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: 15/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T201/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Sallaert 4 1000 Bruxelles
Rue Terre-Neuve 153 – 153A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PIERRE D'ANGLE - HOEKSTEEN

Objet / Betreft: transformer avec modification de volume deux bâtiments avec la création d'une zone de circulation extérieure en vue de l'agrandissement du centre d'hébergement pour personnes sans abri

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

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 60-35 quartier n° 2 "Marolles - Terre- Neuve" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/12/1999. ;
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 culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone mixte au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone de bâtiments affectés à l'habitation au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/03/2026 ;
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: 15/07/2026

Considérant que la demande vise à transformer avec modification de volume deux bâtiments avec la création d'une zone de circulation extérieure en vue de l'agrandissement du centre d'hébergement pour personnes sans abri ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 30/09/1992 ((TP105012 – rue Terre-Neuve 153/161/165) ayant pour objet "rénover les habitations" ; que ce permis autorise un centre d'hébergement (équipement) ;

Considérant que le bien rue Terre-Neuve 153 ainsi que l'impasse de la Bouquetière sont inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2026 au 02/07/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne),
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins),
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-35 (Marolles-Terre Neuve, 16-12-99),
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu les 2 réactions introduites lors de l'enquête publique portant principalement sur l'inadéquation du site au regard de l'espace public disponible, les risques pour la sécurité et la gestion des flux liés à l'augmentation de la capacité d'accueil du centre, ainsi que sur l'atteinte à l'intérieur d'îlot, les risques d'intrusion et les nuisances pour le voisinage, les réclamants estiment que le projet n'est pas compatible avec le cadre résidentiel ;

Considérant que le centre actuel offre tout au long de l'année un hébergement et un accueil pour personnes sans-abris en leur proposant des lits, douches. couverts et accompagnement social ;
Considérant que le centre se situe actuellement au numéro 153 de la Rue Terre-Neuve et se prolonge dans une impasse traditionnelle des intérieures d'îlots bruxellois à l'abri des regards ;
Considérant qu'historiquement, le site comportait des maisons mitoyennes ouvrières desservies par l'impasse de la Bouquetière ;
Considérant que le permis d'urbanisme délivré le 30/09/1992 pour le changement d'affectation (maisons en centre d'hébergement) prévoit l'ajout d'un réseau de coursives pour permettre la distribution des espaces ;

Considérant que l'impasse de la Bouquetière est reprise selon le PPAS comme étant un passage public sur sol privé ;
Considérant qu'en situation de fait et de droit (permis de 1992) l'impasse est fermée à clé par une porte et n'est accessible qu'aux usagers de l'immeuble ;

Considérant que le centre comporte actuellement 48 places pour personnes sans-abris ;
Considérant que le bâtiment est aujourd'hui vieillissant et n'est plus adapté aux normes imposées par la CoCom et aux exigences actuelles ;
Considérant que le projet prévoit d'améliorer le bâtiment actuel et agrandir sa capacité d'accueil (70 personnes) avec l'occupation du bâtiment situé au numéro 4 Rue Sallaert ;
Considérant que les deux parcelles sont jointives en intérieur d'îlot et sont actuellement séparées par un mur en briques ;

Considérant que l'ancien accès rue Terre-Neuve sera réservé au personnel, aux livraisons et aux utilisateurs PMR et que l'entrée principale s'effectuera au niveau de la rue Sallaert ;
Considérant que le programme est réparti comme suit :
- Rue Terre-Neuve :
  - Rez-de-chaussée : bureaux du personnel, sanitaires, local poubelles
  - 1er étage : bureaux du personnel, sanitaires

- Rue Sallaert :
  - Rez-de-chaussée : accueil, sanitaires, cuisine, espace polyvalent,
  - 1er étage : dortoir, bureau, sanitaires, stock,
  - Combles : dortoir, bureau, sanitaires, stock, local technique ;

Considérant que depuis le covid, le système de réservation se fait uniquement au préalable par téléphone et qu'il n'y a plus de tirage au sort directement sur place comme par le passé, ce qui constituait une importante source de nuisances ;
Considérant dès lors qu'il est important de maintenir de système de réservation uniquement par téléphone afin d'éviter les files sur le trottoir étroit de la rue Sallaert ;

Considérant que le projet prévoit deux séquences et deux points d'accueil :
- Entre 19h00 et 20h00 / accueil des femmes (16) et des PMR (2) au n°153, Rue Terre-Neuve : l'accueil de ce petit groupe, pourra se faire confortablement en exploitant le bureau de 23m² à l'entrée comme sas d'accueil,
- Entre 20h00 et 21h00 / accueil des hommes (54, initialement 48) au n°4, Rue Sallaert : l'accueil de ce groupe pourra se faire dans le grand hall d'accueil qui est agrandi à 24m² ;

Considérant que dans sa nouvelle configuration, au terme des travaux, Pierre d'Angle prévoit d'accueillir :
- Sur le site de la rue de Terre-Neuve :
  - o 16 femmes dans 3 chambrées ;
  - o 2 PMR ;
- Sur le site de la Rue Sallaert :
  - o 54 hommes répartis dans les deux dortoirs ;

Considérant que s'il devait avoir plus de demande dans l'avenir pour l'hébergement de femmes, Pierre d'Angle considérerait d'aller jusqu'à affecter un étage entier du site de Sallaert aux femmes ;

Considérant que dans sa note logistique, le demandeur précise que le projet prévoit la mise en place de ronde par le personnel 30 minutes avant et 1h après l'accueil afin de s'assurer que tout est calme, informer et orienter si nécessaire ;
Considérant qu'en journée Pierre d'Angle accueille une petite trentaine de personnes, de 13h30 à 18.00, pour la sieste ; que seules les personnes disposant d'un « bon » délivré par un centre de jour peuvent venir y faire la sieste ;

Considérant que le projet prévoit d'étendre en fond de parcelle le bâtiment Terre-neuve 153 par une annexe d'un niveau accueillant un bureau pour le personnel ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) en ce que cette annexe dépasse les ¾ de la profondeur du terrain ;
Considérant que cette annexe est située en zone d'annexes au P.P.A.S. et est conforme aux prescriptions de celle-ci ; qu'elle a peu d'impact sur les parcelles voisines ;
Considérant dès lors, que la dérogation au R.R.U. titre I art.4 est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet présente un réseau de coursives existant permettant l'accès aux étages rue Terre-Neuve ;
Considérant que côté rue Terre-Neuve, une grille d'une hauteur de 50cm est placée sur le mur mitoyen (N°153-155) amenant la hauteur totale du mur à 2,50m ;
Considérant que côté Rue Sallaert, une grille (hauteur max 404cm) est placée sur le mitoyen (N°2-4) afin d'éviter l'accès depuis le chemin de fer et les toitures avoisinantes ; que cette grille s'aligne alors au niveau de corniche du pôle TN 153 en intérieur d'ilot ;

Considérant que le projet prévoit de placer des plantes grimpantes sur ces grilles afin de diminuer l'impact visuel de celles-ci ;
Considérant que ces dispositifs permettent d'éviter les intrusions sur les parcelles voisines et sont complètement réversibles ;

Considérant que le projet prévoit d'étendre en fond de parcelle le bâtiment Sallaert 4 par une annexe de 3 niveaux accueillant l'élévateur ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) en cette annexe dépasse les ¾ de la profondeur du terrain ;
Considérant que cette annexe est située en zone d'annexes au P.P.A.S. ;
Considérant qu'elle déroge à l'art.6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le voisin le plus bas de plus de 3m et à l'art.4.2 du P.P.A.S. en ce qu'elle présente 3 niveaux (max 1) ;
Considérant que l'implantation de l'annexe favorise les raccords au réseau de coursives existantes ;
Considérant que l'ascenseur est essentiel au bon fonctionnement du site ;
Considérant que l'annexe n'a pas d'impact direct sur la construction mitoyenne gauche car il s'agit d'un hangar ni sur la construction mitoyenne droite vu sa distance ;
Considérant que les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur), art.6 (hauteur) et au P.P.A.S. art.4.2 (zone d'annexes) sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer le mur de clôture séparant les deux parcelles ;
Considérant que la différence de niveaux de 80 cm entre l'impasse et le pôle S4 est géré par un gradin où plusieurs activités peuvent se dérouler (manger, discuter, se reposer...) ;
Considérant que le projet prévoit de placer des plantes grimpantes pour apporter un sentiment de verdure au sein de l'impasse ; que les toitures des 2 annexes sont végétalisées ;
Considérant que l'utilisation quotidienne intensive des espaces extérieurs ne permet pas d'améliorer sensiblement la perméabilité des sols ;
Considérant que le projet prévoit de démolir les sanitaires à l'entrée rue Terre-Neuve et d'aménager un espace vélos pour le personnel ;

