saint-Josse-ten-Noode") ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) en date du 14/01/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 02/02/2026 portant les références CP.2026.0029/1 ;
Vu l'avis de la C.R.M.S. du 09/02/2026 ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/12/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, modifier le profil de la toiture arrière, apporter des modifications structurelles intérieures, modifier des menuiseries en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, diviser une maison unifamiliale en 4 appartements (2 appartements 1 chambre, 1 duplex 1 chambre et un appartement 3 chambres) et abattre un arbre;

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

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2026 au 05/02/2026 pour les motifs suivants :

- dérogation au titre I du RRU :
- à l'art.4 (profondeur de la construction) ;
- à l'art.6 (toiture - hauteur et éléments techniques) ;
- dérogation au RGBQ :
- à l'article 12. (hauteurs d'étages) ;
- à l'article 18. (conservation des éléments de façades) ;
- à l'article 21. (menuiseries) ;
- à l'article 24. (eclairement des locaux sous toiture) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain portant sur l'opposition à l'abattage du pin en raison de son rôle en matière de biodiversité ainsi que de son âge et de sa taille, ainsi que sur des inquiétudes relatives à une possible surdensification du site et aux nuisances potentielles générées par les trois terrasses projetées ;

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que pour ce même bien un autre permis d'urbanisme a été octroyé, le 21/06/1907 ayant pour objet « construire une maison » (réf : TP 2013) ;
Considérant que ce permis autorise la construction d'une maison unifamiliale dans un bâtiment R+2 + combles ;

En ce qui concerne la situation de fait et projetée :

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

- le profil de la toiture a été modifié, la corniche arrière rehaussée et la façade arrière modifiée ;
- des modifications ont également été apportées en façade avant, dont la suppression des ferronneries délimitant le balcon au niveau du 2ème étage et la modification des châssis au rdc et 1er étage ainsi que la modification du dessin de la porte d'entrée ;
- la maison est divisée en 3 appartements ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité ces travaux réalisés ;

Considérant que la demande vise à porter le nombre d'appartements existants à quatre ;
Considérant que, pour atteindre cet objectif, le projet prévoit des modifications volumétriques importantes, notamment l'ajout d'annexes à tous les niveaux ainsi que la création d'une lucarne en façade arrière ;
Considérant que ces extensions entraînent des dérogations au titre I du RRU, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur de construction mitoyenne), dès lors qu'elles dépassent de plus de 3 m le profil du mitoyen le moins profond et le moins élevé ;
Considérant, de plus, que la lucarne projetée induit une dérogation au RGBQ à l'art. 24 (éclairement des locaux sous toiture) en ce qu'elle dépasse le 1/3 de la largeur de la façade ;
Considérant que les annexes projetées s'implantent le long du mitoyen de droite, qui est pourtant le plus haut et le plus profond des deux ;
Considérant que le mitoyen de gauche présente un gabarit nettement plus réduit (R+1 avec combles) ainsi qu'une profondeur de parcelle limitée, ce qui accentue le déséquilibre volumétrique créé par les ajouts envisagés ;
Considérant que ces interventions modifient de manière significative la typologie du bâtiment existant et génèrent un impact visuel et architectural disproportionné au regard du contexte bâti ;
Considérant que le programme prévu apparaît surdimensionné au regard des capacités typologiques du bâtiment, et qu'il ne garantit pas une réelle diversité résidentielle, trois des quatre logements proposés étant des unités de une chambre seulement ;
Considérant dès lors, que les dérogations susmentionnées ne sont pas acceptables ;
Considérant qu'il y a lieu, dans une logique d'intégration urbaine et de cohérence avec le tissu bâti, de limiter le nombre total d'appartements à trois, sans rehausse ni modification volumétrique à partir du deuxième étage ;
Considérant enfin qu'un aménagement en duplex du deuxième et du troisième étage constitue une solution plus appropriée, tant pour la qualité des logements que pour le respect du bâti existant ;

Considérant que les terrasses aménagées sur les toitures plates induisent une dérogation au titre I du RRU, article 6 (éléments techniques), dans la mesure où les garde-corps ne font pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
Considérant que, pour les logements situés aux étages supérieurs, ces terrasses constituent les seuls espaces extérieurs dont ils disposent ; que, moyennant les modifications demandées et le respect des prescriptions du Code civil, des terrasses pourraient être acceptées pour ces niveaux ;

