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: 26/05/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V1021/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Vrière 3 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Otman Lammah

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 logements (1 studio, 1 app. 1 ch. et 1 duplex 3 ch.), démolir les annexes existantes afin de construire une extension sur 3 niveaux, du rez-de-chaussée au 2ème étage et placer une lucarne en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/04/2026 - 14/05/2026

Réactions / Reacties: 5

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 – 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.), n° 48-06bis "Prince Charles", approuvé le 31/05/1990 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 13/11/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements (1 studio, 1 app. 1 ch. et 1 duplex 3 ch.), démolir les annexes existantes afin de construire une extension sur 3 niveaux, du rez-de-chaussée au 2ème étage, et placer une lucarne en façade arrière ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/04/2026 au 14/05/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation au P.P.A.S. n° 48-06bis "Prince Charles" ;
- 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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu les 5 réactions à l'enquête publique, émanant des voisins et portant sur leur soutien au projet de rénovation, car il apporte une amélioration esthétique et qualitative du quartier, valorisant un bâtiment laissé longtemps à l'abandon ;

Considérant qu'en situation de droit, le bien est affecté en une habitation unifamiliale ;
Considérant l'état actuel du bien, à savoir une maison délabrée et laissée à l'abandon depuis plusieurs années ;
Considérant que le reportage photographique de l'intérieur du bien démontre que plusieurs éléments patrimoniaux, notamment les cheminées, les moulures, certains planchers ainsi que les menuiseries intérieures, ont été supprimés ou démolis ;
Considérant que la coupe représente des planchers existants censés être maintenus, alors que ceux-ci ont été remplacés dans la situation actuelle ;
Considérant qu'il convient de corriger ces plans en précisant clairement les éléments remplacés dans le bâtiment ;

Considérant que la demande concerne la transformation et la division de cette maison unifamiliale en 3 logements, répartis comme suit :
- rez-de-chaussée et 1er étage : un duplex de 3 chambres ;
- 2ème étage : un appartement 1 chambre ;
- les combles : un studio.

Considérant que la superficie de plancher est supérieure à 160m² et que dès lors cette habitation peut être divisé en unités de logements ;
Considérant que le projet propose un grand logement en duplex bénéficiant de la jouissance du jardin ;
Considérant toutefois, que les deux logements au 2ème étage et dans les combles ne disposent pas d'espace extérieur ;
Considérant que l'extension projetée au 2e étage ne tient pas compte de la création d'un tel espace ;
Considérant en effet, que le projet prévoit la démolition des annexes existantes afin de construire une nouvelle extension, correspondant à l'ajout d'une 3ème travée, développée sur 3 niveaux, du rez-de-chaussée au 2ème étage ;
Considérant qu'il est prévu d'isoler la façade arrière avec application d'un crépi blanc cassé sur isolant ;
Considérant que l'extension projetée déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce qu'elle dépasse le voisin de gauche au 2ème étage de 3,86m au lieu de 3m maximum ;
Considérant que le projet déroge également au R.R.U., titre I, art. 6 (hauteur d'une construction mitoyenne), en ce que cette même extension dépasse le voisin de gauche qui est le plus haut de 0,66m ;
Considérant que le bien concernée par la demande est le moins profond des voisins contigus ;
Considérant que la nouvelle extension permet de s'aligner sur la façade arrière du voisin de droite ainsi que sur celle du voisin de gauche moyennant un dépassement de 0,50m par rapport à ce dernier ;
Considérant que l'ajout d'une annexe au 2e étage vise à disposer d'une superficie suffisante pour l'aménagement d'un appartement d'une chambre ;
Considérant qu'aucun espace extérieur n'est prévu, ce qui compromet la satisfaction d'un des besoins du logement ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter le nombre de logements à 2 unités, de limiter l'extension de l'annexe à un R+1 et aménager une terrasse conforme au Code Civil sur la toiture plate au 2ème étage ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4 et art. 6 ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'en façade arrière, les châssis de la nouvelle extension présentent des dimensions réduites et un caractère standard ;
Considérant que le projet prévoit l'ajout d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture, munie d'un châssis de petites dimensions ;
Considérant que la taille réduite du châssis de la lucarne et de celui du 2ème étage entraîne une dérogation au R.R.U., titre II, art. 10 (éclairement naturel), en ce que la superficie éclairante de la 1ère chambre au 2ème étage et au studio dans les combles est inférieure à la norme ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle façade avec de nouvelles baies, dont les normes relatives à l'éclairement naturel doivent être respectées ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis plus grands afin de respecter les normes d'éclairement naturel ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre II, art. 10 ne sont pas acceptables ;

Considérant que l'éclairement naturel du séjour de l'appartement du 2ème étage n'est pas suffisant, dérogeant ainsi au R.R.U., titre II, art. 10 ;
Considérant que la façade avant est maintenue ; qu'elle présente une composition harmonieuse et structurée entre les pleins et les vides ;
Considérant en outre que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ce qui rend importante la préservation de la façade avant ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre II, art. 10 est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit de restaurer la façade avant et de remplacer toutes les menuiseries, qui sont en très mauvais état, par de nouveaux châssis en aluminium de ton blanc, munis de grille de ventilation de type invisivent ;
Considérant que la nouvelle menuiserie déroge au P.P.A.S., art. 3.2.1 (façades à conserver et à ériger suivant le même rythme), en ce qu'elle sera en aluminium à la place du bois ;
Considérant en effet, que cet article précise que les façades conservées doivent être maintenues ou restaurées du point de vue architecture et matériaux en se basant sur les éléments d'origine retrouvés sur place, sur des documents d'archives et dans le respect du site ;
Considérant que les châssis d'origine de ce bien sont en bois ;
Considérant que les menuiseries projetées en aluminium ne sont pas de nature à valoriser l'esthétique du bien, de style éclectique ;
Considérant que par ce choix de matériau, la cohérence de la façade avant de caractère ancien sera rompue ;
Considérant dès lors qu'il conviendrait de remplacer les châssis existants par des châssis en bois et avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble et sans invisivents ;
Considérant ce qui précède que la dérogation au P.P.A.S., art. 3.2.1 n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 11 (aménagement de la zone de recul), en ce que la zone de recul est recouverte en pavée de béton ;
Considérant que cette zone doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ; qu'elle ne peut pas être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne l'accès à la porte d'entrée ;
Considérant que selon le plan de la situation de droit, cette zone était aménagée en jardinet ;
Considérant que le projet ne justifie pas l'application d'un matériau imperméable sur toute la zone de recul ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu d'aménager un jardinet planté en pleine terre dans cette zone ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2026

Considérant ce qui précède, que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 11 n'est pas 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 à condition de :

