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: 30/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E695/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard Emile Bockstael 25 - 27 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: FREEE

Objet / Betreft: d'une part, étendre les sous-sol et modifier le volume en intérieur d'îlot sur 2 niveaux (mise en conformité), et d'autre part, démolir le volume de la toiture à versants du bâtiment principal afin de le rehausser en un R+3+T, aménager 3 logements (2 x 4 ch et 1x 3 ch) et aménager des terrasses aux 2ème, 3eme et 4ème étages

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 - 18/06/2026

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 04/02/2025

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

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 07/07/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande initiale vise à d'une part, étendre les sous-sols et modifier le volume en intérieur d'ilot sur 2 niveaux (mise en conformité), et d'autre part, démolir le volume de la toiture à versants du bâtiment principal afin de le rehausser en un R+3+T (2 niveaux sous-combles), aménager 5 logements (2 x 1 ch, 2 x 3 ch et 1 duplex 5 ch), aménager des terrasses aux 2ème et 4ème étage ainsi qu'une toiture végétale au 2ème étage ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/06/2026

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/01/2025 au 23/01/2025 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 - lucarnes) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique ;

- l'une visant à faire remarquer l'absence de plan sur OpenPermit ;
- l'autre, réagissant sur : l'augmentation de la densité bâtie et sur la densité de population qu'induit le projet ; la nécessiter de végétaliser qualitativement les toitures, le fait que le projet s'aligne sur le bâtiment le plus haut, et les nuisances déjà apportée par le « Ladbrokes » (errance, alcool, bruit, déchets,) ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU du 03/02/2025 à l'égard de la demande initiale ;

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 04/02/2025 émis sur la demande initiale ;

Considérant que l'avis précise cependant qu'un avis favorable pourrait être émis sous réserve de :
- compenser la rehausse côté rue par une dédensification de l'intérieur d'îlot afin de diminuer le P/S ;
- respecter les recommandations du Collège de la Ville de Bruxelles sur les intérieurs d'îlot, et prévoir des toitures vertes intensives pour les toitures plates ;
- revoir le nombre et la gestion spatiale des logements afin qu'ils soient tous traversants ;
- respecter les hauteurs du voisin de droite et proposer une architecture contemporaine plus qualitative ;
- prévoir du logement dès le premier étage ;

<u>En ce qui concerne l'historique du bien :</u>

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/06/2012 (réf. P.U. E18/2011) ayant pour objet " transformation d'un immeuble de bureaux en 9 appartements avec parking couvert de 9 emplacements" ;
Considérant que ce permis E18/2011 n'a pas été mis en œuvre ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/11/2017 (réf. P.U. E1335/2016) ayant pour objet "changer la destination de bureau en commerce (agence de paris sportifs)" ;

Considérant le refus de permis d'urbanisme notifié le 14/05/2020 ; que la demande visait à transformer et changer l'affectation du 1er étage d'usine de massepain en salle de jeux avec cafeteria, avec recouvrement du patio, et utiliser une partie des emplacements de parkings au rez-de-chaussée pour la salle de jeux ;
Considérant qu'en situation de droit, le bien comporte :

- Un commerce au rez-de-chaussée (à l'exclusion du parking)
- De l'activité productive sur le reste de l'immeuble (le bureau étant une affectation accessoire à l'activité productive), y compris la zone utilisée en tant que parking en situation de fait ;

Considérant qu'en situation de fait, le patio au premier étage a été couvert afin d'augmenter la superficie et ce sans qu'un permis soit délivré à cet effet ; que le 1er étage est occupé par des bureaux ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/06/2026

PROJET INITIAL

En ce qui concerne qui concerne le programme :

Considérant qu'en situation projetée initiale, il n'est pas prévu de modifier le premier étage, que la fermeture du patio est à mettre en conformité, et que le projet prévoit de rehausser l'immeuble existant de 4 étages supplémentaires, les 2 derniers niveaux étant dissimulés derrière une toiture à versant côté rue ;

Considérant que dans le projet initial, au sous-sol, il y a un local poubelles, un local vélos / poussettes, un local compteurs, 9 caves privatives et un vaste sous-sol désigné comme « cave » sous toute la zone de cour et jardin, avec une citerne et une cave indépendante ;
Qu'au rez-de-chaussée on retrouve un parking pour 9 voitures, et le commerce ;
Qu'au premier étage, l'activité productive se présente sous la forme d'un espace de bureaux, avec salles de réunions et espaces polyvalents ;
Qu'au deuxième étage le projet propose de créer un logement traversant aligné le long du mitoyen droit, et un appartement une chambre mono-orienté vers la rue ; qu'on retrouve la même configuration au 3e étage ;
Qu'au 4e et 5e étage on retrouve un appartement 5 chambres en duplex et traversant ;

En ce qui concerne qui concerne le volume bâti :

Considérant que le projet initial vise la rehausse de 4 niveaux sur un bâtiment existant ; ainsi le gabarit projeté est un R+3+T (dont niveaux sous-combles) ;
Considérant de plus, que cette parcelle est déjà très densément bâtie avec un sous-sol et 2 niveaux occupants toute la parcelle ;
Considérant qu'on passe d'un P/S de 2,17 à 2,86 ;

Considérant que la couverture du patio vient supprimer les quelques vues qui existaient au premier étage du côté intérieur, que ce premier étage, qui est très profond et s'étend sur toute la parcelle, est principalement éclairé par des fenêtres zénithales ;
Considérant que la parcelle actuelle est déjà fortement bâtie, que la couverture de ce patio n'est pas souhaitée et qu'il y a lieu de supprimer cette toiture afin de retrouver un espace extérieur pour le premier étage ;
Considérant que l'intérieur d'îlot présente une certaine hétérogénéité, avec des parcelles parfois entièrement bâtie et parfois non bâtie, présentant alors des jardins plantés en pleine terre ;
Considérant que les constructions de type hangar se situent surtout pour les parcelles donnant Rue Dieudonné Lefèvre, que les parcelles Rue Niellon et Bd Emile Bockstael sont moins denses ;
Considérant ainsi que, à gauche et à droite de la présente construction en intérieur d'ilot, il existe des jardins ;
Considérant ici que la hauteur de la construction fait de l'ombre à ces jardins existants, et que réduire la hauteur, même en partie, permettrait d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'ilot ;
Considérant que les travaux en intérieurs d'ilot doivent tendre à améliorer les qualités végétales, puis minérales de l'intérieur d'ilot et que l'intervention proposée ici (couvrir le patio) ne va donc pas dans ce sens ;

Considérant qu'au deuxième étage, la profondeur du volume à droite s'aligne sur le voisin de droite le plus profond, mais dépasse dès lors le voisin le moins profond à gauche de +/-5m20, qu'un retrait latéral de plus de 3m est cependant prévu vis-à-vis de ce voisin ;
Considérant qu'au 2e étage, le volume à droite dépasse en hauteur avec son acrotère le voisin le plus grand contre lequel il s'adosse, et qu'il dépasse de 4m90 le voisin de gauche, tout en ayant cependant un retrait de plus de 3m vis-à-vis de ce dernier ;
Considérant ainsi que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 6, pour la hauteur de sa toiture ;

Considérant que le projet initial déroge au R.R.U. Titre I article 6 pour sa lucarne en façade arrière, qu'en effet le profil de la toiture est dépassé de plus de 2m, soit +/- 2m70, et qu'en élévation la façade de la lucarne rehausse la rive de +/-3m52 ;
Considérant que cette lucarne est plus à considérer comme une rehausse de toiture, que sans celle-ci la hauteur sous faîte est de 2m30 et rend l'étage inutilisable ;
Considérant que cette disposition n'est pas acceptable en l'état, que si des lucarnes sont créées, qu'elles doivent se conformer au R.R.U. ;

Considérant que 3 terrasses sont prévues sur les toitures, 2 au 2e étage et une au 4e étage ;
Considérant qu'au 2e étage, ces terrasses ne sont pas bordées de garde-corps, qu'afin d'assurer l'intimité des parcelles voisines et des espaces situés au 1er niveau, qu'il y a lieu de circonscrire ces terrasses de garde-corps.
Considérant qu'au 4e étage, le garde-corps de la terrasse dépasse le gabarit des constructions, et dès lors déroge au R.R.U. Titre I article 6 pour les éléments techniques ;
Considérant que le garde-corps est en verre, que cette dérogation pourrait être accordée, des espaces extérieurs étant bienvenus pour des logements ;

Considérant qu'au vu des éléments développés le projet n'est pas acceptable et ne constitue pas une amélioration du bien ;
Considérant en effet qu'une nouvelle fonction est ajoutée au bien dans les étages supplémentaires mais que aucune amélioration n'est apportée aux étages conservés.