Considérant que le projet préserve les caractéristiques architecturales du bâtiment rue Sallaert (maintien des voutes et des éléments en pierre bleue), une seule travée est démolie pour permettre la cage de circulation d'une cage de circulation unique ;
Considérant qu'en situation de fait les châssis existants en façade avant sont en pvc ;
Considérant que le projet prévoit de changer lors du prochain les châssis en pvc de la façade rue Sallaert par des menuiseries en bois peints, de teinte claire, plus respectueuses (point de vue proportions, modénature, formes de baie et mouluration) des modèles d'origine et de la typologie du bien ;
Considérant qu'au niveau de la façade arrière du bâtiment rue Sallaert, le projet prévoit de créer de nouvelles baies (deux nouveaux châssis bois au rez-de-chaussée et la création de nouvelles baies aux étage) ;
Considérant que le projet prévoit au niveau de la façade rue Terre-Neuve de supprimer la tente solaire et de remplacer l'ancienne porte d'entrée par une porte identique en bois peint blanc ;

Considérant que le projet présente une grande tente solaire au niveau du rez-de-chaussée de la rue Terre-Neuve ;
Considérant que le projet maintient une porte d'entrée vétuste rue Terre-Neuve ;
Considérant que l'entrée se fera principalement dorénavant rue Sallaert ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu de supprimer la tente solaire et de prévoir une porte d'entrée plus qualitative ;
Considérant qu'au niveau de la façade arrière du bâtiment Terre-Neuve, le projet maintient les ouvertures existantes ; que seuls de nouveaux accès sont créés aux droits des baies existantes où certaines allèges seront démolies ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/07/2026

Considérant que l'impasse de la Bouquetière est reprise selon le PPAS comme étant un passage public sur sol privé ; qu'en situation de fait et de droit (permis de 1992), l'impasse est fermée à clé par une porte et n'est accessible qu'aux usagers de l'immeuble, qu'il n'y a donc plus lieu de considérer le lieu comme étant un passage public ;

Considérant que le projet prévoit le placement de deux caméras en façade à rue (une rue Sallaert et une rue Terre-Neuve) et deux caméras en intérieur d'îlot ;
Considérant que ces équipements permettent ainsi de garantir un contrôle visuel continu et ont un pouvoir dissuasif tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du centre ;
Considérant que le projet prévoit le placement de grilles métalliques de part et d'autre des espaces extérieurs du centre pour sécuriser les accès en intérieur d'îlot ;

Avis FAVORABLE.

Les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) ainsi qu'au P.P.A.S. art.4.2 (zone d'annexes) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T1092/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue T'Kint 68 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Faysal Echaibi

Objet / Betreft: d'une part, modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en un appartement une chambre, couvrir la cour et modifier la façade au rez-de-chaussée et l'ensemble des châssis (mise en conformité) ; et d'autre part, créer 4 unités de logement (2 appartements une chambre, 1 duplex 1 chambre et 1 duplex 2 chambres), modifier la toiture afin de créer 2 lucarnes et une terrasse arrière au niveau des combles et procéder à des modifications structurelles

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:

---

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine et que celui-ci fait partie d'un ensemble de 2 maisons jumelées à réminiscence Louis-Philippe ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part modifier la destination du rez-de-chaussée commercial en un appartement une chambre, couvrir la cour et modifier la façade au rez-de-

chaussée et l'ensemble des châssis (mise en conformité) et, d'autre part, créer 4 unités de logement (2 appartements une chambre, 1 duplex 1 chambre et 1 duplex 2 chambres), modifier la toiture afin de créer 2 lucarnes et une terrasse arrière au niveau des combles et procéder à des modifications structurelles ;

Considérant que des 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 des permis d'urbanisme ont été délivrés les
26/11/1904 (réf. T.P. 5506) ayant pour objet « construire un wc avec déversoir au 2ème étage » ;
21/01/1931 (réf. T.P. 40316) ayant pour objet « démolir des trumeaux et établir une vitrine, construire un hourdis en béton armé, démolir des murs et cloisons intérieurs, construire un wc en encorbellement au premier palier, établir une entrée pour provisions de chauffage » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2026 au 02/07/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics en Zichée) et en application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que le bien consiste en un immeuble d'angle de type R+2 avec toiture à versants dont les combles sont aménagés et dont le rez-de-chaussée est destiné à du commerce et les étages occupés par du logement sans que les plans d'archives aient permis d'en déterminer le nombre ;
Considérant que selon l'historique population, 3 inscriptions sont renseignées en 1993, et qu'il est donc probable que le bien comportait en situation existante 3 logements et un commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité du changement de destination du commerce situé au rez-de-chaussée en un appartement 1 chambre ;
Considérant que la demande propose ainsi la création de 4 unités de logement au sein du bien, soit 1 appartement 1 chambre au rez-de-chaussée, 1 appartement 1 chambre au 1er étage, 1 duplex 2 chambre et 1 duplex 1 chambre au 2ème étage et sous combles ;
Considérant également que le niveau de sous-sol propose 4 caves et un local commun-buanderie ainsi qu'un local compteur indépendant ;
Considérant également qu'un local vélo est proposé au rez-de-chaussée au niveau de la cour couverte dont les volumes sanitaires ont été supprimés ; que ce local vélo présente une superficie de 6.6m² ce qui est trop petit pour un immeuble comportant 4 appartements ; qu'en outre les vélos y sont accrochés verticalement ce qui ne rend pas son usage aisé ; qu'il convient d'agrandir ce local afin de permettre le rangement aisé des vélos (un par logement et 2m² par vélos minimum) ;

Considérant que l'appartement au rez-de-chaussée est localisé à la place de l'ancien commerce ; qu'il s'agit d'un appartement une chambre ; que si la transformation peut être accepté au regard

du caractère calme de la rue et du peu d'attractivité économique de ce rez, les lieux se prêtent d'avantage à l'aménagement d'un studio confortable ;

Considérant que les duplex sont aménagés au 2ème étage et dans les combles et que les surfaces de planchers ont été divisées sur chacun des niveaux afin d'aménager les duplex ; que 2 escaliers en colimaçon sont mis en œuvre pour relier les niveaux des duplex ;
Considérant que l'aménagement des duplex est peu qualitatif en ce que, entre autres, les circulations intérieures sont démultipliées occupant une superficie conséquente qui devrait être rationnalisée, la salle de douche au 2ème étage nécessite une lourde intervention structurelle afin de placer un tub de douche en surplomb de la cage d'escalier commune ;
Considérant qu'il y a lieu de ne pas aménager deux duplex entre le deuxième étage et les combles et de revoir le programme et la répartition des logements en conséquence ;

En ce qui concerne la volumétrie et la façade avant :