- **limiter le nombre de logements à 2 unités ;**
- **limiter l'extension de l'annexe à un R+1 et aménager une terrasse conforme au Code Civil sur la toiture plate au 2ème étage ;**
- **prévoir des châssis plus grands en façade arrière ;**
- **remplacer les châssis existants de la façade avant par des châssis en bois respectant les divisions et profils des châssis existants (sans invisivents) ;**
- **restaurer la corniche en bois d'origine si son état le permet ou rétablir une corniche en bois à l'identique ;**
- **aménager un jardinet planté en pleine terre dans la zone de recul et restaurer les ferronneries.**

La dérogation au R.R.U., titre II, art. 10 en ce qui concerne l'éclairement naturel du séjour au 2ème étage, est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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: 26/05/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L48/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 567 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bernard de Limon Triest

Objet / Betreft: étendre le 3ème étage, limiter la hauteur de l'escalier de secours jusqu'au 2ème étage et en modifier la matérialité, ajouter de nouvelles baies et modifier la taille de certaines en façade latérale ainsi que la division de leurs châssis, modifier la matérialité des garde-corps de certaines terrasses en façade avant et arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/04/2026 - 14/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

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

Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 20/01/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à étendre le 3ème étage, limiter la hauteur de l'escalier de secours jusqu'au 2ème étage et en modifier la matérialité, ajouter de nouvelles baies et modifier la taille de certaines en façade latérale ainsi que la division de leurs châssis, modifier la matérialité des garde-corps de certaines terrasses en façade avant et arrière (mise en conformité) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/04/2026 au 14/05/2026 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'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que le nombre de logements est maintenu par rapport à la situation de droit (un triplex de 4 chambres et un duplex de 3 chambres) ;
Considérant que la demande vise principalement à mettre en conformité des travaux réalisés au fil des années, vraisemblablement postérieurs à l'octroi du permis de 1986 ;
Considérant que ces travaux se détaillent comme suit :
- modification de l'escalier de secours extérieur en colimaçon, désormais limité au 2ème étage (sans desservir le 3ème étage comme initialement), avec remplacement du bardage métallique blanc par un garde-corps à barreaudage métallique noir, et réorientation de la dernière volée entre le rez-de-chaussée et le 1er étage vers l'entrée côté rue (rotation de 180°) ;
- diminution de la profondeur du volume au 3ème étage (passant de 145 m² en situation de droit à 132 m² en situation projetée) ;
- extension du volume du 4ème étage (+2,60 m en façade avant et +0,85 m en façade arrière) afin de permettre l'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain (de 56,5 m² à 87 m²) ;
- création de nouvelles baies et modification de certaines ouvertures en façade latérale, avec maintien de menuiseries en aluminium émaillé blanc ;
- ajout d'une fenêtre haute dans la salle de bain au 3ème étage, en façade avant en retrait ;
- modification du garde-corps de la terrasse au 3ème étage en façade avant, avec remplacement du verre et des bacs plantés par un garde-corps revêtu de pierre blanche, en harmonie avec la façade ;
- remplacement, en façade arrière aux 2ème et 3ème étages, des garde-corps en verre et bacs plantés par des garde-corps en briques rouges partiellement peintes en blanc et acier à barreaudage vertical, cohérents avec les niveaux inférieurs ;
- réduction de la hauteur du mur latéral des terrasses en façade arrière jusqu'au niveau fini de la dalle du 2e étage ;

Considérant que l'augmentation du volume au 4e étage reste inférieure à la limite de 20% prévue par l'article 16 du PRAS ;
Considérant que les différents travaux apportent un meilleur confort d'usage et s'intègrent de manière satisfaisante à l'architecture du bâtiment ;

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.

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: 26/05/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P982/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Palais Outre-Ponts 464 - 466 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Michel Majon

Objet / Betreft: d'une part, transformer, avec modification de volume et extension, un bâtiment principal et un bâtiment arrière en vue d'aménager 5 logements (4 studios et 1 appartement 2 ch.) avec au rez-de-chaussée à rue, un bureau pour profession libérale (changement de destination) et un garage/atelier en fond de parcelle ; démolir un bâtiment annexe (buanderie) et créer une cour pavée avec zone plantée; modifier la toiture du bâtiment principal et créer une terrasse arrière dans les combles; aménager des balcons en façade arrière aux 1er et 2ème étage (régularisation PV BR/09/18) ; et d'autre part, changer la couverture de la toiture (tuiles noires à des tuiles rouges) et modifier l'ensemble des menuiseries en façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/04/2026 - 14/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (zone de protection de la première Maison communale de Laeken) ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 29/09/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, transformer, avec modification de volume et extension, un bâtiment principal et un bâtiment arrière en vue d'aménager 5 logements (4 studios et 1 appartement 2 ch.) avec au rez-de-chaussée à rue, un bureau pour profession libérale (changement de destination) et un garage/atelier en fond de parcelle ; démolir un bâtiment annexe (buanderie) et créer une cour pavée avec zone plantée; modifier la toiture du bâtiment principal et créer une terrasse arrière dans les combles; aménager des balcons en façade arrière aux 1er et 2ème étage (régularisation PV BR/09/18) ; et d'autre part, changer la couverture de la toiture (tuiles noires à des tuiles rouges) et modifier l'ensemble des menuiseries en façade avant (mise en conformité) ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 28/02/2018 (P.V. B.R./009/18) fait état des infractions suivantes :
- Six appartements sont aménagés dans le bâtiment principal (+/- 400 m²) :
1 appartement 2 chambres au rez-de-chaussée ;
4 appartements 1 chambres aux 1er et 2ème étage ;
1 appartement 2 chambres au dernier étage ;
- Le rez-de-chaussée du bâtiment arrière est utilisé pour garer des voitures et entreposer des objets appartenant aux habitants (+/- 80 m²) ;
- Un appartement 1 chambre est aménagé à l'étage du bâtiment arrière (+/- 45m²) ;
- Le toit plat du bâtiment arrière a été aménagé en terrasse (+/- 60m²) ;
- Une partie du versant arrière du bâtiment principal a été supprimée afin de créer une terrasse (+/- 10m²) ;
- Des balcons ont été rajoutés en façade arrière au niveau du 2ème étage (+/- 12 m²) ;
- La porte de garage a été reculée de +/- 4m par rapport à l'alignement (+/- 7m²).