Considérant encore que pour la lutte contre les îlots de chaleur, il y a lieu de dédensifier les constructions, de retrouver de la pleine terre, de créer des aménagements paysagers et des toitures végétales ;

En ce qui concerne qui concerne les interventions en façade avant :

Considérant que la demande initiale vise à remplacer les châssis existants en façade avant par des nouveaux châssis en bois peints en blancs avec une nouvelle division apparente ;
Considérant que le projet initial prévoit aussi d'isoler la façade par l'extérieur, induisant un dépassement de l'alignement de 14cm, et avec une finition en « pierre naturelle de teinte beige » ; afin d'unifier l'ensemble de la façade existante et le nouveau volume ;
Considérant qu'il n'y a pas de zone de recul, que l'isolation déborde directement sur l'espace public et perturbe l'alignement ;
Considérant que globalement la composition de façade est assez pauvre et peu qualitative, qu'elle reprend approximativement la composition existante des étages inférieurs – plus appropriées pour des fonctions non résidentielles – et que la façade projetée ne s'inscrit donc pas ni par sa couleur ni par sa composition au contexte bâti immédiat, qui est composé d'anciens immeubles en briques et en pierre bleue ;
Considérant que le rez-de-chaussée est fort écrasé et que la composition projetée davantage horizontale ne s'intègre pas aux constructions voisines dont l'architecture est marquée par une verticalité assumée ;
Considérant qu'il y a lieu de respecter les hauteurs du voisin de droite pour permettre une meilleure intégration du projet au contexte existant et améliorer les proportions de la façade ;

En ce qui concerne qui concerne les normes d'habitabilité :

Considérant que le projet initial déroge au R.R.U. Titre II article 8 pour les WC des logements 2 et 4, que pourtant il parait possible de créer un hall de nuit, et que les plans sont donc à corriger ;

Considérant enfin que le projet initial déroge au R.R.U. Titre IV articles 9, 10 et 11, les nouveaux couloirs, portes et l'ascenseur prévus ne sont pas conforme sur leurs dimensions ;
Considérant qu'il s'agit de nouvelles extensions, que le projet doit donc s'y conformer ;

Considérant qu'il est regrettable d'avoir des logements mono-orientés aux 2e et 3e étages, que ces couloirs – non conformes aux normes PMR – sont à supprimer pour proposer une autre disposition et distribution ;

Considérant, en conclusion, que la création de 5 logements sur une parcelle déjà entièrement bâtie n'est pas opportune, que la création de logements doit s'accompagner d'espaces extérieurs qualitatifs, et donc d'une dédensification ;
Considérant qu'il y a donc lieu de travailler aussi sur les étages inférieurs afin de recréer un jardin planté en pleine terre qualitatif pour les logements ;

PROJET MODIFIÉ *:*

Considérant que le demandeur nous a averti par courriel en date du 25/02/2025 de son intention de modifier sa demande de permis ;
Vu les plans modificatifs introduits le 19/12/2025 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

Considérant que la demande modifiée porte toujours sur la mise en conformité de l'agrandissement du sous-sol et de la fermeture du patio au premier étage ; et d'autre part, sur la démolition du volume de la toiture à versants du bâtiment principal afin de le rehausser en un R+3+T ;

Considérant que le programme a été réduit pour aménager 3 logements (au lieu de 5), que le projet modifié prévoit la démolition d'une petite partie du premier étage, en fond de parcelle, et l'aménagement de terrasses aux 2ème, 3ème et 4ème étages ;

Considérant que les plans modificatifs ont été soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
Vu l'avis défavorable du SIAMU du 26/05/2026 à l'égard de la demande modifiée ;

Considérant que les plans modificatifs ont été soumis à de nouvelles mesures particulières de publicité ;
Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/06/2026 au 18/06/2026 pour les motifs suivants :

- 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) ;
- application de la prescription 0.6 du PRAS (travaux portant atteinte à l'intérieur d'ilot ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) ;

Vu les 2 réactions à cette enquête publique, émanant de riverains portant sur le fait que :

- le projet reste très dense, et augmente la densité construite sur la parcelle,
- l'ajout de logements engendrera inévitablement des bruits vers l'intérieur d'ilot,
- le projet ne propose pas d'amélioration significative des qualités de l'intérieur d'ilot,
- l'ilot actuel présente déjà beaucoup de logements avec des terrasses vers l'intérieur d'ilot, ce dernier est fort minéralisé ce qui amplifie les bruits des logements ;
- la toiture végétalisée est une maigre compensation,

- une démolition permettrait de végétaliser et planter l'intérieur d'ilot ce qui permettrait de lutter contre les bruits ambiants et les effets d'ilot de chaleur,
- les hangars (bâtiments en intérieur d'ilot) ne sont pas vraiment accessibles par le SIAMU ;

En ce qui concerne qui concerne le programme :

Considérant que les documents joints à la demande de permis d'urbanisme renseignent, une destination de bureau d'une superficie hors sol de 1.195 m² en situation existante et 883m² (+677 m² au sous-sol) en situation projetée (+455m² au sous-sol), alors que les archives et la dernière demande de permis font état d'une activité productive ;
Considérant que le projet ne sollicite pas explicitement le changement d'affectation de l'activité productive en bureau ;
Considérant que le PRAS limite, en zone d'habitation, la superficie de bureau à 250 m², cette superficie pouvant être portée à 500 m² moyennant des mesures particulières de publicité ;
Considérant que, dans tous les cas, le bureau existant en situation de fait et projetée excède les seuils admissibles et ne peut dès lors être mis en conformité en l'état ; qu'il y a lieu d'adapter les documents en conséquence ou d'adapter la demande ;

Considérant qu'au sous-sol, il y a un local poubelles, un local vélos / poussettes, un local compteurs, 9 caves privatives et un vaste sous-sol désigné comme « cave » sous toute la zone de cour et jardin, avec une citerne et une cave indépendante ;
Considérant qu'une partie du sous-sol est murée et indiquée comme « inaccessible », et ce à la demande du SIAMU ; que cependant cela ne génère ni un jardin en pleine terre ni un terrain perméable ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée on retrouve un parking pour 9 voitures, et le commerce ;

Qu'au premier étage, l'activité productive se présente sous la forme d'un espace de bureau, avec salles de réunions et espaces polyvalents ;
Qu'une petite partie de cet étage est démolie (47m² par rapport au 677m² du premier étage), afin de créer une petite terrasse de 14m² au profit du bureau et une zone végétalisée de 33m² ;

Considérant qu'au deuxième étage le projet propose de créer un logement traversant de 4 chambres, avec un séjour de 55m², et un bureau attenant au séjour de 12m² ;

Considérant qu'au troisième étage, on retrouve le même logement mais sans le bureau ;

Considérant qu'au 4e étage on retrouve un appartement 3 chambres dans le volume sous-toiture ;

En ce qui concerne qui concerne le volume bâti :