Considérant que la parcelle est entièrement bâtie en situation de fait et qu'une cour avec un petit volume sanitaire était existante en situation de droit ;
Considérant que le projet déroge au RRU Titre I article 4 (profondeur) en ce que la cour existante en situation de droit a été couverte afin d'étendre le commerce du rez-de-chaussée et que la profondeur de la construction au rez-de-chaussée dépasse une profondeur égale au 3/4 de la profondeur du terrain ;
Considérant qu'en situation de droit des sanitaires étaient implantés le long du mitoyen de gauche ; que cette cour était très petite et que sa couverture ne nuit pas aux bien voisins ;
Considérant de plus que la demande prévoit d'y installer un local vélo pour l'ensemble des logements et que son accès est aisé étant situé dans le prolongement du hall d'entrée ;
Considérant de ce qui précède que la dérogation en termes de profondeur de construction est acceptable ;
Considérant que la toiture à versant est remplacée et isolée et que 2 lucarnes y sont aménagées du côté de la rue T'Kint ; que ces lucarnes sont rendues nécessaires par la densité d'occupation des combles ;
Considérant que la finition des lucarnes est réalisée en bardage bois de ton brun et les châssis prévus en aluminium laqué blanc ; de plus que celles-ci sont visibles depuis l'espace public et que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine ;
Considérant que la planche de rive est prévue en panneau stratifié compact de ton anthracite ;
Considérant que le choix des matériaux et les détails de mise en œuvre des lucarnes proposent des finitions appauvrissant le dialogue avec les détails patrimoniaux existants sur la façade ; de plus que les lucarnes ne respectent pas le rythme des baies des niveaux inférieurs, la trame de l'immeuble et ne s'inscrivent pas dans le caractère patrimonial du bien ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu d'améliorer l'intégration des lucarnes en toiture en réduisant le nombre et la largeur et en les alignant avec les travées ou les trumeaux inférieurs ;

Considérant qu'il apparait sur photos que la corniche a été remplacée ;
Considérant qu'il s'agit d'un bien à l'inventaire où il est important de conserver ses qualités patrimoniales ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de rétablir la corniche moulurée d'origine ;

Considérant que le projet déroge au RRU Titre I article 6 (toiture) en ce que, suite à l'isolation de la toiture, celle-ci est rehaussée (le niv. +17,87 m devient +18,01m) et dépasse de ce fait le voisin le plus bas de plus de 3m (niv. +13,35) ; que l'isolation de la toiture participe à l'amélioration du confort thermique du bien et que la rehausse est minime (+14cm), celle-ci est dès lors acceptable ;

Considérant qu'une terrasse de 3,14m² est créé dans le versant arrière de la toiture et qu'elle est accessible depuis un escalier en colimaçon sans accès direct depuis le niveau de l'appartement ; que cela permet d'offrir un espace extérieur à l'appartement supérieur ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/07/2026

Considérant que le projet déroge au RRU Titre I articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la cour existante en situation de droit a été entièrement couverte et qu'aucune superficie perméable n'est aménagée ni aucun aménagement paysager n'est prévu ;
Considérant que ces aménagements portent atteinte à l'intérieur d'îlot mais que néanmoins, du fait de la configuration de parcelle d'angle, son enclavement entre les parcelles voisines bâties et ses dimensions réduites, les dérogations sont acceptables ;
Considérant que les châssis des étages ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche et que la demande porte également sur leur mise en conformité ;
Considérant que les châssis ne respectent pas le cintrage des baies et que dès lors ceux-ci ne sont pas acceptables ; qu'il convient, lors du prochain remplacement, de placer les châssis par des châssis en bois de teinte claire respectant les divisions d'origine et le cintrage des baies et qu'il convient pour se faire de s'inspirer des photos d'archives ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée, sur l'angle, l'entrée du commerce a été supprimée et une allège créée s'alignant avec les baies du même niveau ;
Considérant que l'ensemble de la vitrine commerciale visible sur les plans d'archives a été modifiée et que des volets ont été intégrés dans les châssis ;
Considérant qu'afin de conserver une unité à la façade patrimoniale, il convient de revoir les baies du rez en s'inspirant du rythme des étages ; que sur l'angle il convient soit de prévoir une baie de largeur similaire à celles des étages, soit une baie murée ; que les menuiseries doivent également être en bois de teinte claire ;

Considérant que le projet prévoit de placer une plaque en verre derrière les garde-corps des balcons en façade avant afin de rehausser leur hauteur pour des raisons de sécurité ;
Considérant que les plaques de verre ne s'accordent pas à l'architecture des balcons ;
Considérant qu'il y a lieu de rehausser les garde-corps en fer forgé par une lisse ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de/d' :
- agrandir le local vélo au rez afin de permettre le rangement aisé des vélos (un par logement et 2m² par vélos minimum) ;
- revoir le logement du rez en conséquence en prévoyant un studio qualitatif ;
- ne pas aménager deux duplex entre le deuxième étage et les combles ;
- améliorer l'intégration des lucarnes en toiture en en réduisant le nombre et la largeur et en les alignant avec les travées ou les trumeaux inférieurs ;
- revoir les baies du rez en s'inspirant du rythme des étages (sur l'angle au choix baie murée ou pas) ;
- remplacer l'ensemble des châssis des façades avant par des châssis en bois de teinte claire respectant les divisions d'origine et le cintrage des baies ;
- supprimer le caisson de volet visible sur la façade de la rue de la Senne ;
- ne pas prévoir de plaque de verre derrière les garde-corps et prévoir une lisse supérieure ;
- rétablir la corniche moulurée d'origine.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU en ce qui concerne le Titre I articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C217/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Camusel 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Rachel Simonin

Objet / Betreft: d'une part, créer une extension d'une surface de 11m² au logement du rez-de-chaussée ; et d'autre part, peindre la travée du rez de chaussée en gris et modifier le châssis du rez de chaussée en façade avant (mise en conformité)

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:

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.);
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS;
Considérant que la demande a été introduite en date du 06/03/2026;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise d'une part à créer une extension d'une surface de 11m² au logement du rez-de-chaussée, et d'autre part à peindre la travée du rez de chaussée en gris et modifier le châssis du rez de chaussée en façade avant (mie en conformité) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 21/01/2021 (réf. P.U. C1281/2019) ayant pour objet "modifier la destination d'un rez-de-chaussée commercial vers un logement dans un immeuble de rapport avec modification des châssis en façade avant(travaux déjà réalisé)";

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: 15/07/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2026 au 02/07/2026 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique;

Considérant que la demande porte uniquement sur le logement du rez-de-chaussée ;
Considérant que le principal des travaux a été réalisé conformément au permis délivré ;
Considérant que le projet prévoit une extension en ossature bois de 11m² avec bardage extérieur ajouré en matériau naturel ;
Considérant que les menuiseries existantes en PVC seront remplacées par un châssis vitré en aluminium (teinte RAL 7022), permettant une amélioration de l'éclairage naturel et une plus grande ouverture sur le jardin ;
Considérant que la porte existante reliant la cour aux parties communes sera condamnée, la cour étant propriété exclusive du logement du rez-de-chaussée ;
Considérant que la notice explicative mentionne que l'extension projetée permet également de renforcer la structure de l'annexe du premier étage, actuellement en porte-à-faux ;
Considérant qu'il est à noter que l'extension du 1er étage a été réalisée sans autorisation préalable ;

Considérant que l'extension proposée au rez-de-chaussée déroge au RRU titre I art 4 en ce qu'elle dépasse de 4.45m le voisin le moins profond ;

Considérant que cette dérogation est minime au vu de l'implantation de l'extension uniquement au rez-de-chaussée ; que celle-ci n'a pas d'impact sur le bien mitoyen ;
Considérant que la hauteur du mur mitoyen ne sera pas modifiée ; que la dérogation est dès lors acceptable ;
Considérant que le projet permet d'améliorer les qualités résidentielles du logement.
Considérant que le châssis en façade avant a été remplacé par une menuiserie en aluminium à triple vitrage ;
Considérant cependant que ceux-ci ne respectent pas le permis délivré ;
Considérant que les châssis proposés présentent une allège pleine ;
Considérant que ces châssis ne s'intègrent pas de manière harmonieuse au style du batiment ; qu'il y aura lieu u prochain remplacement de prévoir un châssis sans allège, à 3 divisions **;**
Considérant que la cour a été partiellement perméabilisée, avec la création d'environ 10 m² de surface en pleine terre, conformément au permis délivré en 2019 ;
Considérant enfin que la copropriété marque son accord sur ce projet ;
Considérant cependant qu'il y aurait lieu de remplacer la porte d'entrée par une porte d'entrée en bois dans l'esprit de la porte d'origine ;

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

Avis FAVORABLE à condition de :
- prévoir au rez un châssis sans allège, à 3 divisions.