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 :
29/07/1915 (réf. TP. Laeken 1711) ayant pour objet « démolir et reconstruire une maison » ;
24/09/1957 (réf. T.P. 71619) ayant pour objet « construire une petite annexe au rez-de-chaussée et couvrir la cour » ;
24/04/1961 (réf. T.P. 73243) ayant pour objet « construire une terrasse avec wc au 1er et 2ème étage » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. P872/2018) notifié le 24/08/2023 pour le même bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/04/2026 au 14/05/2026 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'article 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur et toiture - éléments techniques) ;
- dérogation à l'article 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogation à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- dérogation à l'article 36 du règlement sur les bâtisses (RB) (parties visibles de la voie publique)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de l'article 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

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

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 17/04/2026 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 19/05/2026 ;
Considérant que le projet n'a pas d'impact défavorable sur les perspectives depuis ou vers le bien classé et que la CRMS approuve le remplacement des châssis actuels par de nouveaux châssis en bois blanc ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 17/04/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 22/04/2026 portant les références T.2018.0880/2 ;
Considérant que les conditions émises appellent l'adaptation des plans, entre autres en ce que l'appartement à aménager sous combles doit disposer d'une fenêtre en façade avant permettant l'évacuation des personnes ;

En ce qui concerne l'historique du bien et sa destination

Considérant que le permis de 1915 (T.P. Laeken 1711 du 29/07/1915) renseigne la maison principale comme étant destinée à l'habitation, il est probable que le bien était constitué à l'origine d'un logement par niveau, soit 3 logements ;
Considérant qu'en façade avant, une porte cochère mène au fond de parcelle et que la parcelle reste distribuée de cette manière ;
Considérant qu'un volume arrière rez et grenier est implanté en fond de parcelle et qu'il est destiné à recevoir une activité productive (magasin à bière avec grenier) ;

Considérant que le centre de la parcelle dispose d'une cour et que celle-ci a partiellement été couverte lors du permis de 1957 (T.P. 71619 du 24/09/1957) ;
Considérant qu'un volume annexe d'un niveau (buanderie et wc) relié à l'habitation apparaît dans ce même permis de 1957 ;
Considérant également qu'un accès au sous-sol du bâtiment arrière est créé via des escaliers extérieurs ;
Considérant que le dernier permis introduit pour le bien date de 1961 (T.P. 73243 24/04/1961) et renseigne des petits volumes implantés en façade arrière du volume principal aux 1er et 2ème étage comprenant une terrasse et un sanitaire et 1 petit volume wc et lave-main à l'étage 1,5 ;
Considérant enfin que le bien a été acquis par le demandeur le 06/06/2011 et que le procès-verbal de constatation établi le 28/02/2018 (P.V. B.R./009/18) renseigne entre autres que les travaux de transformation et de rénovation ont été réalisés entre 2011 et 2014 sans que ceux-ci n'aient fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
Considérant qu'il ressort du PV d'infraction que 6 unités de logement ont été aménagées dans le bâtiment principal et 1 à l'étage du volume arrière, et que la destination du bâtiment arrière a été modifiée d'atelier de réparation de voiture en garage au rez et en logement à l'étage ;
Considérant également qu'une demande de permis a été introduite le 24/08/2018 (réf. dossier P872/2018) visant à régulariser les travaux déjà effectués et qu'un avis défavorable a été émis par la commission de concertation le 26/07/2022 ;

Considérant que cet avis était assorti de conditions auxquelles le demandeur n'a pas donné suite, la demande a été refusée et le refus notifié au demandeur le 31/08/2023 ;
Considérant que la présente demande porte sur la création d'un bureau pour profession libérale au rez-de-chaussée avant et conserve un garage dans le volume arrière avec un bureau à l'étage et 5 unités de logement aux étages du bâtiment principal (2 studios par niveau aux 1er et 2ème étage et 1 appartement 2 chambres dans les combles) ;

En ce qui concerne le programme

Considérant que le dernier permis de bâtir du bien date de 1961 et qu'il ne permet pas d'établir la situation de droit en ce qui concerne le nombre de logements ;
Considérant que d'après l'historique des inscriptions de population il y avait 3 ou 4 logements dans l'immeuble entre 1962 et 2008 ;
Considérant dès lors que la situation de droit devait comporter 3 ou 4 logements et qu'il convient de corriger cette mention dans le formulaire de demande de permis ;
Considérant qu'en situation existante de fait 6 unités de logement ont été aménagés dans le bâtiment principal et 1 unité à l'étage du bâtiment arrière sans que ces aménagements n'aient fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, portant à 6 le nombre d'unités de logement sur la parcelle ;
Considérant que le projet limite la densité de logements dans le bâtiment principal en proposant 5 unités de logement, soit 2 x 2 studios aux 1er et 2ème étage et un appartement 2 chambres dans les combles bénéficiant de la terrasse tropézienne ;
Considérant qu'un bureau pour profession libérale est aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment principal et un garage avec bureau à l'étage dans le bâtiment arrière ;
Considérant que ceci porte à 6 le nombre d'unités sur la parcelle et que cette densité doit être diminuée ;

Considérant qu'une porte-fenêtre est prévue en façade arrière dans le réfectoire du bureau et que, si celle-ci permet d'accéder à la cour, il y a lieu de prévoir un aménagement adapté permettant de franchir la différence de niveau entre le niveau fini intérieur et extérieur, ou dans le cas contraire prévoir un garde-corps prévenant le risque de chute ;
Considérant que les studios dérogent au RRU Titre II article 10 (éclairement naturel) en ce que les superficies nettes éclairantes ne sont pas atteintes (respectivement 7,7 et 6,5m² au lieu de 8,86 et 9,52m²) ;

Considérant que le projet déroge également au RRU Titre II articles 16 (local pour ordures ménagères), 17 (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfant) et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) en ce que ces locaux ne sont pas prévus ;
Considérant que les dérogations au RRU Titre II articles 16 et 18 sont acceptables pour autant que des locaux de rangement soient prévus dans les aménagements des unités d'habitations ;

Considérant que l'aménagement du parking vélo est actuellement prévu dans la cour et qu'il convient de l'intégrer au volume bâti en étudiant la possibilité de le placer le bâtiment principal ;
Considérant dès lors que la dérogation au RRU Titre II article 17 n'est pas accordée ;

Considérant de ce qui précède, qu'il convient de revoir la répartition des unités de logement en proposant un logement par niveau et supprimer le garage et bureau dans le volume en fond de parcelle pour y aménager un appartement en duplex dans le volume arrière d'origine, celui-ci devant toute fois respecter les normes d'habitabilité ;
Considérant que, bien qu'il ne soit pas préférable de prévoir une unité de logement se développant exclusivement sous combles, il pourrait être envisagé de conserver l''unité de logement proposée dans les combles avec accès à la terrasse tropézienne, celle-ci devant toute fois être conforme au code civil ;