Considérant que le projet rehausse de 2 niveaux plus toiture le bâtiment existant ; qu'ainsi le gabarit projeté est un R+3+T ;
Que cette parcelle est déjà très densément bâtie avec un sous-sol et 2 niveaux occupants toute la parcelle ;
Considérant qu'on passe d'un P/S de 2,17 à 2,64 ;
Que bien que légèrement diminuée par rapport au projet initial, la densité demeure fortement augmentée en situation projetée par rapport à la situation de droit ;

Considérant qu'au premier étage, la couverture du patio est toujours à mettre en conformité, qu'elle constitue un ajout de 86m² pour cet étage déjà très grand ; que cette couverture vient supprimer les quelques vues et prises de lumières verticales qui existaient au premier étage du

côté intérieur, que ce premier étage, qui est très profond et s'étend sur (presque) toute la parcelle, est principalement éclairé par des fenêtres zénithales ;
Considérant que la création d'un autre patio de 47m² ne vient pas compenser la couverture du patio central de plus de 86m² ;
Que de plus ces 47m² se situent tout au fond ne bénéficierait qu'à l'espace polyvalent, que le projet ne prévoit même pas de fenêtres vers cet espace si ce n'est la porte d'accès à la terrasse ; qu'il y a lieu d'adapter les documents en conséquence ou d'adapter la demande ;

Considérant que, comme indiqué lors de la précédente commission de concertation, à gauche et à droite de la présente construction en intérieur d'ilot, des jardins sont présents ; que la hauteur de la construction fait de l'ombre à ces jardins et que réduire la hauteur des constructions, même en partie, permettrait d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'ilot ;
Considérant que les travaux en intérieurs d'ilot doivent tendre à améliorer les qualités végétales et paysagères de celui-ci et que l'intervention proposée ne va pas dans ce sens et que la création d'une terrasse murée en fond de parcelle ne permet pas d'abaisser les mitoyens à la vue des plans proposés ;

Considérant qu'au troisième étage, le volume de la salle-à-manger dépasse en hauteur les profils des deux immeubles voisins, qu'ainsi le projet déroge au R.R.U. Titre I article 6 (hauteur de la toiture) ;
Considérant que vis-à-vis du voisin de gauche il existe un retrait de plus de 3m, que vis-à-vis du voisin de droite le dépassement est très limité (il s'agit de l'acrotère) ;

Considérant que pour la lutte contre les îlots de chaleur, il y a lieu de dédensifier les constructions, de retrouver de la pleine terre, de créer des aménagements paysagers et des toitures végétales ;

Considérant de ce qui précède, que la dérogation susmentionnée n'est pas acceptable ;

Considérant que 4 terrasses sont créées sur les toitures, pour 3 logements ; Qu'au deuxième étage deux terrasses sont créés, une accessible via les communs, une via le logement ; Qu'au 3e et 4e des terrasses privatives pour les logements sont aménagées ;
Considérant que ces terrasses sont ceinturées d'un garde-corps, et sont aménagées sur une toiture ; qu'ainsi l'aménagement déroge à l'article 6 du Titre I du R.R.U. ;
Considérant qu'au 4e étage, afin de conformer la terrasse au code civil, il est prévu de dresser un mur œillère mitoyen de +/-1m80 de profondeur ;
Considérant que la création d'un espace extérieur est souhaitée mais qu'une terrasse commune n'est pas justifiée et est une source potentielle de nuisance pour le voisinage, que la terrasse accessible depuis les espaces communs au 2e doit être supprimée ;

<u>En ce qui concerne les interventions en façade avant :</u>

Considérant que la demande vise toujours à remplacer les châssis existants en façade avant par des nouveaux châssis en bois peints en blancs avec une nouvelle division apparente ;

Considérant que le projet prévoit aussi d'isoler la façade par l'extérieur, induisant un dépassement de l'alignement de 14cm, avec une finition en pierre naturelle de teinte gris foncé au rez-de-chaussée et premier étage et d'habiller les étages destinés au logement avec un parement de briques blanches ;
Considérant qu'il n'y a pas de zone de recul, que l'isolation déborde directement sur l'espace public et perturbe l'alignement ;
Qu'il convient de ne pas prévoir d'isolation par l'extérieur du rez avant ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/06/2026

Considérant que la composition de façade reprend certains alignements de la composition existante des étages inférieurs, mais que globalement la façade projetée ne s'accorde pas au cadre architectural ; que la composition manque de rythme et de relief ;

Considérant que les constructions voisines ont une architecture marquée par une verticalité assumée ;

Considérant que les logements proposés sont conformes au Titre II du R.R.U. ; qu'ils sont spacieux ;

Considérant cependant que le projet déroge au R.R.U. Titre IV articles 9, 10 et 11, en ce que les nouveaux couloirs et paliers d'ascenseur, les portes dans les parties communes et l'ascenseur prévus ne sont pas conforme sur leurs aménagements et dimensions ;
Considérant qu'il s'agit de nouvelles extensions, que le projet peut et donc doit s'y conformer ;
Que les dérogations ne sont pas acceptables ;

En conclusion :

Considérant que pour tous les motifs évoqués ci-dessus, la densité proposée est trop importante ; qu'il convient de compenser l'ajout de 3 logements sur une parcelle déjà entièrement bâtie par la dédensification de l'intérieur d'ilot et l'aménagement d'espaces extérieurs qualitatifs ;
Considérant qu'il convient de clarifier le statut du 1er étage qui est en situation de droit, selon les documents en notre possession, une activité productive ;
Considérant que la dédensification de l'îlot constitue un enjeu majeur lors de la création de nouveaux logements et qu'elle doit, en intérieur d'îlot, contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur, à une gestion optimale des eaux pluviales ainsi qu'à l'amélioration de la qualité paysagère et de la végétalisation ;

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 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: 30/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: G755/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Generaal de Ceunincklaan 17 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Marzena Jarocka

Objet / Betreft: plaatselijk uitbreiden van het volume in de kelder, het verharden van de koer- en tuinzone (90%), het vellen van een hoogstammige boom, het wijzigen van de voorgevel, en het verharden en verwijderen van de stenen muurtjes in de voortuinstrook (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 - 18/06/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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 het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Overwegende dat het goed gelegen is in typisch woongebied van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 22/08/2025;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het plaatselijk uitbreiden van het volume in de kelder, het verharden van de koer- en tuinzone (90%), het vellen van een hoogstammige boom, het wijzigen van de voorgevel, en het verharden en verwijderen van de stenen muurtjes in de voortuinstrook (in overeenstemming brengen) betreft;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 17/04/1962 (ref. S.V. TP 91247) met als onderwerp « construire une maison d'habitation »;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/06/2026

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 04/06/2026 tot 18/06/2026 voor volgende motieven:

- afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de achteruitbouwstrook);
- afwijking op art.12 van titel I van de GSV (inrichting van de koer - en tuingebieden);
- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
- afwijking op art. 35 van bouwreglement (BR) (inrichting van de achteruitbouwstrook);

Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in het in overeenstemming brengen van het bouwen van een ondergronds volume, gebruikt als een hobbyruimte, dat het waarschijnlijk tijdens de constructie van het goed gebouwd werd, dat die werken niet van dien aard zijn nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in het in overeenstemming brengen van het waterdicht maken van het geheel van de achteruitbouwstrook, dat het van het artikel 11 van de titel I van de GSV afwijkt omdat er geen beplanting meer is, dat dit niet aanvaardbaar is, dat, bijgevolg, het nodig is om tenminste de beplanting van de rechtstoestand te behouden;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in het in overeenstemming brengen van het waterdicht maken van ongeveer 91% van de oppervlakte van het gebied van koeren en tuinen, dat deze situatie van de artikels 12 en 13 van titel I van de GSV afwijkt omdat, het groen uitzicht kwantitatief en kwalitatief niet verbeterd is en meer dan 50% van het gebied van koeren en tuinen waterdicht is, dat dit niet aanvaardbaar is, en dat, bijgevolg, het nodig is om tenminste 50% beplante volle grond in het gebied van koeren en tuinen te behouden;