Considérant que le 2ème niveau déroge au RGBQ à l'art. 12 en ce qui concerne sa hauteur qui est inférieure aux 3m50 prescrits ;
Considérant que la hauteur existante est de 3m33 que la dérogation est minime n'impactant pas le bon aménagement de cet espace ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'isolation projetée en façade arrière porte la profondeur totale du bâtiment à environ 20 m, dépassant ainsi la limite de 15 m prescrite par l'article 6 du RGBQ ;
Considérant que l'annexe présente au niveau du rez-de-chaussée constitue un volume déjà existant de droit, et que l'ajout d'une isolation extérieure vise à répondre aux exigences énergétiques actuelles, conformément aux objectifs régionaux en matière de performance énergétique des bâtiments ;
Considérant que, conformément à l'article 35/22/4 de l'arrêté de minime importance, une telle dérogation est dispensée de mesures particulières de publicité ;
Considérant dès lors que la dérogation sollicitée peut être considérée comme acceptable, dans la mesure où elle accompagne une mise à niveau énergétique nécessaire, sans générer d'impact urbanistique disproportionné ;

Considérant que la configuration actuelle du rez-de-chaussée et la distribution de l'appartement ne permettent pas un accès aisé au sous-sol, les portes menant à ces espaces étant conflictuelles ;

que cette difficulté est d'autant plus importante que le local vélos est aménagé en sous-sol et que son accès doit permettre les manœuvres nécessaires pour emprunter l'escalier et effectuer les rotations utiles ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu de reculer la cloison de l'entrée de l'appartement afin de faciliter l'accès au sous-sol pour les vélos ;
Considérant par ailleurs que l'aménagement de ce hall et des différents encloisonnements doit être adapté de manière à conserver les plafonds moulurés du rez-de-chaussée, ainsi que tous les éléments intérieurs présentant une valeur patrimoniale ;
Considérant que la véranda existante au rez-de-chaussée présente un pavement en mosaïque de caractère ; qu'il y a lieu de le préserver dans le cadre du projet d'extension ;
Considérant que l'aménagement de l'appartement du 1er étage manque de fluidité ; que l'accès à l'espace de vie se fait via un couloir étroit ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir ces circulations afin de permettre l'accès directe à la pièce de vie ;

Vu les travaux envisagés en façade avant, que la suppression du balcon du 2ème étage et la modification du dessin de l'oriel du 1er étage induisent une dérogation à l'article 18 du RGBQ relatif à la conservation des éléments de façade, ainsi qu'à l'article 21 portant sur les menuiseries extérieures ;
Considérant qu'en séance de commission de concertation, l'architecte a indiqué que l'accès au toit de l'oriel présente un risque structurel, compte tenu de l'état de la pierre bleue constituant cet élément ;
Considérant que la ferronnerie est adaptée et reculée afin de sécuriser la partie basse de la baie, s'ouvrant sur toute la hauteur ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable pour cet élément ;

Vu le caractère patrimonial et esthétique de la façade, qui nécessite une attention particulière quant à la préservation et à la restauration des éléments qui la composent ;
Considérant qu'il y a lieu, pour le remplacement des châssis, de respecter les matériaux et les divisions d'origine ainsi que le cintrage des baies (voir le châssis du 2ème étage dont l'imposte suit le dessin de la façade) ;
Considérant qu'un soin particulier doit être apporté à l'oriel, dont l'aspect actuel appelle une amélioration significative, conformément à l'élévation de la situation de droit, afin d'en restituer la qualité architecturale ;

Considérant qu'il y a également lieu de restaurer la corniche en façade avant, en conservant l'ensemble des détails et modénatures qui la composent, afin d'assurer la cohérence historique et esthétique de l'ensemble ;

Considérant que la demande projette l'abattage d'un arbre à haute tige (conifère – pin) implanté au fond de la parcelle, à proximité directe de la parcelle mitoyenne ;
Considérant que le demandeur indique, dans sa note explicative, que la proximité et la croissance de cet arbre causent des nuisances significatives au logement situé à l'arrière de la parcelle voisine (n°26), notamment en raison d'un ombrage excessif, d'un encombrement racinaire potentiel et de l'accumulation d'aiguilles provoquant l'obstruction des gouttières et de la toiture voisine ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme a été introduit en 2021 pour l'abattage de cet arbre, mais que la demande a été classée sans suite ;
Considérant que, si l'abattage est motivé par une demande explicite du voisin, il y a lieu de joindre tout document probant attestant cette demande ;
Considérant que, si l'abattage est motivé par un risque d'encombrement racinaire ou toute autre nuisance d'ordre phytosanitaire, il y a lieu de réaliser et de joindre une étude phytosanitaire relative à l'état de cet arbre ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/02/2026