En ce qui concerne la volumétrie

Considérant que de multiples modifications de volume ont été réalisées sans que celles-ci n'aient fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
Considérant que la demande de permis conserve certaines de ces modifications ;
Considérant que la couverture de la cour est supprimée et que le volume arrière est agrandi au rez-de-chaussée au droit de l'ancienne cour couverte ;
Considérant également que la demande porte sur la suppression du volume « buanderie » situé au centre de la parcelle et lié au volume principal au rez-de-chaussée ;
Considérant que l'agrandissement du volume arrière déroge au RRU, Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 ((toiture – hauteur) en ce que son extension dépasse le volume bâti de gauche de plus de 3m (308 cm) et que la toiture dépasse en hauteur le bien voisin de gauche ;
Considérant également que des modifications de volume ont été apportées dans le bâtiment principal, dont la modification de la toiture, afin de créer une terrasse tropézienne en façade arrière ;
Considérant que l'aménagement de la terrasse induit une modification importante du profil de la toiture principale ;
Considérant qu'une partie de la terrasse est végétalisée afin de respecter le code civil en proposant un retrait de 200 cm par rapport à la limite mitoyenne ;
Considérant qu'il convient de préciser le type de toiture végétalisée prévue pour la terrasse tropézienne ;
Considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 6 (toiture - éléments techniques) en ce que le garde-corps de la terrasse tropézienne dépasse du gabarit de la toiture ;
Considérant que le garde-corps assure la sécurité des usagers de la terrasse ;
Considérant qu'il s'agit d'un élément constructif technique et non d'un réel volume construit, de sorte que le gabarit général de la construction n'est pas modifié ;
Considérant dès lors que la dérogation au RRU, Titre I, article 6 (toiture - éléments techniques) est acceptable ;
Considérant que le mur mitoyen avec le bien du n°462 est réhaussé en vue de la création de la terrasse tropézienne et que cette réhausse dépasse le profil mitoyen du bien voisin ;
Considérant que les volumes annexes présents en façade arrière dans la situation de droit de 1961 sont supprimés ;
Considérant que des balcons sont créés aux 1er et 2ème étage en façade arrière et que ceux-ci ne sont pas conformes au code civil ;

Considérant également que le balcon du 2ème étage entraîne une dérogation au RRU, Titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce qu'il dépasse le profil mitoyen ;
Considérant de plus que les terrasses et balcons arrière portent atteinte à l'intérieur d'ilot en ce qu'ils peuvent engendrer des nuisances pour les biens voisins et leurs occupants et que les balcons ne sont pas conformes au code civil ;
Considérant qu'un second balcon central est visible en plan au 2ème étage mais qu'il n'est pas représenté sur l'élévation arrière et qu'il convient de corriger sa représentation ;
Considérant néanmoins que les balcons proposés permettent de proposer un espace extérieur aux logements ;
Considérant ce qui précède que la dérogation au RRU Titre I article 4 est acceptable mais qu'il convient de proposer des balcons respectant le code civil et d'améliorer l'esthétique de la façade arrière ;

Considérant que le versant avant de la toiture du volume principal et également été modifié et la façade avant réhaussée, modifiant de ce fait le niveau de la corniche qui est réhaussé de +/- 1m ;
Considérant que cette intervention déroge au RRU Titre I article 5 (hauteur de la façade avant) en ce que la hauteur de la façade avant est supérieure à celle de la hauteur de la construction mitoyenne de référence la plus élevée ;

Considérant néanmoins que la suppression de la réhausse engendrerait des travaux importants et compromettrait l'existence du logement sous comble et que dès lors la dérogation au RRU Titre I article 5 est acceptable ;
Considérant que la couverture de la toiture a également été modifiée et les tuiles de ton noire remplacées par des tuiles de ton rouge ;
Considérant que la tonalité rouge est présente dans l'environnement proche et que cette modification est acceptable ;

En ce qui concerne la façade avant

Considérant que le bien est repris à l'inventaire légal du patrimoine de Laeken et est décrit comme maison de style néo-classique conçue en 1915 par l'architecte Guillaume Draps dont la façade avant est enduite à faux-joints avec à droite, portes piétonne et cochère séparées par un pilastre et des bâtiments à usage d'habitation au centre de la parcelle et de remise et écurie à l'arrière, respectivement transformées en 1915 en écurie et magasin à bières ;
Considérant qu'en situation existante la façade avant a été peinte en blanc et présente des châssis et une porte d'entrée en PVC bleu foncé, la porte d'entrée cochère en bois avec imposte vitrée a été remplacée par une porte de garage métallique à enroulement ;
Considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis PVC par des châssis en bois peints en blanc mais que leur représentation doit être précisée afin de présenter des châssis moulurés d'inspiration patrimoniale respectueux des caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées et le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte et les parties pleines en allège en ce qui concerne la porte-fenêtre accédant au balcon ;

Considérant que des garde-corps sont ajoutés aux baies des étages et qu'il convient de prévoir des garde-corps discrets peints en noir (ton identique au balcon en fonte) ;
Considérant en outre que le garde-corps en fonte du balcon du premier niveau devra être restauré ;
Considérant également que la façade avant a été réhaussée et la corniche moulurée sur console a été supprimée ;
Considérant que la réhausse déroge à l'article 36 du règlement sur les bâtisses (RB) (parties visibles de la voie publique) en ce que la corniche a été supprimée et simplifiée ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable en ce que les interventions banalisent le bien, qui fait pourtant partie d'une continuité cohérente de bâtiments d'inspiration néo-classique et qu'il convient de restaurer la façade avant dans les règles de l'art, de maintenir toutes les parties du bien ayant encore un intérêt patrimonial et de retrouver une corniche moulurée en bois sur console s'inspirant de la corniche d'origine visible sur les photos de 2009 ;

Considérant enfin que la porte d'entrée de l'immeuble et la porte cochère sont prévues en bois, que celles-ci devront faire l'objet d'une restauration mettant en valeur le bien en précisant leur ton et matériau en ce qui concerne la porte d'entrée ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs

Considérant qu'une cour est présente en intérieur d'ilot en situation de droit et que celle-ci a été partiellement couverte ;
Considérant que la parcelle en situation existante est 100% perméable ;
Considérant que le projet supprime la couverture de la cour ainsi que le volume buanderie présent au rez-de chaussée mais que le volume arrière est agrandi au rez-de-chaussée au droit de cette ancienne cour couverte ;
Considérant qu'un jardin en pleine terre de 10,27m² est aménagé sur l'emprise du volume buanderie démoli et que le reste de la cour est aménagé en une cour dallée de 31,09m² réalisée en un revêtement perméable recevant également un parking vélo extérieur de 6 emplacements ;