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 I art 4 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

La Commission de Concertation invite la copropriété à introduire une demande de permis d'urbanisme pour régulariser les étages et la porte d'entrée.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F209/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Franklin 155 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Gil Brihaye

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en trois logements (1 duplex 2 ch au sous-sol/rez, un simplex 1 ch au 1er étage et un duplex 2 ch aux 2e–3e), élargir la lucarne située dans le pan avant de la toiture, rehausser la façade arrière, apporter des modifications au volume d'annexe, aménager une cour anglaise et des terrasses (mise en conformité partielle)

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:

4

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/03/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en trois logements (1 duplex 2 ch au sous-sol/rez, un simplex 1 ch au 1er étage et un duplex 2 ch aux 2e–3e), élargir la lucarne située dans le pan avant de la toiture, rehausser la façade arrière, apporter des modifications au volume d'annexe, aménager une cour anglaise et des terrasses (mise en conformité partielle) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/07/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2026 au 02/07/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'article 24. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (éclairement des locaux sous toiture) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que le bien concerné par la demande est, en situation de droit, une maison unifamiliale ;
Considérant qu'en situation de fait, cette maison a été divisée en 3 logements ; que, d'après l'historique d'occupation du bâtiment, cette division semble dater de 1966 ;
Considérant que le projet vise tout d'abord à réaménager et mettre en conformité ces 3 logements, répartis comme suit :

- Au rez-de-chaussée et au sous-sol : un duplex 2 chambres ;
- Au 1er étage : un appartement 1 chambre ;
- Aux 2ème et 3ème étages : un duplex 2 chambres ;

Considérant que les surfaces planchers des logements répondent aux normes d'habitabilité ; qu'ils disposent tous d'un espace extérieur ;
Considérant que deux locaux vélos sont aménagés : l'un au rez-de-chaussée et l'autre à l'avant du sous-sol ;
Considérant que les logements disposent chacun d'une cave ou d'un local de rangement ;
Considérant toutefois que les chambres du duplex inférieur sont enterrées par rapport au niveau du jardin ;
Considérant que la cour anglaise existante est agrandie afin de permettre une arrivée de lumière naturelle pour ces chambres en sous-sol ;
Considérant que l'agrandissement de cette cour ainsi que la construction de l'escalier menant de la cour au jardin et de la passerelle reliant le séjour au jardin portent la profondeur totale de la construction à 16,72m ;
Considérant que le projet déroge dès lors au R.G.B.Q., article 6 (limite arrière de construction) en ce que la construction dépasse la limite maximale de 15m ;
Considérant toutefois que le dépassement se fait au niveau du sous-sol et ne porte donc pas préjudice aux propriétés voisines qui, elles-mêmes, dépassent les 15m de profondeur ;
Considérant que l'agrandissement de la cour anglaise permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des locaux en sous-sol ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
Considérant toutefois que la cour reste étroite (2,3m) et encaissée (-1,93m par rapport au niveau du sol du jardin) ;
Considérant qu'afin d'améliorer l'éclairement et la vue depuis les chambres, il y a lieu d'élagir la cour en créant un aménagement de parterres en terrasses successives, rejoignant en pente plus douce le niveau du jardin ;
Considérant qu'en situation de fait, afin de créer un accès au sous-sol intérieur au logement, un escalier en colimaçon a été placé dans la pièce centrale du rez-de-chaussée, à côté de la cheminée ;
Considérant qu'en situation projetée, cet escalier est remplacé par un escalier droit de l'autre côté de la pièce ;
Considérant que les planchers du rez-de-chaussée ne sont déjà plus ceux d'origine ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairement naturel) en ce que les superficies éclairantes nettes de certains locaux ne sont pas équivalentes à minimum 1/5 de leur surface plancher ;
Considérant que les dérogations ne sont pas excessives (séjour/cuisine du rez-de-chaussée : 8,6m² au lieu de 9,44m² ; séjour du 1er étage : 4,7m² au lieu de 4,94m² ; chambre 01 du 3ème étage : 2,1m² au lieu de 2,54m²) ;
Considérant que la plupart de ces locaux sont situés en façade avant ; qu'il y a lieu de maintenir cette façade existante ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
Considérant que les chambres du sous-sol ne sont pas conformes à l'article 13 du R.G.B.Q. (hauteur sous plafond) en ce que leur hauteur sous plafond n'est que de 2,5m au lieu de 2,6m ;
Considérant que cette hauteur respecte cependant l'article 4 du Titre II du R.R.U. ;
Considérant que la dalle de sol est déjà abaissée par rapport à la situation existante afin d'atteindre cette hauteur de 2,5m ; que rabaisser la dalle de 10cm supplémentaire reviendrait à enterrer un peu plus les chambres par rapport au niveau de la cour anglaise ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que des modifications volumétriques sont prévues en façade arrière ;
Considérant que de petites annexes seront démolies et que le volume de l'annexe principale sera agrandi vers la gauche de la parcelle au niveau du 1er étage, afin de simplifier les volumes ;
Considérant que le gabarit de l'annexe projetée ne présente pas de dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du R.R.U. ;
Considérant qu'une terrasse rentrante est créée dans cette annexe afin d'offrir un espace extérieur à l'appartement du 1er étage ;
Considérant qu'une terrasse pour le duplex supérieur est aménagée sur la toiture plate de l'annexe ; que celle-ci est conforme au Code Civil ;
Considérant que son garde-corps déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'il ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;
Considérant cependant qu'il s'agit d'une structure métallique légère, indispensable à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'une rehausse est prévue du côté droit de la façade arrière, afin d'augmenter la surface habitable de la chambre 02 sous combles ;
Considérant que la lucarne existante en façade avant en situation de fait ne correspond pas à la situation de droit ;
Considérant qu'elle sera remplacée par une lucarne dont les proportions s'accordent de manière plus harmonieuse à l'architecture du bâtiment ;
Considérant que le projet déroge au R.G.B.Q., article 24 (éclairement des locaux sous toiture) en ce que la largeur de la lucarne fait plus d'1/3 de la largeur de la façade ;
Considérant cependant que la lucarne respecte le rythme de la façade avant et ne dénote pas dans l'architecture du bâtiment ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande comprend de plus la restauration complète de la façade avant, avec le remplacement des châssis existants par des châssis en bois brun reprenant les mêmes divisions et profils que les châssis d'origine ;
Considérant que le projet déroge au R.G.B.Q., article 21 (menuiseries extérieures) en ce que les châssis de la façade arrière sont remplacés par des châssis en aluminium de teinte noire ne respectant pas la trame des châssis existants ;
Considérant qu'il s'agit de la façade arrière et que ces châssis ne seront pas visibles depuis l'espace public ;
Considérant que les dimensions et emplacements des nouveaux châssis correspondent aux nouveaux aménagements intérieurs ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
Considérant qu'il y a lieu de veiller à la conservation des éléments patrimoniaux intérieurs encore présents dans le bien (moulures, cheminées, planchers des étages, carrelages de l'entrée, escalier, portes…) ; que le projet semble s'inscrire dans cette logique ;

Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements ;
Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/07/2026

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

Avis FAVORABLE sous réserve :
- au lieu d'un mur de soutènement, de prévoir un aménagement paysager en escalier afin d'améliorer l'éclairement naturel des chambres et de supprimer l'effet « encaissé » que la cour induit dans le projet ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques), au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairement naturel) et au R.G.B.Q., article 6 (limite arrière de construction), article 13 (hauteur sous plafond), article 21 (menuiseries extérieures) et article 24 (éclairement des locaux sous toiture) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R285/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Remblai 38 – 38A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Bernard Mulliez