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

Avis FAVORABLE sous réserve :
- de limiter le nombre total d'appartements à trois ;
- de ne pas prévoir de rehausse ni de modification volumétrique à partir du deuxième étage ;
- au niveau du rez-de-chaussée, de reculer la cloison de l'entrée de l'appartement afin de faciliter l'accès au sous-sol pour les vélos ;
- d'adapter l'aménagement du hall et des différents encloisonnements de manière à conserver les plafonds moulurés du rez-de-chaussée, ainsi que tous les éléments intérieurs présentant une valeur patrimoniale ;
- de revoir les circulations au niveau de l'appartement du 1er étage afin de permettre l'accès direct à la pièce de vie ;
- pour le changement de châssis de la façade avant, de respecter les matériaux et divisions d'origine ;
- d'améliorer significativement l'oriel en façade avant, conformément à l'élévation de la situation de droit, afin d'en restituer la qualité architecturale ;
- de restaurer la corniche en façade avant, en conservant l'ensemble des détails et modénatures qui la composent, afin d'assurer la cohérence historique et esthétique de l'ensemble ;
- de préserver la mosaïque au rez-de-chaussée dans l'ancienne véranda.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RGBQ en ce qui concerne l'art. 6, 12 et 18 (pour la suppression du balcon) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T954/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Tivoli 29 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: B³ Group

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 logements (2 duplex 3 chambres et 1 studio), changer la destination d'un ancien entrepôt en 1 duplex 3 chambres situé en intérieur d'îlot, construire un volume au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot pour un local vélo, construire 3 lucarnes dont 2 dans le pan avant et 1 dans le pan arrière et ouvrir un patio en fond de parcelle

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 - 05/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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 mixte au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 24/10/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements (2 duplex 3 chambres et 1 studio), changer la destination d'un ancien entrepôt en 1 duplex 3 chambres situé en intérieur d'îlot, construire un volume au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot pour un local vélo, construire 3 lucarnes dont 2 dans le pan avant et 1 dans le pan arrière et ouvrir un patio en fond de parcelle ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/03/1906 (réf. T.P. Laeken 2331) ayant pour objet " construire deux maisons " ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/02/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2026 au 05/02/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 14/01/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 02/02/2026 portant les références CP.2025.0508/3 ;
Considérant que les conditions émises n'appellent pas l'adaptation des plans ;

Considérant que la demande porte sur un ensemble de deux immeubles, à savoir une maison unifamiliale située à front de rue et un ancien entrepôt situé en intérieur d'ilot ;
Considérant également qu'une écurie actuellement démolie était existante en situation de droit dans la parcelle enclavée à l'arrière du n°31 ;
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine et qu'il consiste en une maison de rapport d'inspiration néoclassique ;

En ce qui concerne le programme du bâtiment à front de rue :

Considérant que le projet vise à diviser l'immeuble à front de rue en 3 logements qui se répartissent comme suit :
- au sous-sol et au rez-de-chaussée : un studio en souplex ;
- aux 1er et 2ème étages : un duplex 3 chambres ;
- au 3ème étage et dans les combles : un duplex 3 chambres ;

Considérant que l'entrée principale à rue par la porte cochère est maintenue et permet d'accéder aux logements avant et arrière ainsi qu'à la cour et au local vélo en intérieur d'ilot ;
Considérant qu'en façade arrière le petit volume sanitaire annexe et le volume en encorbellement au 2ème étage sont supprimés ;

Considérant qu'afin de réaliser un studio en souplex, une trémie avec volée d'escalier est réalisée dans la pièce à rue au rez-de-chaussée débouchant à l'avant du sous-sol ;
Considérant que le studio comprend au rez-de-chaussée un espace de vie de 25m², une salle de bain et une buanderie au sous-sol dans la pièce à rue ;
Considérant qu'une trémie avec volée d'escalier est également créée pour le duplex 3 chambres aux 1er et 2ème étage dans la pièce arrière et que la cheminée présente dans ce volume arrière est supprimée sur toute sa hauteur ;
Considérant qu'un second duplex 3 chambres est aménagé au 3ème étage et dans les combles et qu'une trémie avec volée d'escalier y est également créée ;
Considérant que la toiture est rénovée et isolée et que de ce fait le niveau du faîte est modifié (niv. + 19m) dépassant ainsi le niveau du faîte du voisin le plus haut au n°31 (niv. +18,67m) ;
Considérant que la façade arrière est également isolée par l'extérieur avec une finition enduite de teinte claire sans que cette intervention n'engendre de dérogation et que les baies arrière sont agrandies et les châssis remplacés par des châssis en aluminium thermolaqués de ton blanc ;
Considérant que suite à l'isolation de la toiture celle-ci déroge au RRU, Titre I, article 6 (toiture, hauteur) en ce qu'elle dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
Considérant que l'isolation de la toiture concourt à assurer l'amélioration de la performance énergétique du bien, que l'augmentation de volume est minime et que la corniche existante en bois est maintenue et rénovée ;
Considérant dès lors que la dérogation au RRU, Titre 1, article 6 est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au RRU, Titre II, article 10 (éclairement naturel) en ce que les surfaces nettes éclairantes minimales ne sont pas atteintes pour la chambre 3 du duplex 1 et le séjour du duplex 2 ;
Considérant que les volumes sont conservés et la dérogation minime et que celle-ci est de ce fait acceptable ;