Considérant que le projet prolonge le volume arrière au rez-de-chaussée celui-ci recevant un garage au rez-de-chaussée et que dès lors le projet porte atteinte aux intérieurs d'ilots et déroge au RRU Titre I articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la zone de cour et jardin comporte une surface perméable plantée en pleine terre inférieure à 50% de sa surface et qu'il n'est pas proposé d'aménagement paysager qualitatif ;
Considérant que la parcelle est située dans le périmètre des recommandations relatives aux intérieurs d'îlots à Laeken et qu'il convient d'améliorer la végétalisation et la perméabilité de l'intérieur d'ilot en augmentant la surface perméable pour se rapprocher des seuils recommandés ;
Considérant dès lors que les dérogations au RRU Titre I articles 12 et 13 ne sont pas acceptables et qu'il convient de déminéraliser d'avantage la parcelle en supprimant l'extension du volume arrière réduisant ainsi son emprise en intérieur d'ilot en revenant au volume d'origine du bâtiment arrière couvert par une toiture à versants et supprimer l'accès aux véhicules à moteurs et leur stationnement en intérieur d'ilot et le parking vélos extérieur ;

Considérant également que la distance au rez-de-chaussée entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière est de 4m27 alors que le seuil proposé pour la distance entre un bâtiment à front de rue et un bâtiment existant en intérieur d'îlot est de 10 m minimum, il y a donc également lieu de réduire l'emprise du volume en intérieur d'ilot pour respecter cette distance de 10 m avec le bâtiment avant et faire entrer de ce fait plus d'air et de lumière dans l'îlot ;
Considérant également que la superficie libérée en intérieur d'ilot devra être déminéralisée afin de proposer un aménagement paysager qualitatif comprenant des arbres indigènes et proposer ainsi un jardin en pleine terre au profit du rez-de-chaussée ;
Considérant enfin que le projet est situé en amont d'une zone d'aléa d'inondation et qu'il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales afin de réduire le rejet d'eau à l'égout ;

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 sous réserve de :

- **prévoir dans le bâtiment principal un logement par niveau, proposer par conséquent un maximum de 5 unités (dont éventuellement un bureau au rez-de-chaussée du bâtiment principal) ;**
- **ne pas prévoir d'extension pour le bâtiment arrière et conserver uniquement le volume arrière d'origine en fond de parcelle couvert par une toiture à versants ;**
- **prévoir dans le volume arrière un logement en duplex ;**
- **prévoir des locaux de rangement au sein des unités de logement ;**
- **ne pas prévoir l'accès et le stationnement en intérieur d'ilot des véhicules à moteur ;**
- **supprimer le parking vélo extérieur et le placer dans le volume bâti ;**
- **prévoir un espace extérieur par logement respectant le code civil ;**
- **prévoir un jardin en pleine terre en intérieur d'ilot et y prévoir un arbre indigène ;**
- **prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales ;**
- **prévoir une corniche en bois moulurée sur consoles identique à la corniche d'origine ;**
- **intégrer les remarques du SIAMU.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W841/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard de Waterloo 58 - 58A 1000 Bruxelles
Rue du Grand Cerf 26 - 28 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: THE SWATCH GROUP (BELGIUM) SA/NV

Objet / Betreft: d'une part, au niveau du rez-de-chaussée à l'angle du boulevard de Waterloo et de la rue du Grand Cerf, couvrir la cour arrière, changer l'utilisation d'une surface commerciale en un commerce de vente de détail et remplacer une porte d'entrée par un système de ventilation en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, apporter des modifications à la devanture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/04/2026 - 14/05/2026

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 – 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/09/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, au niveau du rez-de-chaussée à l'angle du boulevard de Waterloo et de la rue du Grand Cerf, couvrir la cour arrière, changer l'utilisation d'une surface commerciale en un commerce de vente de détail et remplacer une porte d'entrée par un système de ventilation en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, apporter des modifications à la devanture ;

Considérant que le bien est à l'inventaire légal des monuments et ensembles ;
Considérant que le bien se situe dans une zone de protection d'un bien classé ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/04/2026 au 14/05/2026 pour les motifs suivants :

- dérogation au titre I du RRU :
- à l'art.10 (éléments en saillie sur la façade) ;
- à l'art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que pour ce même bien, d'autres permis d'urbanisme ont été délivrés, le :

- 09/07/1930 et ayant pour objet « construire un immeuble à l'emplacement de celui démoli, rue du Grand Cerf à l'angle du boulevard de Waterloo » (réf : TP 50078) ;
- 19/08/1932 et ayant pour objet « transformer une fenêtre en porte, au pan coupé de la façade au rez-de-chaussée » (réf :TP 40288) ;

Considérant que ces permis autorisent, au rez-de-chaussée, une surface commerciale et que le rez-de-chaussée est utilisé comme commerce de détail ;
Considérant qu'en situation de fait, la petite cour arrière a été couverte, induisant une dérogation au Titre I du RRU à l'article 12 (aménagement des zones de cours et jardins) ;
Considérant que cette dérogation peut être admise au vu de la faible superficie de la cour ;

En ce qui concerne les façades :

Considérant qu'en situation de droit, les façades du rez-de-chaussée sont revêtues de marbre ;
Considérant qu'en situation existante de fait, des lambris moulurés en bois peint ont été placés sur une partie de la façade du rez-de-chaussée ;
Considérant que le projet prévoit la suppression de ces lambris et leur remplacement par un parement en pierre naturelle de teinte blanc cassé ;
Considérant que le soubassement et les seuils de fenêtres en pierre naturelle existants, dont plusieurs éléments sont endommagés (cassés ou fissurés), seront restaurés en pierre naturelle, et que l'enduit sera refait et lissé jusqu'au bandeau du 1er étage ;
Vu le caractère esthétique et patrimonial du bien, le traitement de la plinthe doit être réalisé au moyen de matériaux nobles, en assurant une uniformité et une continuité sur l'ensemble du rez-de-chaussée, tel que de la pierre blanche ;

Considérant cependant, qu'il y a lieu de limiter les encadrements en pierre blanche au droit de l'entrée et de prévoir un enduit texturé pour le reste du rez-de-chaussée dans la continuité de l'enduit présent aux étages ;

Considérant que la porte sise rue du Grand Cerf est condamnée et remplacée par un panneau en bois et une grille métallique dissimulant un système de climatisation ;
Considérant que cette intervention constitue une dérogation au Titre I du RRU à l'article 10, ces équipements techniques étant interdits en façade avant et ne pouvant être visibles depuis l'espace public ;
Considérant dès lors, que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de rétablir la porte et de déplacer ces techniques en toiture et de prévoir un bardage esthétique ;

Considérant par ailleurs, que des tentes solaires rabattables sont installées au-dessus des vitrines ; que ces dispositifs sont nécessaires en vue de limiter la surchauffe du magasin mais qu'il y a lieu d'assurer une hauteur libre de minimum 2.50m sous chaque dispositif ;