Objet / Betreft: transformer un bâtiment dédié à une activité productive (garage/atelier) en commerce de service aux rez/1er étage et en logements aux 2ème et 3ème étages (2 appart. 2 ch.), avec 10 emplacements de voiture et 29 emplacements vélos au rez-de-chaussée ; modifier la façade à rue et les volumes de toiture, aménager un patio et 2 terrasses (mise en conformité partielle)

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:

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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine depuis le 19/08/2024 ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/03/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer un bâtiment dédié à une activité productive (garage/atelier) en commerce de service aux rez/1er étage et en logements aux 2ème et 3ème étages (2 appart. 2 ch.), avec 10 emplacements de voiture et 29 emplacements vélos au rez-de-

chaussée ; modifier la façade à rue et les volumes de toiture, aménager un patio et 2 terrasses (mise en conformité partielle) ;
Considérant que certains travaux ont déjà été réalisés ;
Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2026 et jusqu'au 02/07/2026 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.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

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

Considérant que la demande a été soumise au SIAMU pour avis en date du 12/06/2026 que cet avis ne nous est pas encore parvenu ;
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 les caractéristiques urbanistiques du bien :

Considérant que l'analyse des permis d'urbanisme délivrés entre 1910 et 1930 met en évidence un bâti historiquement structuré autour d'une affectation productive avec garage, associée à un logement accessoire de type conciergerie ;
Considérant que la situation de droit autorise une affectation productive au rez-de-chaussée et au premier étage, complétée par un logement accessoire au 1er étage ainsi que des espaces de stockage aux niveaux supérieurs ;
Considérant qu'aucun document graphique probant ne permet d'établir la légalité du 2ème étage ou de l'aménagement des combles, bien que leur existence soit attestée de longue date par des photos aériennes et autres documents joints à la demande ;

En ce qui concerne la situation de fait :

Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment, d'une superficie d'environ 1.000 m² et développé sur quatre niveaux hors sol, présente une occupation mixte en place de la fonction productive initiale ; que le rez-de-chaussée est occupé par un garage/atelier et une cour intérieure minéralisée couverte par une dalle en béton, tandis que le premier étage accueille un atelier accessible via une circulation extérieure ;
Considérant que les niveaux supérieurs sont occupés par deux logements ;
Considérant que l'organisation spatiale existante se caractérise par une faible qualité d'usage, tant en matière de distribution que d'habitabilité ;

En ce qui concerne les affectations et la distribution spatiale projetée :

Considérant que le projet vise à restructurer le site autour d'un programme mixte comprenant : un équipement sportif de proximité (centre de jiu-jitsu) implanté au rdc et 1er étage, du logement aux niveaux supérieurs et l'aménagement d'un garage ainsi que l'aménagement d'espaces communs (parking vélos, locaux techniques, locaux poubelles) au RDC et sous-sol ;

Considérant que l'activité projetée consiste en l'exploitation d'un centre de jiu-jitsu porté par l'ASBL "Resistencia Jiu-jitsu", constituée sans but lucratif ;
Considérant que, conformément à ses statuts décrits dans le Moniteur, cette association poursuit principalement des objectifs sportifs, éducatifs et sociaux, visant l'enseignement et la pratique du sport ainsi que le développement de projets favorisant l'inclusion et la cohésion sociale ;

Considérant que l'activité projetée répond dès lors à la définition d'un équipement au sens du glossaire du PRAS, en ce qu'elle fournit un service d'intérêt collectif accessible au public et ne relève pas d'une activité orientée vers l'exercice d'un commerce ;
Considérant que l'activité devra être exploitée conformément aux objectifs sportifs, éducatifs et sociaux définis dans les statuts de l'ASBL ;

Considérant que l'équipement sportif s'organise autour de la cour intérieure et propose une distribution fonctionnelle lisible et adaptée aux usages ; que ce type d'équipement est compatible avec le contexte urbain résidentiel et contribue à la vitalité du quartier ;
Considérant que le projet prévoit le maintien de deux logements intégrés à un ensemble mixte associant fonction résidentielle et équipement sportif ;
Considérant que les deux logements sont accessibles depuis la cour intérieure, via un escalier intérieur distribuant l'accès exclusivement aux logements ;
Considérant que la fonction logement participe au renforcement de la fonction résidentielle dans un bâtiment anciennement dédié à des activités productives ;

En ce qui concerne les modifications volumétriques :

Considérant que le projet introduit des modifications ponctuelles au bâti existant, notamment par :

- l'ajout d'un volume en intérieur d'îlot au premier étage ;
- la suppression des escaliers extérieurs au profit d'une organisation plus compacte ;
- la transformation de la toiture avec création d'un pignon ;
- la rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que la rehausse du volume en intérieur d'ilot et du mur mitoyen entraînent un dépassement du profil du bâtiment mitoyen ;
Considérant que les interventions en toiture demeurent limitées et s'inscrivent dans le cadre de la reconversion du bâtiment ;
Considérant que, malgré la dérogation à l'article 6 du titre I du RRU, les adaptations projetées n'engendrent pas d'incidence significative sur l'ensoleillement ni sur les conditions d'habitabilité des propriétés voisines ;
Considérant que la volumétrie proposée reste compatible avec les caractéristiques du tissu bâti environnant et avec la configuration particulière de cet intérieur d'îlot ;
Considérant que la cage d'escalier distribuant les niveaux de l'équipement sportif est intégrée au sein du volume bâti ;
Considérant toutefois qu'il convient d'améliorer la contribution environnementale du projet par la végétalisation des toitures situées en intérieur d'îlot ;

En ce qui concerne les logements :

Considérant que le projet maintient deux logements aux niveaux supérieurs ;
Considérant que ceux-ci bénéficient d'une amélioration sensible de leur organisation interne et de leurs conditions d'habitabilité ;
Considérant que le projet propose de créer des espaces extérieurs privatifs sous forme de terrasses pour chacun des logements ;

Considérant que le projet contribue ainsi à l'objectif régional de maintien et de développement du logement en milieu urbain tout en assurant la reconversion d'un bâti existant ;
Considérant que les logements projetés bénéficient d'aménagements permettant de garantir des conditions satisfaisantes d'habitabilité ;
Considérant que cette reconversion permet de préserver et de valoriser les caractéristiques architecturales, volumétriques et patrimoniales de cet ancien bâtiment industriel tout en assurant sa reconversion à une affectation adaptée au contexte urbain actuel ;

Considérant dès lors que le volet résidentiel du projet participe à la mixité fonctionnelle du quartier et au bon aménagement des lieux ;

En ce qui concerne l'intérieur d'îlot :

Considérant que le projet tend à améliorer les qualités paysagères et environnementales de l'intérieur d'îlot par la création d'un patio végétalisé et la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration et la récupération des eaux pluviales ;
Considérant que le projet prévoit notamment le remplacement d'une partie des revêtements imperméables de la cour par des pavés à joints perméables, la végétalisation des abords des cheminements ainsi que l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie (15.000 litres) ;
Considérant toutefois que la cour intérieure demeure majoritairement affectée à la circulation des véhicules et conserve dès lors un caractère largement minéral ;
Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS vise à préserver et améliorer les qualités végétales, paysagères et écologiques des intérieurs d'îlot ;
Considérant qu'au regard de la superficie du site et de sa configuration, un potentiel complémentaire de désimperméabilisation et de végétalisation subsiste ;
Considérant qu'il convient dès lors de revoir l'organisation des circulations automobiles afin de réduire leur emprise, de végétaliser au maximum les surfaces libres de la cour par une mise en pleine terre et de prévoir la végétalisation des toitures des volumes situés en intérieur d'îlot ;
Considérant que ces mesures permettront de renforcer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, de favoriser la biodiversité, de contribuer à la gestion durable des eaux pluviales et de limiter les effets d'îlot de chaleur en milieu urbain dense ;

En ce qui concerne le parking :