En ce qui concerne les modifications en façade à rue :

Considérant que la façade avant est restaurée et l'enduit existant peint en une teinte claire ;
Considérant que la corniche en bois est maintenue, restaurée et peinte en blanc ;
Considérant que les encadrements historiques moulurés des baies sont maintenus et que les châssis en PVC sont remplacés par des châssis en bois de ton blanc avec imposte ;
Considérant qu'afin de renforcer le caractère patrimonial du bien, il convient de prévoir un panneautage en partie inférieure des portes-fenêtres des balcons en façade avant ;
Considérant que les garde-corps en fonte peints en noir sont restaurés et qu'une lisse horizontale est ajoutée aux châssis aux étages ;

Considérant par ailleurs, que la porte de l'entrée cochère actuelle vitrée en 3 parties et ornementée d'une grille ne correspond pas à la porte cochère d'origine ;
Considérant qu'afin de conserver le caractère patrimonial du bien inscrit à l'inventaire, il convient de restituer une porte en bois à double battant surmontée d'une imposte vitrée alignée aux impostes du rez-de-chaussée ;
Considérant que lorsque les modèles d'origine font défaut, le remplacement se base sur des photographies historiques et/ou sur le plan de la construction ; en cas d'absence de source, il s'inspire des menuiseries d'origine dans le périmètre pour un bien de même style, toute menuiserie extérieure déjà remplacée ne constitue pas une référence ;

Considérant que la toiture est isolée et que cette intervention induit une petite dérogation au RRU, Titre I, art.6, mais qui est acceptable en ce que cette intervention permet d'améliorer les performances énergétiques du bien ;
Considérant de plus, que 2 nouvelles lucarnes en aluminium thermolaquées de ton blanc sont mises en œuvre en façade avant et 1 en façade arrière ;
Considérant que celles-ci sont alignées aux baies des étages inférieurs mais que néanmoins, ces lucarnes ont un impact visuel important, entre autres depuis la rue Andrée de Jongh et qu'elles présentent des proportions plus importantes que les baies des étages inférieurs ;
Considérant de ce qui précède, qu'il convient de réduire la taille des lucarnes dans le pan avant de la toiture du bâtiment principal ;

En ce qui concerne le bâtiment en intérieur d'îlot et la gestion des espaces extérieurs :

Considérant que le bâtiment en intérieur d'îlot (atelier) est présent en situation existante de droit et consiste en un volume de type rez-de-chaussée avec toiture à 2 versants ;
Considérant que ce volume a été transformé en un volume avec toiture plate de type R+1 et que cette transformation date au moins d'avant 1971 selon les vues photographiques aériennes ;
Considérant que ce bâtiment arrière a perdu ses qualités patrimoniale et architecturale ;
Considérant que le projet augment le P/S passant de 238% à 250% ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination de ce volume d'activité productive en un logement duplex 3 chambres avec sous-sol créant une quatrième unité d'habitation sur la parcelle ;
Considérant que son volume est modifié en ce que le profil de toiture à 2 versants d'origine est restitué et qu'un patio et créé en fond de parcelle du bâtiment arrière ;
Considérant que le patio présente un sol perméable constitué de pavés à joints ouverts et de gravier ;

Considérant que la parcelle est densément construite et située dans un îlot lui-même densément bâti et fortement imperméabilisé ;
Considérant que la distance entre les façades des bâtiments avant et arrière varie entre 3m98 et 4m84 et que dès lors les vis-à-vis avec le volume principal à rue sont importants ;