Considérant que les châssis en bois existants sont actuellement peints en gris-bleu et qu'ils seront remplacés par des châssis en acier, de teinte laiton brossé verni ;
Considérant que cette intervention est limitée au rez-de-chaussée et que les profils projetés sont fins et s'intègrent à l'esthétique générale du bien ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **déplacer les groupes de ventilation en toiture afin qu'ils ne débouchent plus en façade avant et rétablir une porte ;**
- **prévoir pour les groupes de ventilation un bardage esthétique et acoustique ;**
- **prévoir une plinthe en pierre blanche et un enduit texturé de teinte similaire aux étages hormis à l'angle ;**

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.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H1140/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Hoogstraat 121 - 125 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijne Heren Rajali - Willem Rajkumar - Nimmegeers

Objet / Betreft: renoveren van een dakappartement het verhogen van de linkerkant van het achterdak en het inrichten van een dakterras

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/04/2026 - 14/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in structurerende ruimten, linten voor handelskernen, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typische woongebieden van het G.B.P.;

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom beschermde goeden ("Voormalige Pâtisserie de la Chapelle", Hoogstraat 146; “Geheel van traditionele huizen”, Hoogstraat 131-135);
Overwegende dat de aanvraag het architecturaal aanzicht van het gebouw niet wijzigt en dat het uitzicht op het beschermd goed geen wijzigingen ondergaat en dat, bijgevolg het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) niet vereist is;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 19/12/2025;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het renoveren van een dakappartement, het verhogen van de linkerkant van het achterdak en het inrichten van een dakterras betreft;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2026

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 30/04/2026 tot 14/05/2026 voor volgende motieven: afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen); afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Overwegende dat de aanvraag alleen op de woning op de bovenste verdieping van gebouw nr. 121 betrekking heeft;
Overwegende dat de rechtmatigheid van deze woning door de Stad Brussel werd bevestigd op datum van 26/09/2024;

Overwegende dat de verdieping volgens de rechtelijke toestand als studio ingericht is;
Overwegende dat het project tot doel heeft de inrichting van deze studio te verbeteren;
Overwegende ten eerste dat een verhoging van het linkergedeelte van het dak voorzien wordt;
Overwegende dat deze volumewijziging afwijkt van de GSV, Titel I, artikel 6 (dak – hoogte), aangezien deze de hoogte van de twee mandelige profielen overschrijdt;
Overwegende dat deze afwijking van beperkte omvang is;
Overwegende dat, dankzij dit nieuwe volume, een comfortabelere plafondhoogte voor de woonruimten, een betere toevoer van natuurlijk licht en een toegang tot een terras op het platte dak van het bijgebouw worden verkregen;
Overwegende niettemin dat de geplande werkzaamheden een verhoging van de mandelige muur omvatten;
Overwegende dat het echter beter zou zijn om deze verhoging als een dakkapel te voorzien, met een terugsprong ten opzichte van de mandelige as en het behoud van de kroonlijst, om de afwijking te verwijderen en het nieuwe deel beter in de architectuur van het gebouw te integreren;
Overwegende dat deze afwijking dus niet aanvaardbaar is voor de verhoging, maar de bouw van een dakkapel met vergelijkbare afmetingen mogelijk is;
Overwegende dat het nieuwe raam aan de achtergevel met de ramen op de lagere verdiepingen uitgelijnd moet worden;

Overwegende dat er op het dak van het bestaande bijgebouw een terras is aangelegd;
Overwegende dat het terras terugligt ten opzichte van de aangrenzende percelen om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek;
Overwegende dat de rest van het platte dak beplant is;
Overwegende dat het project afwijkt van de GSV, Titel I, art. 6 (dak – technische elementen) omdat de balustrade van het terras niet behoort tot de technische elementen die op het dak toegestaan zijn;
Overwegende dat een balustrade essentieel voor een veilig gebruik van het terras is;
Overwegende dat het een lichtgewicht metaal structuur is;
Overwegende dat de afwijking dus aanvaardbaar is;

Overwegende dat het project ook het bouwen van een mezzanine betreft, om een slaapruimte te creëren;
Overwegende dat deze ruimte in verbinding staat met de rest van de studio;
Overwegende dat het gaat om een lichte constructie die slechts een klein oppervlakte neemt, boven de sanitaire ruimtes; dat de aanwezigheid van deze mezzanine geen negatieve invloed heeft op de ruimte van de woonkamer;

Overwegende dat de werken niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2026

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:
- de voorziene verhoging door een dakkapel te vervangen;
- het nieuwe raam aan de achtergevel uit te lijnen met de ramen van de lagere verdiepingen;

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de GSV, Titel I, art. 6 (dak – technische elementen) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2026

6

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E334/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Boulevard de l'Empereur 20 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ELIA ASSET - S.A. (Ghorain)

Objet / Betreft: Installer des installations techniques (conduits d'aération, ventilateurs, extracteurs et pompes à chaleur) dans la zone de cour et jardin.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/04/2026 - 14/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Considérant que la demande vise à installer des installations techniques (conduits d'aération, ventilateurs, extracteurs et pompes à chaleur) dans la zone de cour et jardin ;
Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Considérant que la demande déroge à l'article 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) relatif à l'aménagement des zones de cours et jardins ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles ;
Considérant que la demande est soumise à une enquête publique de 15 jours et à l'avis de la commission de concertation par application de la prescription générale 0.6 du PRAS relative aux actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots ;
Que l'enquête publique s'est déroulée du 30/04/2026 au 14/05/2026 et n'a donné lieu à aucune réclamation ;
Considérant que, dans le cadre de la rénovation du restaurant d'entreprise du bâtiment, de nouvelles installations techniques ont été placées à l'extérieur du bâtiment, en zone de cour et jardin, sur la toiture plate végétalisée existante de l'annexe du rez-de-chaussée ;
Que ces installations composées de conduits d'aérations, de ventilateurs, d'extracteurs et de pompes à chaleur sont destinées à améliorer la ventilation, le refroidissement ainsi que le chauffage du restaurant d'entreprise ;
Considérant que les actes et travaux ne sont pas conformes à la prescription 0.6 du PRAS en ce qu'ils n'améliorent pas, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et qu'ils n'y favorisent pas le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ;
Qu'en effet, les installations sont placées sans aucune intégration au contexte environnant et se déploient de manière disproportionnée sur la toiture plate ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2026

Que ceci est réalisé au détriment d'un espace extérieur de qualité susceptible de bénéficier aux occupants de l'immeuble ;
Que les installations impactent négativement les vues depuis le bâti environnant ;
Considérant qu'au-delà de ces considérations esthétiques et environnementales, les installations techniques sont susceptibles de générer des nuisances acoustiques et/ ou olfactives pour les biens environnants ;
Que le bien se situe en zone d'habitation ;
Que le groupe et l'unité de ventilation sont munis de silencieux en vue de se conformer aux normes en la matière ;
Que les pompes à chaleur ne disposent pas de caissons acoustiques et sont placées à proximité directe des limites mitoyennes ;
Que la hotte de la cuisine débouche directement au niveau de la toiture de l'annexe à proximité des baies du bâtiment principal ce qui n'est pas admissible ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'implantation et l'intégration des installations au sein du site ;
Que ces installations devraient être implantées en toiture au niveau des installations techniques existantes et intégrées au sein d'un volume non couvert entouré de parois acoustiques et esthétiques ;
Que si des installations devaient, par obligation technique, se situer sur la toiture plate de l'annexe, celles-ci doivent être intégrées dans un volume visant à préserver les qualités paysagères et végétales de la zone et à maitriser les nuisances acoustiques ;
Que pour rappel, il y a lieu de se conformer à l'article 108 du Règlement des Bâtisses de la Ville de Bruxelles (R.B.) en ce qui concerne l'élévation des souches et tuyaux de cheminées au-dessus du toit ;
Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et ne répond pas au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS DEFAVORABLE.