Considérant que le projet maintient un nombre important d'emplacements de stationnement au sein de la parcelle, passage de 19 emplacements dans les faits à 12 en situation projetée ;
Considérant toutefois que le dossier ne permet pas d'apprécier clairement les besoins réels en stationnement générés par les différentes fonctions projetées ;
Considérant qu'il convient dès lors de clarifier l'usage du parking et de démontrer sa pertinence au regard des besoins effectifs du projet ;
Considérant par ailleurs que l'organisation de la cour privilégie le maintien du passage de véhicules motorisés à ciel ouvert en intérieur d'îlot et un revêtement minéral au détriment des qualités paysagères et environnementales de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que l'accès au parking, tel que projeté, contribue à fragmenter les espaces extérieurs et limite leur potentiel de végétalisation ;
Considérant qu'il convient dès lors de revoir l'accès au parking dans l'axe de l'entrée à rue afin de rationaliser les circulations, d'améliorer la lisibilité fonctionnelle du site et de libérer un maximum de surfaces susceptibles d'être végétalisées en pleine terre ;
Considérant qu'une telle réorganisation permettra d'améliorer simultanément la qualité d'usage, la perception architecturale de l'ensemble et les qualités environnementales de l'intérieur d'îlot ;

En ce qui concerne la sécurité et les circulations :

Considérant que le dossier fait apparaître un escalier de secours implanté le long du mitoyen droit ;
Considérant que les plans ne permettent pas de vérifier clairement son articulation avec les ouvertures existantes du bâtiment voisin (anciennement lié à la même propriété) ;
Considérant qu'il convient dès lors de clarifier l'implantation et le fonctionnement de cet escalier de secours, ainsi que ses éventuelles incidences sur les baies existantes ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/07/2026

En conclusion :

Considérant que le projet propose une reconversion cohérente d'un bâti productif obsolète vers un programme mixte en phase avec les besoins actuels du quartier ;
Considérant qu'il contribue à la revitalisation du site et à l'amélioration de sa qualité architecturale et environnementale ;
Considérant que les adaptations demandées permettent d'améliorer l'intégration du projet dans son environnement immédiat, de renforcer les qualités paysagères et environnementales de l'intérieur d'îlot et d'assurer une meilleure lisibilité des aménagements projetés ;
Considérant, de ce qui précède et moyennant le respect des conditions émises, 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 :
- revoir l'accès du parking pour véhicules dans l'axe de l'entrée à rue et végétaliser au maximum la cour ;
- clarifier l'usage du parking et démontrer sa pertinence ;
- végétaliser les toitures en intérieur d'îlot ;
- clarifier l'implantation et le fonctionnement de l'escalier de secours situé le long du mitoyen droit, notamment au regard des baies existantes.

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: 15/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A506/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Rue de l'Abdication 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Béatrice Belenghi

Objet / Betreft: Restaurer complètement une maison Art nouveau conçue par Gustave Strauven, dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales. Extension en toiture par un pavillon en recul et amélioration des performances énergétiques.

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

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Vu l'Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles capitale du 30 mars 2006 classant comme monument l'immeuble sis rue de l'Abdication 4 à Bruxelles ;
Attendu que la demande vise à restaurer intégralement une maison Art nouveau conçue par Gustave Strauven, classée comme monument, comprenant notamment la restauration des façades, la réorganisation partielle des espaces intérieurs, l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment, l'isolation de certaines enveloppes, la rehausse de la façade arrière, l'aménagement d'une extension en toiture et la création d'une terrasse accessible.

Vu l'avis conforme favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites émis en sa séance du 24/06/2026

Considérant que l'immeuble concerné est une maison unifamiliale de style Art nouveau conçue par l'architecte Gustave Strauven en 1902 et classée comme monument depuis 2006 ;
Considérant que l'immeuble présente un intérêt patrimonial exceptionnel tant par sa composition architecturale que par son décor de briques, de pierres et de ferronneries ;
Considérant que le bâtiment a subi au cours du XXe siècle plusieurs transformations ayant entraîné la disparition ou l'altération d'une partie des éléments patrimoniaux d'origine, notamment au niveau des aménagements intérieurs, de la toiture et de la façade arrière ;
Considérant que la demande porte sur :
 * la restauration de la façade principale et de ses éléments décoratifs ;
 * la restitution de certains éléments disparus, notamment la grille de clôture et son décor ;
 * la réinterprétation du vitrail d'imposte de la porte d'entrée ;

* la restauration des toitures avant ;
* l'isolation de la façade arrière, du pignon et de la toiture ;
* la rehausse d'un demi-niveau de la façade arrière et la suppression de la toiture à versant arrière ;
* la création d'une extension en toiture et d'une terrasse ;
* la restauration des éléments patrimoniaux intérieurs subsistants ;
* le réaménagement de certains espaces intérieurs afin de répondre aux besoins contemporains d'habitation ;

Considérant que la demande vise à concilier la conservation du patrimoine classé avec l'amélioration du confort et des performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que les travaux sur la façade principale se limitent à une restauration historique, avec le nettoyage et rejointoiement du parement en briques, la restitution des éléments en pierre disparus, la restauration des menuiseries extérieures avec application de la teinte d'origine vert kaki (S6020-G70Y), et la mise en peinture des ferronneries en blanc crème d'origine (S1010-Y20R) suite à l'étude stratigraphique ; que la restauration de la façade est fondée sur des recherches historiques, architecturales et stratigraphiques approfondies permettant de retrouver les matériaux, teintes et finitions d'origine ;
Considérant que les hypothèses de restauration devront être confirmée en début de chantier après installation de l'échafaudage ;
Considérant que la restauration des menuiseries et ferronneries contribue à la mise en valeur des caractéristiques patrimoniales du bien ;
Considérant que la réouverture de l'imposte de la porte d'entrée et la restitution d'un vitrail constituent une amélioration qualitative de la lecture architecturale de la façade ;
Considérant toutefois que la proposition de vitrail repose sur une réinterprétation et que les détails d'exécution doivent encore être précisés afin d'en garantir la qualité patrimoniale ;
Considérant que la reconstitution de la grille de façade et de ses pinacles repose sur une analyse comparative cohérente des réalisations de Gustave Strauven ;
Considérant que cette intervention permet de restaurer un élément disparu essentiel à la composition d'origine de la façade ;
Considérant que les pans de toiture en façade avant en ardoise naturelles seront restaurés ; que le projet propose cependant l'ajout de gouttières ardennaises en zinc naturel sur ces pans afin de reprendre en partie les eaux d'écoulement, gouttière qui n'existe pas aujourd'hui ; que Les eaux sont ensuite reprises par des descentes d'eau pluviales intérieures (pas sur la façade) ;
Considérant que cette intervention est acceptable, sous réserve d'une exécution soignée, dès lors qu'elle devrait permettre de limiter les dégâts liés à la stagnation de l'eau à certains endroits ;
Considérant que la façade arrière a subi d'importantes transformations et dégradations au cours du temps, notamment en raison d'infiltrations et d'interventions récentes de faible qualité patrimoniale ;
Considérant que la suppression de la toiture à versant arrière et de la plateforme existante, ainsi que la rehausse limitée de la façade arrière, permettent de rétablir une cohérence architecturale de la volumétrie arrière tout en améliorant l'habitabilité du bâtiment ;
Considérant que l'extension en toiture adopte une écriture contemporaine sobre et distincte des éléments historiques ;
Considérant que sa localisation en retrait ainsi que la configuration étroite de la rue limitent son impact sur la perception du monument depuis l'espace public ;
Considérant que cette extension en toiture dérog au titre I article 6 du RRU car dépassant le profil de l'immeuble voisin le plus haut, mais que ce volume ne crée aucune nuisance envers le voisinage, et que la terrasse projetée en toiture permet l'aménagement d'un espace extérieur dont la maison est actuellement privée, ce qui en améliore les qualités d'habitabilité, sans porter atteinte aux qualités patrimoniales de l'immeuble ;
Considérant que les travaux d'isolation projetés permettent une amélioration significative des performances énergétiques du bâtiment classé ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/07/2026