Considérant que la parcelle s'étend à l'arrière du bien situé au n°31 et que cette surface est occupée en situation de droit par une écurie aujourd'hui démolie ;
Considérant que les bâtiments sont séparés par une cour qui donne accès au local vélos qui est projetée à la place de l'ancienne écurie ;
Considérant que la cour est entièrement imperméable en situation existante et que le projet réaménage la cour en proposant un sol perméable constitué de pavés à joints ouverts et de gravier favorisant l'infiltration naturelle de l'eau ;
Considérant que 2 citernes sont projetées en cave dans le bâtiment principal ;
Considérant, que le projet déroge au RRU Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la zone de cours et jardin comporte une surface perméable inférieur à 50% de sa surface ;
Considérant que les interventions projetées en zone de cour et jardin ne permettent pas d'aménager un jardin d'agrément de qualité et pleine terre vu l'accessibilité au local vélos ;

Considérant qu'il résulte de l'analyse, qu'il s'agit d'une transformation majeure et que dès lors, il y a lieu de dédensifier et désimperméabliser les sols afin de proposer des jardins en pleine terre, ce qui contribue à contrer les effets d'îlot de chaleur, favoriser l'infiltration des eaux de pluie, embellir les intérieurs d'îlot et améliorer la viabilité des futurs logements ;
Considérant que le projet aggrave la situation existante malgré l'aménagement de la cour et du patio ;
Considérant par conséquent, qu'il y a lieu de démolir le bâtiment arrière afin d'offrir un jardin en pleine terre ;
Considérant de ce qui précède, que cette dérogation n'est pas acceptable ;
Considérant également qu'en cas de démolition du bâtiment arrière, et vu la dédensification qui en résulterait, l'aménagement de 4 logements de taille et de typologie variée est envisageable dans le bâtiment avant ;
Considérant par conséquent, qu'il y a lieu de démolir le bâtiment arrière afin d'offrir un jardin en pleine terre ;

Considérant néanmoins, qu'il serait envisageable de construire un volume d'annexe au rez-de-chaussée du bâtiment principal limitée à la profondeur de la cour actuelle ;
Considérant que ce volume d'annexe permettrait d'aménager un logement de meilleure qualité et de prévoir un local vélos compris dans le volume bâti ;
Considérant que la toiture plate devrait être traitée au moyen d'une toiture de type intensive et qu'une terrasse pourrait être aménagée pour le logement du 1er étage ;

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 ;

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: 17/02/2026

Avis FAVORABLE à condition de :
- démolir le bâtiment arrière au profit d'un jardin planté en pleine terre ;
- prévoir à l'arrière de l'entrée cochère une annexe limitée à un niveau permettant d'agrandir le logement du rez-de-chaussée et d'accueillir un local vélos pour minimum 7 vélos ;
- supprimer en conséquence le local vélo projeté à l'emplacement des anciennes écuries ;
- prévoir un programme de 4 logements dans le bâtiment principal avec duplex sur les 2 derniers niveaux ;
- réduire la taille des lucarnes dans le pan avant de la toiture du bâtiment à rue ;
- remplacer la porte de l'entrée cochère par une porte en bois massif à double battant surmontée d'une imposte vitrée alignée aux impostes du rez-de-chaussée ;
- prévoir un panneautage en partie inférieure des portes-fenêtres des balcons en façade avant.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le Titre I articles 6 (toiture - hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable) et le Titre II, article 10 (éclairement naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/02/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C498/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Champ du Vert Chasseur 73 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Jose Antonio LOPEZ SANCHEZ

Objet / Betreft: isoler la façade avant, les murs pignons et la toiture mansardée en façade avant, remplacer les châssis en façade avant et agrandir la lucarne

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 - 05/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 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 que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé *PPAS n° 99-04 Quartier "VERT CHASSEUR" approuvé* par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 17/07/2008 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 02/06/2025 ;
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: 17/02/2026

Considérant que la demande vise à isoler la façade avant, les murs pignons et la toiture mansardée en façade avant, remplacer les châssis en façade avant et agrandir la lucarne ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 01/06/2011 (réf. P.U. 135C/2010) ayant pour objet **«** transformer une maison unifamiliale, construire une annexe au rez-de-chaussée, aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe et modifier la façade arrière **»** ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2026 au 05/02/2026 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 99-04 (Vert Chasseur, 17-07-08) ;

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

Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade avant et les murs pignons gauche et droit visible depuis l'espace public, que l'isolation en façade avant déroge à l'article 3 du titre I du R.R.U. en ce qu'il dépasse le front de bâtisse, que celui-ci occupe un terrain en zone de recul et n'empiète aucunement sur l'espace public, que la dérogation est dès lors acceptable ;
Considérant que l'isolation projetée permet d'améliorer la PEB du bien, que la proposition PEB a été réceptionnée dans le cadre de la demande et est conforme à la législation en la matière ;