Overwegende dat de aanvraag het in overeenstemming brengen van het vellen van een boom in het gebied van koeren en tuinen betreft, dat er genoeg plaats in deze zone is, dat het nodig is om tenminste een boom van een inheemse soort te voorzien;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in het in overeenstemming brengen van verschillende werken in de voorgevel;
Overwegende dat de aanvraag het architecturaal aanzicht van de gevel wijzigt, dat het betreurenswaardig is dat de voorgevel van 1961 verschillende verbouwingen heeft ondergaan die afwijken van de plannen van de rechtstoestand, dat zij haar reliëf heeft verloren, maar dat de uitgevoerde werken zorgvuldig zijn verricht en dat de kleur van het pleisterwerk in harmonie is met de gevelsteentjes aan weerszijden;

Overwegende dat het brede centrale witte deel van de voorgevel werd vervangen door een zandgeel (RAL 1002) pleisterwerk op isolatie, dat deze keuze sober is;
Overwegende dat de bestaande houten ramen in de voorgevel werden vervangen door nieuwe PVC ramen met een witte kleur, met een gewijzigde indeling;
Overwegende dat de voorgestelde vervanging van het schrijnwerk en het centrale deel van de voorgevel toelaat de thermische isolatie van het gebouw te verbeteren;
Overwegende dat de afmetingen van die ramen kleiner zijn, dat dit een vermindering van de lichtdoorlatende oppervlakte tot gevolg heeft, met 4.80 m² in plaats van minstens 5.98 m² voor de woonkamer van beide appartementen, dat, daardoor, de aanvraag van artikel 10 van titel II van de G.S.V. afwijkt;
Overwegende dat beide woonkamers 30 m² meten en zeer groot zijn;
Overwegende dat de rest van de woning beantwoordt aan de actuele normen van comfort;
Overwegende dat de afwijking aanvaardbaar is omwille van bovenvermelde motieven;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/06/2026

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:
- een koer- en tuinzone van minstens 50% in volle grond te voorzien en een landschapsplan in te dienen;
- voor de achteruitbouwstrook dezelfde oppervlakte in volle grond te voorzien als in de vergunde toestand;

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, wordt de afwijking van artikel 10 van de titel II van de G.S.V. toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

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: 30/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H84/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Hubert Stiernet 69 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Abdel-Ilah Azzaknouni

Objet / Betreft: diviser un logement unifamilial en 2 appartements 1 chambre en duplex, étendre l'annexe, imperméabiliser la zone de cour et jardin et réaliser des modifications en façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 - 18/06/2026

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 29/01/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande vise à diviser un logement unifamilial en 2 appartements 1 chambre en duplex, étendre l'annexe, imperméabiliser la zone de cour et jardin et réaliser des modifications en 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 ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 20/12/1960 (réf. P.U. TP 72205) ayant pour objet « construire un bâtiment annexe sans étage » ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/06/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/06/2026 au 18/06/2026 pour les motifs suivants :

- 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) ;
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur - éléments techniques) ;
- dérogation à l'art. 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains portant sur la création de l'annexe et d'une terrasse de toit sur cette annexe, leur impact visuel et le vis-à-vis qu'ils génèrent ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la transformation et la division d'une maison unifamiliale en 2 duplex chacun avec 1 chambre ;
Considérant que les superficies planchers en situation existantes de droit sont de 162m² et en situation projetée de 189m² ; que la construction de l'extension était nécessaire pour diviser cette maison ;
Considérant que la demande vise également à mettre en conformité l'extension de l'annexe ; qu'elle déroge à l'article 4 du titre I du R.R.U. en ce qu'elle dépasse de 77 cm la profondeur égale aux 3/4 de la profondeur du terrain ;
Qu'elle déroge à l'article 6 en ce qu'elle dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
Qu'elle déroge également aux articles 12 et 13 du titre I du R.R.U. puisque l'annexe réduit fortement la zone de cour et jardin ;
Que, de plus, l'espace ouvert végétalisé projeté ne représente que +/- 9 % de la superficie de la parcelle, alors que la zone imperméable est de +/- 6% et l'espace bâti de +/- 85% ; portant le taux d'imperméabilisation à 91% ;
Considérant que la dédensification des intérieurs d'îlot constitue un enjeu majeur et qu'elle doit contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur, à une gestion optimale des eaux pluviales ainsi qu'à l'amélioration de la qualité paysagère et de la végétalisation ;
Considérant de ce qui précède, que les dérogations susmentionnées ne sont pas acceptables et qu'il y a dès lors, lieu de maintenir une maison unifamiliale, de diminuer le volume d'annexe en vue de rétablir un jardin en pleine terre de minimum 50% de la surface non bâtie ;

Considérant en ce qui concerne les travaux intérieurs, qu'un escalier a été aménagé dans la pièce centrale du rez-de-chaussée pour relier et former un duplex avec le 1er étage, entrainant une perte d'espace dans les 2 pièces centrales ;
Considérant que l'aménagement de 2 duplex induit la démultiplication des circulations verticales ;
Considérant que le volume d'annexe déroge au RRU, Titre II, art.4 en ce que la hauteur sous plafond de l'annexe n'est que de 2.45 m ;
Considérant par ailleurs, que la demande vise à mettre en conformité plusieurs modifications en façade avant ;
Considérant que la demande vise à remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC blanc avec un changement de division, à remplacer la porte d'entrée en bois par une porte d'entrée en PVC blanc, à poser des garde-corps aux fenêtres du 2ème étage, à poser un volet déroulant sans saillie aux fenêtres du rez-de-chaussée ;
Considérant que le remplacement proposé des châssis permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
Considérant de plus que la plupart des maisons de cette petite rue, sont des maisons modestes où les menuiseries sont principalement en pvc blanc ;
Considérant qu'il conviendrait de rétablir une maison unifamiliale, de limiter la profondeur de l'annexe en conformité au RRU et d'aménager un jardin en pleine terre de minimum 50% de la zone de cour et jardin ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/06/2026

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

Avis DÉFAVORABLE.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/06/2026

4

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1118/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 139 - 143 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: E-LITE - S.A.

Objet / Betreft: placer un escalier extérieur en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/06/2026 - 02/07/2026

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:

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 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), en espaces structurants au PRAS ;

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

Considérant que la demande vise à placer un escalier extérieur en façade arrière ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/06/2026

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 02/06/2014 (réf. P.U. L140/2013) ayant pour objet « modifier le permis 78L/2010 (déjà réalisé) par rapport au l'immeuble de bureaux existant : l'entrée, les murs non-porteurs, l'éclairage de la façade et la zone de jardin » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2026 au 02/07/2026 pour le motif suivant : 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 la demande vise à construire un escalier en intérieur d'îlot allant depuis la cour anglaise située au rez-de-chaussée dans la zone de cour et jardin au toit de l'immeuble d'un niveau situé en intérieur d'ilot sur la même parcelle ;
Considérant que l'escalier projeté est en caillebotis en acier galvanisé perforé, que les garde-corps sont en tôle en aluminium laqué, coloris brun chaud « Chesnut Brown, qu'il implique le déplacement de 2 plantations plus loin dans le jardin, qu'il permet aux occupants des bureaux un meilleur accès au jardin suspendu aménagé sur le toit de l'annexe ;
Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

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: 30/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N823/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard de Nieuport 12 - 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Justo Kojairi Velasco

Objet / Betreft: d'une part, transformer un immeuble, maintenir le commerce de détail au rez-de-chaussée et aménager quatre unités de logement aux étages (1 studio et 3 appartements 2 chambres) (mise en conformité) ; et d'autre part, construire une lucarne en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