Considérant que ces interventions demeurent compatibles avec les valeurs patrimoniales du bien moyennant une exécution particulièrement soignée des raccords et des finitions visibles ;
Considérant que la restauration des éléments intérieurs conservés, tels que les menuiseries, moulures, revêtements de sol, quincailleries et éléments de la cage d'escalier, participe au maintien de l'authenticité du monument ;
Considérant que le réaménagement de la cuisine à son emplacement historique ainsi que la reconstitution du jardin d'hiver permettent de retrouver une partie importante de l'organisation spatiale originelle ;
Considérant que les nouveaux aménagements contemporains aux étages, notamment les salles de bains et l'escalier d'accès à la terrasse, restent compatibles avec la volumétrie intérieure du bâtiment et se situent dans des espaces déjà fortement transformés ;
Considérant qu'il n'apparaît pas opportun d'imposer la restitution systématique d'éléments décoratifs disparus lorsqu'aucune documentation fiable ou trace matérielle ne permet d'en établir précisément les caractéristiques ;
Considérant qu'une telle démarche risquerait de conduire à des reconstitutions conjecturales dépourvues d'authenticité patrimoniale ;
Considérant dès lors que le projet constitue une intervention globalement respectueuse des qualités patrimoniales du monument tout en assurant sa pérennisation et son adaptation aux usages contemporains ;

Avis FAVORABLE à condition de/d' :
- soumettre à l'approbation préalable de la Direction du Patrimoine culturel les dessins d'exécution détaillés, échantillons et compositions du vitrail d'imposte avant toute mise en œuvre ;
- réaliser en zinc naturel les gouttières ardennaises, profilés de rive, solins, descentes d'eaux pluviales et couvre-murs prévus dans le projet afin de garantir la cohérence matérielle de l'ensemble ;
- exécuter de manière fine et discrète le profilé de raccord entre le complexe d'isolation du pignon et la façade principale ;
- soumettre les détails d'exécution de la nouvelle grille de façade et de ses pinacles à l'approbation de la Direction du Patrimoine culturel sur la base des recherches historiques documentées ;
- préserver et restaurer l'ensemble des éléments patrimoniaux existants identifiés dans le dossier et éviter toute restitution d'éléments décoratifs pour lesquels aucune source documentaire ou trace matérielle suffisamment probante n'existe.

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: 15/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C254/2026 (PU)

Adresse / Adres:
IJzerkruisenlaan 7 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Oltjan Berziu

Objet / Betreft: verbouwen van een appartementsgebouw met aanpassing van het bouwvolume en van het aantal wooneenheden (in overeenstemming brengen)

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:

7

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 (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 18/03/2026;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een appartementsgebouw met aanpassing van het bouwvolume en het aantal wooneenheden (in overeenstemming brengen) betreft;
Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 18/06/2026 tot 02/07/2026 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 van het G.B.P. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) en afwijking van art. 6 van titel I van de Gew.S.V. (dak - technische elementen);
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 18/04/2019 (ref. S.V. C410/2018) met als onderwerp “uitbreiden van een woning en herverdelen in 2 wooneenheden”;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning werd ingediend op 28/02/2023 (ref. S.V. C205/2023) met als onderwerp “verbouwen met uitbreiding van het bouwvolume (in overeenstemming brengen)” en dat deze aanvraag is vervallen;

Overwegende dat volgens de bestaande rechtstoestand (S.V. C410/2018), er 2 wooneenheden aanwezig zijn, namelijk een appartement met 1 slaapkamer op het gelijkvloers en een appartement met 3 slaapkamers in duplex op de 1ste en 2de verdieping (kangoeroewoning);
Overwegende dat de aanvraag voorziet om het aantal wooneenheden te wijzigen naar 3 eenheden, namelijk een appartement met 1 slaapkamer op het gelijkvloers, een appartement met 1 slaapkamer op de 1ste verdieping en een studio op de 2de verdieping;
Overwegende dat de indeling van de kelder wordt gewijzigd, met de inrichting van een garage (die geen toegang meer heeft tot de traphal), 3 kelders (voor de 3 wooneenheden), een werkplaats met toegang naar de tuin, een wasplaats/fietsenstalling en technische lokalen;
Overwegende dat dit gebouw oorspronkelijk vergund werd als eengezinswoning;
Overwegende dat bij de opsplitsing van een eengezinswoning in meerdere wooneenheden steeds minstens één wooneenheid geschikt dient te zijn voor de huisvesting van een groot gezin;
Overwegende dat de resterende vloeroppervlakte moet bestaan uit een evenwichtige mix van wooneenheden van verschillende omvang;
Overwegende dat het voorliggende project niet aan deze principes voldoet en dat het bijgevolg aangewezen is om de duplexwoning op de eerste en tweede verdieping niet verder op te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de leefruimte van het appartement op de 1ste verdieping onvoldoende is (5,18m² i.p.v. 7,16m²);
Overwegende dat de vloeroppervlakte van de leefruimte ruim is en dat de woning beantwoordt aan de actuele eisen van comfort;
Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat volgens de bestaande rechtstoestand (S.V. C410/2018), het gebouw een bouwprofiel heeft van een gelijkvloers met 2 verdiepingen onder een plat dak;
Overwegende dat het gebouw een bouwdiepte heeft van 8,79m in de kelder, 14,49m op het gelijkvloers en de 1ste verdieping en 9,18m op de 2de verdieping;
Overwegende dat de aanvraag voorziet om het bouwvolume te wijzigen;
Overwegende dat in de kelder het volume wordt uitgebreid tot aan de bovenliggende achtergevel, tot een totale bouwdiepte van 14,49m, en dat er bijkomend een Engelse koer wordt gecreëerd en een trap wordt geplaatst die toegang geeft tot de tuin;
Overwegende dat op het gelijkvloers het raam in de achtergevel wordt aangepast en er een trap wordt toegevoegd naar het terras;
Overwegende dat op de 1ste verdieping een nieuw terras wordt aangelegd op het plat dak aan de achterzijde;
Overwegende dat de raamopeningen in de achtergevel worden aangepast en dat er een toegang wordt gecreëerd naar dit terras;
Overwegende dat het terras wordt voorzien van een borstwering in gegalvaniseerd staal (hoogte 1,10m) en dat er een houten scherm wordt geplaatst op de mandelige muur rechts (hoogte 1,90m);
Overwegende dat in de achtergevel de dakrand ter hoogte van het plat dak op de 1ste verdieping wordt verhoogd met 46cm;
Overwegende dat op de 2de verdieping het feitelijke volume aan de achterzijde (tegen nr. 9), gebouwd zonder vergunning, wordt gesloopt;
Overwegende dat de raamopeningen in de achtergevel worden aangepast;
Overwegende dat het terras op het plat dak aan de achterzijde wordt aangepast, dat het wordt voorzien van een borstwering en dat het een zijdelingse afstand van 1,90m behoudt van de mandelige grenzen;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/07/2026

Overwegende dat in de achtergevel de dakrand ter hoogte van het plat dak op de 2de verdieping wordt verhoogd met 46cm;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) omdat de borstweringen en het scherm aan het terras op het bouwprofiel uitsteken;
Overwegende dat de borstweringen noodzakelijk zijn voor een veilig gebruik van de terrassen;
Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;
Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;
Overwegende dat in de achtergevel de ramen worden uitgevoerd in wit PVC en de gevel wordt voorzien van een lichtgrijze gevelpleister;
Overwegende dat in de voorgevel de voordeur wordt uitgevoerd in hout, de ramen en de garagepoort worden uitgevoerd in donker grijs/zwart PVC en er een balustrade in aluminium wordt toegevoegd voor de ramen op de 2de verdieping;

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 op voorwaarde de duplex op de 1ste en 2de verdieping niet in 2 woningen op te splitsen.

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) en Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) 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: 15/07/2026

8

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A265/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Antoine Dansaert 159 - 161 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LIFE IS BEAUTIFUL - S.R.L.