Considérant que le projet prévoit également une lucarne en façade avant, qu'elle modifie l'aspect architectural de la façade avant, qu'elle permet d'en améliorer l'esthétique en ce que les fenêtres sont alignées sur celles du 1er étage, qu'elle permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement en ce qu'elle apporte plus de lumière naturelle au dernier étage ;

Considérant que l'isolant de la façade avant est recouvert de briques de parement au rez-de-chaussée et d'un crépi blanc RAL 9003 jusqu'à la corniche, que la corniche en bois peinte en gris est remplacée par une corniche en zinc RAL 7016, que les châssis en PVC gris foncé en façade avant sont remplacés par des châssis en aluminium anthracite RAL 7016, que la porte d'entrée en PVC de teinte gris foncé est remplacée par une porte en bois gris anthracite RAL 7016, que les seuils en pierre bleue au droit des fenêtres du rez-de-chaussée et du 1er étage sont remplacés par des tablettes en aluminium RAL 7016 ;

Considérant que la toiture est recouverte d'ardoises synthétiques et est de ce fait en dérogation à l'article 3 du P.P.A.S. Vert Chasseur 99-04 en ce qu'il est interdit de prévoir des revêtements de toiture à versants en matériaux synthétiques, que des tuiles en ardoises artificielles sont déjà autorisées en situation de droit, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet est cohérent esthétiquement dans son ensemble mais qu'il y a néanmoins lieu d'entendre par ardoises synthétiques qu'elles soient en fibre-ciment ;

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 à condition de :
- prévoir des ardoises artificielles en fibre-ciment en lieu et place des ardoises synthétiques.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations à l'article 3 du titre I du R.R.U. et l'article 3 du P.P.A.S. Vert Chausseur 99-04 sont accordées 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: 17/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B637/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Bailli 31 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VGG Invest - S.R.L.

Objet / Betreft: supprimer la lucarne dans le versant avant de la toiture, agrandir la lucarne dans le versant arrière de la toiture, aménager une terrasse en porte-à-faux au dernier étage, modifier la teinte de la façade avant, modifier la teinte des menuiseries, modifier la devanture commerciale et apporter des modifications en façade arrière (permis modificatif B840/2023)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 - 05/02/2026

Réactions / Reacties: 1

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 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'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en liseré de noyau commercial au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 15/07/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que le bien est situé sur le territoire des communes d'Ixelles et de la Ville de Bruxelles ;
Considérant que la présente décision ne porte que sur les actes et travaux situés sur le territoire de la Ville de Bruxelles ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/02/2026

Considérant en ce qui concerne la Ville de Bruxelles que la demande vise à supprimer la lucarne dans le versant avant de la toiture, modifier la teinte de la façade avant, modifier la teinte des menuiseries et modifier la devanture commerciale (permis modificatif B840/2023) ;

Considérant qu'il existe pour ce même bien une demande de permis en cours à la commune d'Ixelles, visant à modifier le permis d'urbanisme n°2018/455 (façades avant et arrière, volumétrie et aménagement intérieur du duplex aux 5ème et 6ème étages sous les combles) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 30/08/2024 (réf. B840/2023) ayant pour objet " rehausser la toiture et modifier la répartition des logements dans l'immeuble, de 7 à 8 logements, et transformer la façade avant afin de créer une entrée séparée pour les logements et aménager une nouvelle devanture" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2026 au 05/02/2026 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
Vu l'unique réaction à l'enquête publique, il est constaté que celle-ci porte exclusivement sur la partie du bien située sur le territoire de la commune d'Ixelles ;

Considérant que la demande vise à supprimer la lucarne dans le versant avant de la toiture et à placer des nouvelles fenêtres de toit ;
Considérant que la teinte de la façade avant est modifiée, passant d'une brique de ton rouge-brun à brique de ton gris clair ;
Considérant qu'il conviendrait de préciser le code RAL de la façade avant ;
Considérant que la corniche est également peinte en ton gris clair ;
Considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par des nouveaux châssis en bois de ton gris clair identique à la teinte de la façade projetée ;
Considérant que le projet prévoit de créer au rez-de-chaussée, une devanture en bois moulurée, peinte dans le même ton que le reste de la façade ;
Considérant que les tuiles de la toiture sont prévues de teinte noire ;

Considérant que la demande déroge au R.C.U. est ce qu'elle ne prévoit pas de volet pour la fermeture de la devanture commerciale ;
Considérant qu'un engagement relatif à l'absence de volet roulant a été signé ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

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 :
- préciser le code RAL de la façade avant.