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

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

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 17/09/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que le bien est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) ;
Considérant que la demande vise d'une part, à transformer un immeuble avec rez-de-chaussée commercial, maintenir l'affectation commerciale au rez-de-chaussée et aménager quatre unités de logement aux étages (1 studio et 3 appartements 2 chambres) (mise en conformité) ; et d'autre part, à construire une lucarne en façade avant ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 18/06/2026, portant les références PU/2007.0328/2/CP ;

Considérant que cet avis n'implique pas de modifier des plans ;
Considérant que le bien concerné par la présente demande est un immeuble d'angle de gabarit R+3 avec toiture à versants ;
Considérant que, d'après les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles, le rez-de-chaussée est affecté à un commerce et les étages au logement, sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;
Considérant que le projet prévoit de maintenir du commerce au rez-de-chaussée et de mettre en conformité le réaménagement des étages en quatre unités d'habitation, à savoir trois appartements deux chambres et un studio ;
Considérant qu'un local vélo est prévu au sous-sol et que chaque logement dispose d'une cave ; que les logements deux chambres disposent également d'une buanderie ;
Considérant que la demande déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairement naturel) en ce que les chambres 1 et 2 présentent une surface éclairante inférieure au 1/5 de leur superficie plancher ;
Considérant que le projet n'apporte pas de modification aux façades et conserve les baies existantes ;
Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant de style éclectique dont les façades doivent être préservées, ce qui limite les possibilités d'améliorer l'éclairement naturel ;
Considérant que le projet ne favorise pas la diversité de l'offre des logements ;
Considérant que les appartements deux chambre présentent une superficie de 60m², tandis que le studio aménagé sous-combles ne dépasse pas 38m² ;
Considérant que la Ville de Bruxelles n'encourage pas la création de logements exclusivement sous combles lorsque leur superficie est inférieure à 50 m² ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir l'organisation spatiale des deux derniers niveaux et de les réunir en un duplex ;
Considérant dès lors, que moyennant ces adaptations, la dérogation susmentionnée est acceptable ;

Considérant par ailleurs, que le projet prévoit également la construction d'une lucarne du côté du boulevard de Nieuport pour le studio aménagé dans les combles ;
Considérant que les proportions de cette lucarne ne s'intègrent pas harmonieusement à l'architecture du bâtiment et que, compte tenu de la situation du bien en bordure du canal, celle-ci présente impact visuel important et est largement perceptible depuis l'espace public ;
Considérant par conséquent qu'il y a lieu de supprimer cette lucarne et de prévoir des fenêtres de toit afin d'assurer l'éclairement naturel de ce niveau ;
Considérant que les façades ne sont pas modifiées ; qu'il convient de clarifier les plans à ce sujet et en particulier la couleur de l'enduit ;
Considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- réunir les 2 derniers niveaux en un duplex ;
- supprimer la lucarne ;

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.

La dérogation au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairement naturel) 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: 30/06/2026

6

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S118/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Senne 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Thierry TILQUIN

Objet / Betreft: aménager 3 chambres dans les combles d'un duplex avec le 2ème étage, découper une partie de la toiture arrière afin d'y aménager une terrasse tropézienne, créer une lucarne et aménager une deuxième terrasse latérale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/06/2026 - 18/06/2026

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:

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 de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 12/02/2026 ;
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: 30/06/2026

Considérant que la demande vise à aménager 3 chambres dans les combles d'un duplex avec le 2ème étage, découper une partie de la toiture arrière afin d'y aménager une terrasse tropézienne, créer une lucarne et aménager une deuxième terrasse latérale ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/03/2018 (réf. P.U. S643/2017) ayant pour objet "augmenter le nombre de chambres d'un logement en duplex aux 2ème et 3ème étages (4 ch.), découper une partie de la toiture arrière afin d'y aménager une terrasse de 18m², créer une lucarne et aménager une 2ème terrasse latérale" ;
Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/06/2026 au 18/06/2026 pour le motif suivant : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du Cobat (bien à l'inventaire) ;

Considérant que la demande concerne uniquement le 2ème étage et les combles ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'espace sous-combles est vide et que le projet prévoit de le réaménager pour installer 3 chambres et des sanitaires ;
Considérant que les chambres projetées présentent de superficies généreuses et confortables ;
Considérant que la nouvelle configuration du logement est conforme aux prescriptions du R.R.U. relatives aux normes d'habitabilité ;
Considérant que le projet prévoit le découpage d'une partie arrière de la toiture en pente afin d'aménager une terrasse tropézienne dans ce volume ;
Considérant que cette terrasse prolonge la surface d'un balcon existant ;
Considérant qu'une 2ème terrasse sera aménagée sur la toiture plate d'un volume latéral ;
Considérant qu'afin d'accéder à cette terrasse, une fenêtre basse existante située en-dessous de la corniche sera remplacée par une lucarne munie d'une porte fenêtre ;
Considérant que ces terrasses dérogent au R.R.U., titre I, art. 6§3 (éléments techniques en toiture), en ce que le garde-corps ne fait pas partie des éléments indiqués en toiture ;
Considérant que la terrasse tropézienne se situe en façade arrière sans porter préjudice aux biens voisins ;
Considérant que la 2ème terrasse est délimitée par le mur de la façade avant d'une hauteur d'1.40m et celui de la façade arrière, d'une hauteur d'1.60m à partir du niveau du plancher ;
Considérant que le projet ne modifie pas les murs existants délimitant cette terrasse ;
Considérant que la terrasse ne sera pas perceptible depuis l'espace public ;
Considérant que l'aménagement des deux terrasses ne modifie pas la perception générale de l'immeuble ; qu'il permet de bénéficier d'espaces extérieurs et d'améliorer ainsi les qualités d'habitabilité du duplex ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6§3 est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation d'une lucarne en façade sud du bien ;
Considérant que, bien que cette lucarne soit conforme à l'article 6 du titre I du R.R.U., elle porte atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment, qui est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
Considérant que le bien se caractérise par une composition régulière de baies rythmées et par une toiture à quatre versants ;
Considérant que l'ajout de la lucarne implique la suppression de deux baies existantes au profit de deux grandes fenêtres de lucarne, dans une composition différente de celle existante ;
Considérant que cette intervention rompt la cohérence de la façade et altère la lecture architecturale du bâtiment, d'autant plus qu'elle concerne une partie de la façade visible depuis l'espace public ;
Considérant dès lors, il y a lieu de supprimer la lucarne projetée en façade sud ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/06/2026

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

Avis FAVORABLE sous réserve :
- de supprimer la lucarne en façade sud et de prévoir des fenêtres de toiture inclinée afin d'offrir un éclairement naturel suffisant.

La dérogation au R.R.U., titre I, art. 6§3 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: 30/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1125/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Marie-Thérèse 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Elena Bonfiglioli

Objet / Betreft: d'une part, diviser une maison unifamiliale en 3 logements (2 appart 1 ch. et 1 duplex 2 ch.), modifier des circulations, réaliser une extension au rez-de-chaussée (mise en conformité) ; et d'autre part, aménager 2 balcons

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 01/07/2025

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 le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 60-04BIS, dénommé « QUARTIER "MARTEAU », approuvé par arrêté royal en date du 22/04/1993 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone affectée à l'habitation au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 09/11/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise, d'une part, à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier des circulations, réaliser une extension au rez-de-chaussée (mise en conformité) et, d'autre part, à réaliser une extension au 1er étage, aménager 2 terrasses, creuser la cour, créer une lucarne ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2025 au 19/06/2025 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-04BIS (Marteau, 22-04-93), dérogation à l'art. 6 du titre I du R.R.U. (toiture - éléments techniques), dérogation à l'art. 6 du titre I du R.R.U. (toiture - hauteur), dérogation à l'art. 4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, exprimant principalement une opposition à la transformation de la maison unifamiliale en appartements, en raison de la densification croissante du quartier et de ses conséquences négatives sur la qualité de vie (nuisances sonores, insalubrité liée aux déchets) ainsi que de la multiplication des logements de courte durée (colocations, Airbnb) ;

Vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande en date du pour les motifs reproduits en annexe ;
Considérant dès lors, qu'en application de l'article 126§8 du CoBAT, le Collège des bourgmestre et échevins refuse le permis ;
Considérant que dans son avis la commission de concertation précise qu'un avis favorable pourrait être émis à condition de :
- ne pas excaver la cour et renoncer à l'escalier extérieur la reliant au rez-de-chaussée ;
- prévoir uniquement des locaux non habitables au sous-sol et reconfigurer l'unité du rez-de-chaussée en simplex ;
- supprimer l'extension arrière au 1er étage, qui densifie excessivement l'intérieur d'îlot ;
- ne pas aménager la toiture plate du 1er étage en terrasse, mais se limiter à un balcon ;
- supprimer la mezzanine au 1er étage ;
- ne pas réaliser l'escalier entre le 1er étage et le 2ème étage ;
- conserver le niveau actuel du plancher au 2e étage, afin d'éviter l'ajout de garde-corps en façade ;
- supprimer la lucarne en toiture ;
- respecter les proportions d'origine des menuiseries (porte et châssis), sur base des plans d'archives ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 15/10/1951 ayant pour objet « transformer l'annexe au rez-de-chaussée » ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 20/10/1955 ayant pour objet « supprimer le balcon en façade au 1er étage, décaper et recimenter la façade en simili briques jaunes » ;

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant qu'en situation existante de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale ;
Considérant qu'en situation de fait, le programme est réparti comme suit :

- Sous-sol : 1 duplex (sous-sol/rez), 1 chambre, caves,
- Rez-de-chaussée : 1 duplex (sous-sol/rez), 1 chambre, 1 appartement, 1 chambre,
- 1er étage : 1 appartement, 1 chambre,
- 2ème étage : 1 appartement, 1 chambre,
- 3ème étage / combles : 1 appartement, 1 chambre ;

PROJET INITIAL

Considérant qu'en situation projetée, le programme initial était réparti comme suit :

- un duplex de deux chambres au rez-de-chaussée et rez-de-jardin,
- un duplex de deux chambres au rez+1 et rez+2 (+ mezzanine),
- un duplex de deux chambres au rez+3 et sous la toiture ;

Considérant que les travaux projetés dans le projet initial impliquent des modifications structurelles importantes affectant la volumétrie, les circulations, les façades et les espaces extérieurs du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoyait l'excavation complète de la cour arrière sur un niveau, afin d'y aménager un jardin au niveau du sous-sol ;
Considérant que cet aménagement visait à ouvrir le sous-sol sur le jardin et à y installer des locaux habitables dans le cadre de la création d'un logement en duplex ;
Considérant que le projet initial comprenait également l'aménagement d'une circulation intérieure privative reliant le rez-de-chaussée au sous-sol, destinée à desservir ce logement en duplex ;

Considérant que le projet initial prévoyait le placement de panneaux translucides autour de cet escalier afin de servir de brise-vue ;
Considérant que cette excavation imposait la construction de murs de soutènement et entraîne une augmentation significative des hauteurs mitoyennes, accentuant le caractère exigu et enclavé de l'espace extérieur ;
Considérant que la présence de l'escalier extérieur empiète sur une cour déjà restreinte et renforce la densification de l'intérieur d'îlot, au détriment de la qualité de vie des futurs occupants et du voisinage ;
Considérant qu'en raison de la hauteur importante des murs mitoyens et de la situation du bien à l'angle de l'intérieur d'îlot, l'ensoleillement du jardin aurait été fortement limité, réduisant l'intérêt de l'excavation projetée ;

Considérant que le projet prévoit de couvrir une partie de la cour (côté gauche) au rez-de-chaussée ;
Considérant que cette extension apparaît clairement sur les photos aériennes de 1992 ;
Considérant que qu'elle est conforme au R.R.U. et ne porte pas atteinte aux biens voisins ;

Considérant que le projet prévoit, au 1er étage arrière, de démolir la petite annexe arrière, côté gauche, située au niveau de l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ;

Considérant que le projet initial prévoyait au 1er étage une extension arrière du côté droit impliquant une rehausse du mur mitoyen ;
Considérant que cette extension déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) en ce qu'elle dépasse le voisin le plus profond de 1,40m et à l'art.6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le voisin le plus bas de 5,50m et le plus haut de 5,40m ;
Considérant que le projet initial prévoyait l'aménagement de la toiture plate du rez-de-chaussée en terrasse accessible depuis la nouvelle extension par un petit escalier ;
Considérant que l'extension arrière côté droit, avec rehaussement du mur mitoyen, augmente la densité dans un intérieur d'îlot déjà fortement bâti ;
Considérant que la terrasse sur la toiture plate d'une annexe, située en intérieur d'îlot, génère de nombreuses vues vers les propriétés voisines en raison de la configuration dense et encaissée du site ;
Considérant que le projet initial prévoyait l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage sur la toiture plate de l'extension du 1er étage ;
Considérant ces aménagements portaient atteinte à l'intérieur d'îlot et qui avaient un impact immédiat sur les biens contigus ;
Considérant que les interventions doivent être limitées et proportionnées au bâti sans impacter les biens voisins ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas réaliser l'extension et limiter l'espace extérieur à un petit balcon au 1er étage ;

Considérant que le projet prévoit également la modification de baies en façade arrière ;

Considérant que le projet initial prévoyait la création d'une mezzanine pour accueillir un espace bureau au 1er étage ;

Considérant qu'en situation de fait, le bien présente une lucarne en façade arrière ;

Considérant que le projet initial prévoyait d'agrandir cette lucarne ;
Considérant que l'agrandissement proposé accentuait l'impact visuel de la lucarne sur la façade arrière et altère la lecture du volume de toiture ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la lucarne ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade avant par l'intérieur ;
Considérant que la façade avant sera restaurée en enduit de teinte jaune ;
Considérant que le projet initial prévoyait le remplacement des châssis par des châssis en bois respectant les divisions et proportions d'origine sauf pour le rez-de-chaussée ;
Considérant que le projet remplacement la porte d'entrée par un modèle s'écartant du modèle d'origine ;
Considérant que ces éléments ne s'intègrent pas à l'architecture de l'immeuble, et qu'il y a dès lors lieu de respecter les proportions d'origine des menuiseries (porte et châssis), sur base des plans d'archives.

PROJET MODIFIE

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 25/12/2025 et 26/05/2026, à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/06/2026 portant les références PU/2013.0187/5/CP ;

Considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

Considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié prévoit de :
- ne pas excaver la cour et renoncer à l'escalier extérieur la reliant au rez-de-chaussée ;
- prévoir uniquement des locaux non habitables au sous-sol et reconfigurer l'unité du rez-de-chaussée en simplex ;
- supprimer l'extension arrière au 1er étage, qui densifie excessivement l'intérieur d'îlot ;
- ne pas aménager la toiture plate du 1er étage en terrasse, mais se limiter à un balcon ;
- supprimer la mezzanine au 1er étage ;
- ne pas réaliser l'escalier entre le 1er étage et le 2ème étage ;
- conserver le niveau actuel du plancher au 2ème étage, afin d'éviter l'ajout de garde-corps en façade ;
- supprimer la lucarne en toiture ;
- respecter les proportions d'origine des menuiseries (porte et châssis), sur base des plans d'archives ;

Considérant qu'en situation projetée, le programme du projet modifié est réparti comme suit :
- sous-sol : caves, local vélos, local poubelles, locaux techniques
- rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre avec accès jardin,
- 1er étage : 1 appartement 1 chambre avec terrasse,
- 2ème, 3ème et 4ème étage : 1 appartement 2 chambres avec terrasse ;