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: 26/05/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F156/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Flandre 28ª - 28B 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: K2C - S.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, réunir 2 unités commerciales au rez-de-chaussée, changer l'utilisation de commerce en commerce avec consommation sur place et déplacer la porte d'entrée du n°28 (mise en conformité) ; et d'autre part, remplacer la devanture commerciale du n°28B

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 24/02/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise d'une part, à réunir 2 unités commerciales au rez-de-chaussée, changer l'utilisation de commerce en commerce avec consommation sur place et déplacer la porte d'entrée du n°28 (mise en conformité) ; et d'autre part, à remplacer la devanture commerciale du n°28B ;

Considérant que la demande est dispensée d'enquête publique suivant les articles 13/1 et 21/3 de l'arrêté dit de minime importance ;

Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;

En ce qui concerne les transformations intérieures :

Considérant que la situation de droit correspondant au permis délivré en 1938 reprend 2 commerces au rez-de-chaussée, séparés par l'entrée et la cage d'escalier desservant les logements aux étages ;
Considérant que 2 ouvertures d'un peu plus d'1 m ont été réalisées dans le mur porteur entre les 2 commerces afin de les réunir : un juste après la cage d'escalier des logements et un en fond de parcelle ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité ces ouvertures et le changement d'utilisation de commerce en commerce avec consommation sur place ;
Considérant que l'unité commerciale n°28 est utilisée en commerce avec consommation sur place sans autorisation depuis au minimum 2009 ;

Considérant que le projet consiste à étendre le commerce existant au n°28 sur l'unité commerciale n°28B ;
Considérant que le comptoir et la vente à emporter sont déplacés vers le n°28B ; l'entrée du commerce s'effectue ainsi par le rez commercial de droite et la sortie par celui de gauche ;
Considérant que la salle de consommation, qui s'étend sur les 2 unités commerciales, comprend 78 assises ;
Considérant que la cuisine, à l'arrière, a été agrandie et s'étend sur les 2 unités commerciales grâce au percement ;
Considérant que le commerce ne prévoit pas de cuisson, qu'il s'agit uniquement de préparations froides ; et que de ce fait, il n'y a pas d'installation de hotte et de gaine d'extraction susceptible de générer des nuisances aux riverains ;
Considérant que le commerce comprend également un local de stockage à l'arrière et un WC pour les clients sur le n°28B ;
Considérant que le commerce est ouvert tous les jours de 11h30 à 22h ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ; et que le projet ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir le logement ; ni préjudice aux biens voisins ;
Considérant qu'il s'agit d'un commerce qualitatif, bien intégré dans son environnement et répondant à une demande réelle du quartier, contribuant ainsi positivement à la dynamique commerciale de la rue de Flandre ;
Considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
Considérant de ce qui précède, que les mises en conformité de la réunion des 2 unités commerciales et du changement d'utilisation en commerce avec consommation sur place sont acceptables ;

En ce qui concerne les modifications esthétiques en façade :
Considérant que la situation de droit reprend : une porte d'entrée centrale en retrait pour l'accès au logement des étages ; au gauche, au n°28, une devanture entièrement vitrée et en saillie, avec une porte sur la gauche surmontée d'une faible imposte et une vitrine sur soubassement sur la droite, en aluminium anodisé doré ; et à droite, au n°28B, une devanture en bois, avec entrée centrale en retrait et des vitrines de part et d'autre, fermée par un volet roulant ajouré ;

Considérant que l'ensemble de la façade au rez-de-chaussée est unifié par un parement en carrelage brun ;
Considérant qu'au fil du temps, des modifications ont été opérées sans autorisation :

- le carrelage a été remplacé par un plus large et de teinte grise, créant une façade plus lisse ;
- la porte d'entrée du n°28 a été placée en retrait et l'imposte a disparu ;
- le carrelage du n°28 a été de nouveau remplacé par des petits carreaux verts, délimitant nettement les 2 rez commerciaux ;

Considérant que la demande vise à réunifier l'ensemble du rez-de-chaussée avec un nouveau parement en carrelage de teinte gris foncé et à remplacer la devanture commerciale du n°28B ;
Considérant que le panneau reprenant l'enseigne de l'ancien commerce du n°28B est supprimé, ainsi que le parement existant au rez-de-chaussée ;
Considérant que la nouvelle devanture est en aluminium doré et se compose d'une vitrine toute hauteur sur la gauche et d'une porte vitrée sur la droite au niveau de l'alignement ;
Considérant qu'elle constitue le nouvel accès au commerce ;
Considérant qu'elle a déjà été réalisée, mais en retrait de l'alignement ;
Considérant qu'il s'agit d'une mise en conformité et que les plans doivent être adaptés par rapport à cette réalisation ;
Considérant cependant qu'il aurait été préférable que la nouvelle devanture soit davantage symétrique à celle de gauche afin de marquer la réunion des 2 commerces et de retrouver au rez-de-chaussée la cohérence existant aux étages : en plaçant la porte d'entrée en retrait, comme celles du n°28 et du n°28A pour l'accès aux logements ; et en réalisant la vitrine en saillie de 12 cm sur un soubassement identique au n°28 ;
Considérant que la teinte choisie pour le parement en carrelage en façade ne s'harmonise pas esthétiquement avec le parement en brique aux étages et qu'il aurait été souhaitable de choisir un coloris plus chaud en accord avec la façade et l'expression commerciale de l'enseigne, comme le bordeaux ou de conserver la teinte verte existante ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'installer un volet roulant pour la nouvelle devanture conformant au règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales ; et qu'un engagement relatif à l'absence de volet a été signé ;
Considérant que la vitrine du n°28 est conservée et qu'elle ne possède pas de volet ; et qu'il n'est pas nécessaire en termes de sécurité ;
Considérant dès lors, que la dérogation est 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 d'adapter les plans par rapport à la réalisation de la devanture en retrait de l'alignement et de supprimer les tables le long de 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.