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. en ce qui concerne l'absence de volet 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: 17/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L484/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Longue Haie 3 1000 Bruxelles
Avenue Louise 98 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Compagnie du Ponant

Objet / Betreft: d'une part placer des unités techniques en toiture (mettre en conformité) et d'autre part placer un bardage en bois (rue de la longue haie)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 - 05/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 28/05/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à, d'une part, placer des unités techniques en toiture (mise en conformité) et, d'autre part, placer un bardage en bois (rue de la Longue Haie) ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 04/1/2011 (P.V. B.R./096/11) fait état des infractions suivantes : « Sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet, 5 appareils

d'air conditionné ont été placés en façade à rue du bien en question (côté rue de la Longue Haie) » ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 15/01/2020 (réf. P.U. L743/2018) ayant pour objet "transformer un commerce en commerce de service (agence de voyage), ouvrir une trémie, remplacer des châssis (travaux déjà réalisés)" ;
Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre complètement en ce que toutes les unités techniques en façade arrière n'ont pas été supprimées ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2026 au 05/02/2026 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques),
- application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

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

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

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité des 3 unités techniques placées au 1er étage en façade arrière ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.6 (éléments techniques) en ce qu'il prévoit le placement d'un bardage en bois au 1er étage afin de masquer les techniques ;
Considérant que ces équipements techniques sont fortement perceptibles depuis l'espace public, notamment depuis la rue de la Longue Haie, altérant la lisibilité et la qualité du bâti inscrit à l'inventaire ;
Considérant que la pose d'un bardage n'est pas une solution adéquate et pérenne ;
Considérant que ce bardage ne s'intègre ni par ses matériaux, ni par son aspect, ni par sa mise en œuvre à l'architecture du bien inscrit, et qu'il porte atteinte à la cohérence et à l'authenticité de la façade arrière ;
Considérant qu'une rehausse maçonnée et enduite de la façade à rue d'un niveau, jusqu'au niveau du cordon saillant des façades voisines, permettrait d'occulter efficacement les installations techniques et d'améliorer l'intégration architecturale de l'ensemble ;
Considérant que la descente d'eau pluviale actuellement prévue en façade constitue un élément perturbateur de la lecture architecturale et porte atteinte à la qualité de la composition ;
Considérant que le placement de la descente d'eau pluviale à l'intérieur du bâtiment contribuerait à préserver l'esthétique du bien inscrit à l'inventaire du patrimoine ;
Considérant que la façade présente un état nécessitant une intervention de remise en valeur ;
Considérant qu'une mise en peinture adaptée permettrait de restaurer l'unité visuelle, de valoriser la façade et de renforcer la cohérence architecturale du bien ;

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

Avis FAVORABLE à condition de :
- rehausser la façade à rue d'un niveau, jusqu'au niveau du cordon saillant des façades voisines, afin de cacher les installations ;
- prévoir le tuyau de descente d'eau pluviale à l'intérieur du bâtiment ;
- repeindre la façade.

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: 17/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1142/2025 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue d'Arlon 73 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: REPRESENTATION PERMANENTE DU DANEMARK AUPRES DES COMMUNAUTES EUROPEENNES (Guz)

Objet / Betreft: Mettre en conformité une annexe et une terrasse en bois, aménagées au rez-de-chaussée du bâtiment

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2026 - 05/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection de l'Ensemble de maisons néoclassiques, rue d'Arlon 63/67 par Arrêté Gouvernemental du 21/03/1996 ; et de l' Hôtel de maître néoclassique, rue d'Arlon 92, par Arrêté Gouvernemental du 23/12/1993 ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), art.126§11 : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Art. 4 : implantation (profondeur de bâtisse)

Vu l'avis favorable sous réserve du Siamu (réf. CP.1982.0559/20) du 14/01/2026 ;
Considérant que la demande vise plus spécifiquement à mettre en conformité la construction d'une annexe assortie d'une terrasse en bois en façade arrière au rez-de-jardin d'un immeuble de bureau ;
Considérant que cette annexe est implantée en dérogation au titre I article 4 du RRU car implantée au-delà de la profondeur de bâtisse des deux immeubles voisins, mais qu'elle ne nécessite qu'une faible rehausse en retrait de la mitoyenneté au rez-de-jardin sans porter préjudice au voisinage direct et qu'elle s'adosse à une construction existante sans en augmenter la profondeur ;
Considérant que cette annexe de 40m² est destinée à l'extension de l'espace commun (cafétaria), qu'elle prend place sur une dalle de sol existante , que ces aménagements sont destinés au confort et à la convivialité au sein de cet immeuble de bureau ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/02/2026