Considérant que le projet modifié déroge au R.R.U. titre II art.3 (superficie) en ce que la chambre au 1er étage présente une superficie de 10,25m² (min 14m²) ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.10 (éclairement) en ce que la chambre 1 au rez-de-chaussée présente une superficie éclairante de 2,10m² (min 2,8m²), le salon/cuisine au 1er étage présente une superficie éclairante de 5,35m² (min 6,6m²), le salon au 2ème étage présente

une superficie éclairante de 2,50m² (min 4,8m²) et la chambre 2 au 3ème étage présente une superficie éclairante de 1,95m² (min 2m²) ;
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant dont il est important de maintenir les baies en façade avant ;
Considérant que les logements répondent aux attentes actuelles en matière de confort ; que ces dérogations ne nuisent pas à leur habitabilité ;
Considérant dès lors, que les dérogations sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet modifié prévoit un escalier de 3 marches reliant le rez-de-chaussée au jardin ;
Considérant que cet escalier déroge au P.P.A.S. art.3.1.2 (limite arrière de construction) en ce qu'il porte la profondeur totale de la construction à 16,74 m et déroge au R.R.U. art.4 (profondeur) en ce qu'il dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle ;
Considérant que l'installation de cet escalier déroge également au P.P.A.S., art. 5 (cours et jardin) ;
Considérant que cet escalier n'est composé que de 3 marches ;
Considérant qu'il permet de relier de manière confortable le logement au jardin ;
Considérant qu'il n'impacte pas les voisins ;
Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet modifié prévoit un balcon au 1er étage et au 2ème étage en façade arrière ;
Considérant que ces balcons dérogent au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) en ce qu'ils dépassent les profils voisins ;
Considérant que le projet prévoit également le placement d'un brise-vue afin côté droit que les balcons soient conformes au code civil en matière de vue ;
Considérant que ces balcons permettent l'ajout d'un petit espace extérieur aux logements et améliorent la qualité des logements sans porter atteinte aux biens voisins ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) en ce qu'il prévoit une isolation par l'extérieur de la façade arrière dépassant les profils voisins ;
Considérant que cette isolation permet d'améliorer les performances énergétiques du bien ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade avant par l'intérieur ;
Considérant que la façade avant sera restaurée en enduit de teinte jaune ;
Considérant que le projet modifié prévoit le remplacement des châssis par des châssis en bois respectant les divisions et proportions d'origine ;

Considérant de ce qui précède, qu'il résulte de l'analyse du projet modifié que ce projet vise à répondre à l'avis émis par la Commission de concertation et que dès lors, le projet modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est plus contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

Les dérogations au P.P.A.S. art.3.1.2 (limite arrière de construction), art. 5 (cours et jardin), au R.R.U. art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) ainsi qu'au titre II art.3 (superficie), art.10 (éclairement) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/06/2026

8

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V135/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Champ du Vert Chasseur 68 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Aurore Giron

Objet / Betreft: réaménager l'intérieur du duplex au rez-de-chaussée et premier étage, et modifier des baies (travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol 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 le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au P.P.A.S.;

Considérant que la demande a été introduite en date du 18/02/2026;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à réaménager l'intérieur du duplex au rez-de-chaussée et premier étage, et modifier des baies (travaux déjà réalisés) ;

Considérant que les 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 ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/06/1964 (réf. TP80909) ayant pour objet " transformer les combles en étage habitable ";
Considérant qu'une demande de permis tendant à régulariser les travaux d'aménagement des espaces extérieurs a également été introduite et est encore incomplète ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation

Considérant que la demande vise à la mise en conformité du logement inférieur ;

Considérant que les aménagements réalisés à l'intérieur du bâtiment concernent uniquement le logement 1 et sont limités aux niveaux du rez-de-chaussée et du premier étage ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée, le mur de la cuisine a été démoli afin d'élargir l'accès et d'agrandir l'espace ;
Considérant que le mur séparant le séjour de l'espace de l'escalier principal a été supprimé ;
Considérant que la fenêtre du séjour en façade avant a été modifiée ;
Considérant que le mur en façade arrière a été démoli afin de permettre l'installation d'un châssis coulissant d'une largeur de 5 m ; que ce châssis coulissant, réalisé sans seuil, vise à permettre un accès plus aisé à la terrasse et au jardin et à favoriser la relation entre les espaces intérieurs et extérieurs ;
Considérant qu'une colonne métallique a été placée devant le châssis coulissant dans la salle à manger afin d'assurer la reprise de charges de la poutre et de la façade arrière ;
Considérant qu'au premier étage, la salle de bain a été agrandie par la démolition du mur séparant le débarras et la salle de bain, avec modification de la baie donnant sur le palier ; qu'une salle de bain a été supprimée afin de créer un atelier situé côté jardin ; qu'une baie a été ouverte entre le palier et l'atelier, anciennement salle de bain ;
Considérant que le mur séparant les chambres 01 et 02 a été démoli afin de permettre une reconfiguration de l'espace nuit ;
Considérant qu'une double hauteur a été créée au-dessus du séjour ;
Considérant que la fenêtre du séjour en façade avant a été modifiée ; que le balcon arrière a été supprimé et remplacé par un garde-corps en ferronnerie de teinte noire ;

Considérant que les logements répondent aux attentes actuelles en matière de confort ;
Considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
Considérant que les travaux s'intègrent à l'architecture du bien ;

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: 30/06/2026

9

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D225/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard de Dixmude 53 - 59 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MAJID - S.A.

Objet / Betreft: modifier la façade commerciale au rez-de-chaussée : remplacement des châssis des deux vitrines et adaptation de l'habillage (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 ;
Vu l'arrêté 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 PPA N° 60-07BIS QUARTIER ANVERS - YSER (ZONE 7) BD. LEOPOLD II ENTRE PLACE SAINCTELETTE ET PORTE D'ANVERS approuvé par arrêté royal en date du 07/04/1993. ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant que le bien est situé en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ainsi qu'en liseré de noyau commercial au PRAS ;
Considérant que le bien intégré au PPAS se situe dans l'îlot 3 ; affecté à l'habitation avec commerce uniquement au RDC et limité à 200m² ; commerce de gros autorisé pourvus qu'il ne soit pas alimentaire ; accès indépendant aux étages et la prescription 3.2.1 : Façade à maintenir et restaurer

Considérant que la demande a été introduite en date du 10/03/2026 et que le dossier a été déclaré complet ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade commerciale au rez-de-chaussée : remplacement des châssis des deux vitrines et adaptation de l'habillage (mise en conformité) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) ;

En ce qui concerne l'historique du bien :

Considérant que les plans d'archives relatifs à cet immeuble sont lacunaires, mais qu'un permis délivré en 1926 pour l'élévation de façade constitue la situation de référence existante de droit ;
Considérant le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. D961/2014) notifié le 22/10/2015 relatif à la réunion des rez-de-chaussée des immeubles n°59 et n°61 ;
Considérant le procès-verbal de constatation du 05/12/2022 (P.V. B.R./062/22) relevant notamment le remplacement non autorisé des vitrines ainsi qu'un changement d'activité de commerce de gros en boulangerie pour le commerce de droite **;**
Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

En ce qui concerne la façade du rez-de-chaussée :