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines 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: 26/05/2026

8

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H3/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Tuinbouwersstraat 93 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Patrick - Gabi Vanberghen - COTEANU

Objet / Betreft: uitbreiding van het bebouwde volume aan de achterzijde van het gelijkvloers tot aan de zolderverdieping met het oog op de herinrichting van de eengezinswoning, het plaatsen van nieuwe dakramen, het isoleren van de gevel aan de kant van Donderberg en het aanbrengen van structurele veranderingen aan het interieur (regularisatie PV BR/003/19)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/04/2026 - 14/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

Advies UITGESTELD.

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: 26/05/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1094/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue des Croix de Guerre 141 - 141A 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Christiane Camerman

Objet / Betreft: construire un volume au niveau du dernier étage, réorganiser l'appartement de droite de ce dernier étage et aménager des terrasses sur toiture plate (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/04/2026 - 14/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) 65 délivré le 16/09/1964 ;
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 08/12/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à construire un volume au niveau du dernier étage, réorganiser l'appartement de droite de ce dernier étage et aménager des terrasses sur toiture plate (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 30/01/1968 (réf. T.P. 83294) ayant pour objet "la construction d'un immeuble comprenant un sous-sol à usage de parking pour voitures, un rez-de-chaussée avec station service, trois étages à appartements et un étage technique " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/04/2026 au 14/05/2026 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

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 23/07/2026 ;
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 23/04/2026, portant les références T.1982.1352/7 ;
Considérant que les plans ne doivent pas être adaptés ;

Considérant que l'immeuble comporte un rez+4 avec toiture plate ;
Considérant que la demande concerne uniquement l'appartement de droite situé au r+4 ;

En ce qui concerne l'aménagement de l'appartement de droite situé au rez + 4 :
Considérant les différences entre la situation de fait et les plans de constructions ;
Considérant que l'aménagement de la cage d'ascenseur ne correspond pas à celle indiquée sur les plans de construction du bâtiment en 1967 ; que les photographies aériennes de 1971 confirment cette situation ;
Considérant que l'organisation des locaux au sein de l'appartement diffère également, notamment l'emplacement des 2 chambres ;
Considérant que la situation de fait déroge au R.R.U., titre II, article 3 en ce que ces chambres ont respectivement une superficie au sol de 11,90 et 6,42 m² ;
Considérant toutefois que ces dérogations sont acceptables en ce que leur aménagement daterait de la construction du bâtiment et que ces chambres disposent de superficies au sol similaires à celles de la situation de droit, soit 10,8 m² et 6,9 m² ;

En ce qui concerne la construction d'un volume au dernier étage :

Considérant que les orthophotoplans montrent qu'une véranda a été construite (sans autorisation) entre 1971 et 1977 à l'emplacement de l'annexe actuelle ;
Considérant que celle-ci est située sur une toiture terrasse au 4ème étage, côté intérieur d'îlot ;
Considérant que, suite à sa dégradation au fil du temps, cette véranda a été remplacée par une extension en dur en 2022 ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – élément technique) en ce que l'annexe dépasse le mitoyen le plus bas de plus de 3m ;
Considérant que le niveau R+4 a été construit en application de la circulaire ministérielle concernant les étages techniques et a permis d'y aménager deux logements supplémentaires ;
Considérant toutefois que cette circulaire imposait un retrait de 4m par rapport à la façade avant et de 3m par rapport au plan de la façade arrière ;
Considérant que l'extension s'étend jusqu'en façade arrière ; que cette profondeur n'est pas souhaitable pour conserver le principe constructif initial ;
Considérant que cette annexe déroge au R.R.U., titre II, article 4 en ce que sa hauteur sous plafond est de 2m20 au lieu de minimum 2m50 pour un local habitable ;
Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables en ce que cette extension arrière n'est pas qualitative ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/05/2026

En ce qui concerne l'aménagement des terrasses sur toiture plate :

Considérant qu'en situation de droit, le R + 4 comportait des plateformes de part et d'autre du volume construit ;
Considérant que celles-ci ont été aménagées en terrasses ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 6 § 3 en ce que la toiture comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans la toiture. Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
Considérant que cette dérogation est acceptable en ce que cet aménagement permet au logement de jouir d'un espace extérieur et permet donc d'améliorer le confort de ses habitants ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- supprimer l'extension créée en façade arrière ;
- corriger l'objet de la demande en ce que le projet concerne tout l'appartement de droite situé au R + 4

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U., titre II, article 3 en ce qui concerne la superficie des 2 chambres de l'appartement de droite situé au R + 4 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: 26/05/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning

Réf. / Ref.: D182/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Dobbelenbergstraat 6 - 20 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: EQUANS - N.V.

Objet / Betreft: uitbating van een magazijn met bijhorende kantoorruimtes

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/04/2026 - 14/05/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

10 Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een stedelijke industriezone op het gewestelijk bestemmingsplan;
Overwegende dat de aanvraag een nieuwe aanvraag van een milieuvergunning betreft, voor het uitbaten van een magazijn, opslagplaatsen in openlucht, een kantoorruimte en niet-overdekte parkeerplaatsen;

Overwegende dat er geen opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek;

Overwegende dat rubriek 88 3A voor de opslag van stookolie in niet-ingegraven tanks en dus ook het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de opslag van ontvlambare vloeistoffen die worden gebruikt als brandstof van toepassing is;
Overwegende dat bij de analyse van de aanvraag werd vastgesteld dat het lokaal met de bovengrondse stookolietank (2980 liter) niet voorzien is van een rechtstreekse verluchting naar buiten;
Overwegende dat bij de controle van de bovengrondse stookolie opslagtank (1500 liter), zoals vermeld in het controlerapport van 08/01/2026, werd vastgesteld dat er herstellingen moeten worden uitgevoerd;

Overwegende dat rubriek 68 B voor de parkeerplaatsen in openlucht en dat het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de algemene en bijzondere uitbatingsvoorwaarden van toepassing op parkings oplegt dat de parkeerplaatsen duidelijk moeten aangegeven worden door een markering op de vloer;
Overwegende dat tijdens de analyse van de aanvraag werd vastgesteld dat niet alle parkeerplaatsen aangeduid waren met een markering;

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: 26/05/2026

GUNSTIG Advies op voorwaarde dat:
- een rechtstreekse verluchting naar buiten wordt voorzien in het lokaal met de bovengrondse stookolietank (2980 liter).
- de herstellingen aan de stookolie opslagtank met een capaciteit van 1500 liter worden uitgevoerd binnen een redelijke termijn en in ieder geval uiterlijk binnen zes maanden na ontvangst van het controlerapport d.d. 08/01/2026.
- alle parkeerplaatsen worden aangeduid met een markering op de vloer.