Considérant que l'annexe est munie de deux accès, l'un donnant sur l'intérieur d'îlot côté jardin, l'autre ouvrant directement sur la parcelle du voisin de droite, n°71, et que cette disposition induit un accord de servitude, indépendant de la présente demande de permis d'urbanisme, et qui devra faire l'objet d'un accord spécifique ;
Considérant que la terrasse en revêtement bois sur plots est aménagée au droit de l'annexe existante, directement sur la dalle de sol du tunnel donnant vers le sous-sol rue de Trève, de sorte que le ratio de sol en pleine terre n'est pas impacté par la demande ;
Considérant que la toiture de la nouvelle annexe n'est pas végétalisée, qu'il y aurait eu lieu de prévoir sa végétalisation sous forme d'une toiture extensive aménagée sur l'entièreté du volume annexe, existant et neuf, de façon à améliorer les qualités paysagères et végétales de l'intérieur d'îlot, mais que la structure portante de l'annexe neuve et de l'annexe existante ne permettent pas la mise en place d'une titure végétale ;
Considérant qu'une rénovation complète de ces annexes est prévue dans un futur proche, qu'une végétalisation complète de la toiture sera exigée dans ce cadre-là ;

Avis FAVORABLE.

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: 17/02/2026

9

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: I67/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Avenue de Miramar 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Parc des Expositions de Bruxelles - A.S.B.L. (Emin LUKA)

Objet / Betreft: Installer 2 cabines haute tension servant pour l'alimentation des emplacements de parkings pour voitures électriques.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Contexte légal :

Considérant que le projet se situe en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire de la Ville de Bruxelles ;

Objet de la demande :

Considérant que le projet vise à régulariser l'installation de deux cabines haute tension servant à l'alimentation des emplacements de parkings pour voitures électriques ;

Procédure et actes d'instruction :

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

- En application de la prescription 21 du PRAS : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine ;

Situation projetée :

Considérant qu'il est nécessaire d'implanter 2 nouvelles cabines électriques, de puissances respectives de 1.600 kVA (parking M) et 1.000 kVA (parking B') ;
Considérant que les fiches descriptives et techniques de ces 2 cabines sont disposées en annexe dans le dossier de demande ;

Considérant les 2 cabines prennent place au droit d'emplacements de parking (1 emplacement pour le parking B' et 3 emplacements pour le parking M) ;
Considérant que les dimensions des cabines haute tension sont les suivantes : (H :2.46m, l :2.70m, L :3.45) et que le parement est un crépi vert olive ;

Objectifs :

Considérant que l'objectif général du projet est l'équipement de 132 emplacements de parking au moyen de bornes de recharge et/ou de chargeurs pour véhicules électriques ;

Motivation :

Considérant que le remplacement de la cabine existante répond à la nécessité d'accompagner l'augmentation de la consommation électrique liée au chargement des véhicules électriques ;
Considérant que la cabine n°1 est implantée dans une zone de stationnement enclavée (parking B), au sein d'un espace végétalisé, et qu'elle demeure peu visible depuis la voirie ;
Considérant que le projet prévoit l'implantation de la cabine électrique n°2 dans une zone de stationnement en épi (parking M), le long de l'avenue de Miramar ;
Considérant que l'emplacement proposé ne génère aucune entrave aux circulations piétonnes et automobiles ;
Considérant que la parcelle concernée se situe en ZICHEE au PRAS, qu'il y a lieu dans ces périmètres de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger ;
Considérant que le projet, tel que présenté, contrevient à cette disposition en ce qu'en l'absence d'intégration dans son environnement ;

Considérant qu'aucun bardage ni habillage n'est prévu pour assurer une insertion discrète de la cabine électrique n°2 et en atténuer son impact visuel dans le paysage urbain ;
Considérant dès lors qu'il serait opportun de dissimuler l'installation derrière un écran végétalisé, soit au moyen d'un treillis couvert de lierre, soit par une haie composée d'essences persistantes ;

Avis FAVORABLE à condition :
- d'intégrer la cabine électrique dans son environnement de façon à ce qu'elle soit la plus discrète possible (soit en prévoyant un lierre sur treillis ou par une haie végétale d'essence à feuillage persistant.).