Considérant que les menuiseries actuellement en place, en aluminium de teinte sombre, résultent d'interventions réalisées sans permis et portent atteinte à l'expression architecturale de la façade ;
Considérant que les interventions réalisées induisent une dérogation au PPAS 3.2.1 : Façade à maintenir et restaurer ;
Considérant que l'élévation de référence se caractérise par une composition ordonnancée de baies homogènes, structurée par un soubassement continu en pierre bleue et par des châssis en bois aux subdivisions fines et régulières ;
Considérant que la situation existante, marquée par des menuiseries en aluminium aux divisions appauvries et hétérogènes, ainsi que par la suppression du soubassement, altère la lecture d'ensemble et rompt l'unité de composition du rez-de-chaussée ;
Considérant en outre la présence de caissons de volets apparents venant interrompre la continuité des vitrines au droit des impostes et alourdir la composition ;
Considérant que le traitement différencié des revêtements (teintes claire et noire) accentue la fragmentation de la façade ;
Considérant que l'occultation de l'ancienne porte cochère et la disparition de la ligne de soubassement contribuent à affaiblir la structuration horizontale caractéristique de la composition d'origine ;
Considérant que la demande, bien que visant une régularisation, maintient une écriture architecturale insuffisamment qualitative et peu respectueuse des principes typologiques des rez-de-chaussée commerciaux traditionnels (soubassement – vitrine – imposte) ;
Considérant que, bien que non protégé individuellement, l'immeuble s'inscrit dans le périmètre de la ZICHEE et est dès lors soumis à une exigence de qualité quant à l'intégration des transformations en façade ;
Considérant que la présente demande constitue une opportunité de requalification de la façade dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales et de son contexte urbain ;
Considérant dès lors, que la dérogation susmentionnée n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prendre comme référence le dernier permis de 1926 et de réinterpréter la devanture de manière contemporaine afin de respecter la prescription 3.2.1 du PPAS et de retrouver l'harmonie globale de la façade du rez-de-chaussée (uniformisation et sobriété) ;

Considérant qu'il convient de supprimer le caisson de volet extérieur et de rétablir le volet intérieur ;
Considérant qu'il convient également de supprimer les vinyles et l'enseigne ainsi que son support dans l'imposte afin de garantir la transparence et la lisibilité de la façade ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/06/2026

Considérant qu'en l'état, le projet ne s'inscrit pas dans les caractéristiques urbanistiques du cadre environnant ;

Avis DEFAVORABLE.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: K303/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Karel Bogaerd 25 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Michel Mathieu Dives

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale par l'aménagement de 2 chambres en demi sous-sol et relier ce niveau au bel étage par un escalier (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48-05 dénommé "QUARTIER SQUARE PRINCE CHARLES" approuvé par arrêté royal en date du 20/10/1956. ;
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 le long d'un espace structurant au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone fermée de construction affecté à la résidence, dans l'îlot 8 R au P.P.A.S. ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 31/03/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale par l'aménagement de deux chambres en demi sous-sol et relier ce niveau au bel étage par un escalier (mise en conformité)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 du Cobat (bien à l'inventaire) ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que le bien se présente comme une maison bourgeoise mitoyenne de style néogothique, développée sur 3 niveaux hors sol, caractéristique du début du XXe siècle à Bruxelles (réf. P.U. TP Laeken 6482 – 30/08/1926 – maison unifamiliale) ;
Considérant que la situation de droit initiale prévoyait : des locaux de service au demi-sous-sol, des pièces de jour au bel étage et 4 chambres aux étages ;
Considérant que le permis d'urbanisme délivré en 1980 prévoyait une extension à l'arrière du demi-sous-sol et du bel étage, autorisant l'installation d'un cabinet médical accessoire au logement au demi-sous-sol ;

Considérant qu'en situation existante de fait, ce niveau a été réaffecté en espaces d'habitation comprenant deux chambres et un dressing central, ainsi que des locaux sanitaires ;
Considérant que les étages supérieurs n'ont pas été modifiés et restent affectés au logement unifamilial ;
Considérant que la transformation vise à réintégrer pleinement l'ensemble du bien dans une logique de maison unifamiliale et que la demande porte sur la mise en conformité de la situation existante de fait ;

En ce qui concerne l'habitabilité et la conformité au R.R.U. :

Considérant que les chambres aménagées au demi-sous-sol présentent une hauteur sous plafond d'environ 2,45 m, inférieure aux exigences de l'article 4 du Titre II du R.R.U., selon les plans ; que cette hauteur est de 2.52m selon la coupe ;
Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant présentant des contraintes structurelles liées à son ancienneté ;
Considérant que la chambre en façade avant présente une configuration défavorable : implantation en contrebas du trottoir, présence de grilles aux fenêtres et insuffisance en termes d'éclairement et d'évacuation de secours ;
Considérant dès lors, que cet espace ne présente pas des qualités suffisantes pour l'habitation et serait plus adéquat à une fonction accessoire (local vélos, espace de rangement) ; qu'en outre, la maison ne dispose plus d'espace de caves et de rangement ;
Considérant que la chambre arrière bénéficie quant à elle d'un apport de lumière via une cour anglaise existante, connectée au jardin par quelques marches (+80cm), offrant de meilleures conditions d'usage ;

Considérant que la dérogation à l'art. 4 du Titre II du RRU, uniquement pour la chambre côté jardin, est acceptable aux motifs exposés et à condition de revoir la pièce côté rue et de la destiner à un local non habitable, tel qu'un local vélo ou un espace de rangement ;

En ce qui concerne les interventions structurelles :

Considérant que la création d'un escalier intérieur reliant le demi-sous-sol au bel étage implique le percement de la dalle ; qu'il est peu praticable et ne s'accorde pas au caractère architectural du bien ;
Considérant que cet aménagement condamne en partie la pièce centrale au rez et au sous-sol ;
Considérant qu'il convient de supprimer cet escalier ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/06/2026

<u>En ce qui concerne la façade arrière :</u>

Considérant que les baies de la façade arrière ont été modifiées antérieurement, notamment par leur agrandissement et le remplacement des châssis ; que ces transformations sont anciennes (antérieures à 2000) ;

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 ;

Considérant que la porte d'entrée a été modifiée sans autorisation ; que la demande ne vise pas à régulariser cette porte ; qu'il convient de revenir à la situation de droit en ce qui concerne la porte, comme l'indique l'élévation projetée ;

Avis FAVORABLE sous réserve :
- de prévoir un local non habitable côté rue tel qu'un local vélos ou de rangement ;
- de supprimer l'escalier placé dans la pièce centrale entre le rez et le sous-sol.

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 4 (hsp) 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: 30/06/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G397/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Grande Ile 2 - 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association des copropriétaires de l'immeuble à Bruxelles, rue de la Grande Ile - A.C.P.

Objet / Betreft: isoler par l'extérieur les deux murs d'héberge d'un immeuble d'habitation (du 4ème au 6ème étage)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 30/04/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à isoler par l'extérieur les deux murs d'héberge d'un immeuble d'habitation (du 4ème au 6ème étage) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) ;

Considérant que la demande a été soumis à l'avis du SIAMU qui ne nous a pas encore été transmis ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 30/06/2026

Considérant que les murs concernés, visibles depuis la rue, constituent des murs d'héberge relevant exclusivement du bien faisant l'objet de la demande, situés en limite parcellaire avec les immeubles du n°4 et du n°6 ;
Considérant que le projet prévoit une épaisseur d'isolation de14 cm couvert d'un enduit armé avec une finition en briquettes collées d'une épaisseur totale de 16 cm ;

Considérant que les plans projetés démontrent que la mise en œuvre d'une isolation entraîne un léger débordement au-delà de la limite parcellaire, limitée à l'épaisseur du complexe isolant, et que les détails de raccord avec les constructions et toitures voisines sont précisément traités dans les coupes jointes au dossier ; qu'il convient de s'assurer de disposer de l'autorisation formelle des voisins concernés en ce qui concerne ces débords ;

Considérant que les façades concernées sont des pignons peu visibles depuis l'espace public et que les travaux projetés n'impliquent ni modification du gabarit, ni altération de la volumétrie, ni atteinte à la lecture urbanistique du front bâti ;

Considérant que l'intervention poursuivie vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment, en cohérence avec les objectifs régionaux et communaux de rénovation du bâti existant ;

Considérant que le dépassement ponctuel de la limite de propriété est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;

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.