Objet / Betreft: construire une terrasse fixe sur des emplacements de stationnement en voirie (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 23/03/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à construire une terrasse fixe sur des emplacements de stationnement en voirie (mise en conformité) ;

Considérant qu'une autre demande de permis d'urbanisme est en cours d'instruction pour ce bien (réf. P.U. A580/2025) portant sur "construire une annexe, changer l'utilisation d'un commerce de détail en commerce avec consommation sur place et placer une tente solaire (mise en conformité)" ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/07/2026

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité l'installation d'une terrasse permanente sur l'espace public ;
Considérant que cette terrasse est implantée sur les emplacements de stationnement situés devant le commerce situé au n°161 rue Antoine Dansaert ;
Considérant que le rez-de-chaussée du n°161 est exploité par le bar a cocktail «Life Is Beautiful»;
Considérant que la terrasse mesure 6,70 m de long et 1,80 m de large, soit une surface d'environ 12 m² ;
Considérant qu'elle est implantée de manière à rester dans les limites de la parcelle concernée ;
Considérant qu'un passage libre de 2 m est maintenu sur le trottoir ;

Considérant que la terrasse est réalisée sur un plancher en bois, afin de la mettre au niveau du trottoir, et qu'elle est délimitée par des bacs à plantes placés selon les plans sur le plancher de la terrasse ; que dans les faits, ils sont placer hors de celui-ci ; qu'il convient de les déplacer ;
Considérant que ces bacs sont mobiles, non fixés et peuvent être retirés ;
Considérant que le mobilier de la terrasse est également mobile et sera rentré chaque soir ;

Considérant que les lieux ne se prêtent pas à une extension de trottoir car la terrasse est isolée ;

Considérant que la terrasse est de dimension limitée et permet à ce commerce de disposer d'un espace extérieur ;

Considérant que cette terrasse ne peut être mise en place que si le commerce dispose d'une autorisation de consommation sur place, soit après délivrance de la demande de permis en cours d'instruction ;

Considérant que la terrasse doit faire l'objet d'une autorisation d'exploitation de l'espace public auprès de la cellule Horeca de la Ville de Bruxelles ;

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 ;

Considérant qu'il s'agit d'un permis à durée limitée de 6 ans ; que les lieux devront être remis en état pristin à l'échéance du permis ;

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: 15/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H486/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Chaussée de Haecht 1709 1130 Bruxelles

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

Objet / Betreft: Modifier le poste de haute tension avec suppression et ajout d'équipements techniques, transformation d'un bâtiment existant avec ajout d'un volume supplémentaire et abattre 4 arbres à haute tige.

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:

9

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

Considérant que le projet vise à modifier le poste de haute tension avec suppression et ajout d'équipements techniques, transformer un bâtiment existant avec ajout d'un volume supplémentaire et abattre 4 arbres à haute tige ;
Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'article 3 (implantation) du Titre I ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet : le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles et le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
Considérant que le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles, ainsi que le SIAMU n'ont pas encore émis d'avis à la date de la commission de concertation ;
Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de l'article 188/7 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'article 3 (implantation) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 18/06/2026 au 02/07/2026 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que la demande concerne plus précisément :

- La construction d'une nouvelle logette, munie d'une cave d'accès, d'une cuve de récupération d'huile et d'un mur anti-bruit pour le nouveau transformateur ;
- La transformation du bâtiment « cabine 36kv » avec remplacement de la toiture et du plancher, suppression des colonnes et remplacement des dalles de verre par un parement en blocs de terre cuite ;
- L'enlèvement de plusieurs installations techniques (transformateurs, batteries) ;
- La mise en place de plusieurs installations techniques (transformateurs, batteries, groupe électrogène) ;
- L'adaptation de l'égouttage existant ;
- La mise en place d'un bassin d'infiltration extérieur ;
- L'abattage de 4 arbres à haute tige ;
- Le réaménagement du jardin à l'arrière du poste (plantation de 2 arbres, nouvelles haies, gazon fleuri) ;

Considérant que le projet vise à améliorer la performance et la sécurité d'éléments constitutifs du réseau de transport d'électricité en région bruxelloise ;
Considérant que la nouvelle logette sera construite sur la partie avant de la parcelle donnant sur la rue Harenheyde ; que l'un de ses murs sera construit à front de voirie, dans la continuité du mur existant ; que le mur existant fait une dizaine de mètre de longueur, et qu'il est aveugle ; qu'il est constitué de béton armé de couleur orangée ;
Considérant que le nouveau mur déroge à l'article 9 du titre I du RRU en ce que ce mur comporte moins de 20% de baies au rez-de-chaussée ; qu'à l'exception d'une porte métallique, ce mur est aveugle ; qu'il prolonge le mur existant d'une dizaine de mètres, dans la même matérialité ;
Qu'afin de veiller à l'intégration harmonieuse de ce nouveau volume dans le front bâti, il y aurait lieu d'améliorer l'aspect architectural de ce mur, afin d'apporter un peu de rythme dans la façade ; que du moins, il y a lieu de végétaliser ce mur ou de le revêtir d'une fresque ;
Considérant que le mur latéral de la logette n'est pas implanté sur la limite mitoyenne ce qui implique une dérogation à l'article 3 du titre I du R.R.U. ; que cette dérogation ne se justifie pas et ne vise pas au bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de construire le mur latéral sur l'axe mitoyen ;
Considérant que la grille située à l'ouest du bâtiment existant, sur la rue Harenheyde, a été déplacée ; qu'elle était initialement située le long de l'alignement, tel que prévu par le permis d'urbanisme référencé 04/PFD/149682 et notifié le 25/05/2004 par le fonctionnaire délégué ;
Qu'en outre, l'aménagement de la zone de recul n'est pas qualitatif ; qu'elle se compose de graviers et de zone d'accès non-entretenus ;
Que rien dans le dossier ne justifie ce déplacement ; qu'il y a lieu de remettre cette grille à l'alignement, ou, au minimum, de prévoir un aménagement qualitatif de la zone de recul ;
Considérant que le projet prévoit également la mise en place de nombreuses tiges paratonnerres sur les murs des bâtiments ; que ces tiges ont une hauteur comprise entre 3 et 4m ; qu'elles dérogent à l'article 6 du titre I du R.R.U. en ce qu'elles sont assimilables à des éléments techniques mais qu'elles ne s'intègrent pas dans la toiture ; qu'elles permettent une protection des installations contre la foudre et que leur nombre et implantation sont requis pour des raisons techniques et de sécurité ;
Considérant en outre que le projet prévoit l'abattage des arbres 1 et 2 car la nouvelle loge doit être construite en lieu et place de ceux-ci ; que dès lors ces abattages se justifient ; que cependant, le demandeur ne prévoit pas de compenser l'abattage de ces deux arbres ;
Considérant que le projet prévoit également d'abattre les arbres 3 et 4 pour permettre le stockage de matériaux et des terres à un endroit situé proche des travaux à effectuer ; que cependant, il est regrettable de devoir abattre des arbres matures pour des besoins temporaires de chantier ; qu'il y a lieu d'étudier des alternatives à ces abattages ;
Qu'en outre, le demandeur fait mention de la demande de permis d'urbanisme référencée 04/PFD/2007615 visant à abattre 17 arbres sur les parcelles situées de l'autre côté de la rue

Harenheyde afin de disposer d'espaces supplémentaires de stockage ; que cette demande a été refusée par le fonctionnaire délégué en date du 19/03/2026 ; que dès lors, le demandeur devra dans tous les cas trouver une solution alternative pour le stockage lors du chantier ;
Considérant que la gestion des eaux pluviales est améliorée en ce que le remplacement de la toiture du bâtiment dit « 36 kV » prévoit une révision de la pente afin de diriger les eaux pluviales vers la zone verte de la parcelle ; qu'une adaptation de l'égouttage du bâtiment dit « 150 kV » est également prévue afin d'orienter les eaux vers cette même zone verte ; qu'un wadi (bassin d'infiltration à ciel ouvert) de 5x12m est prévu, avec une profondeur de 0,49m dans la zone verte ; que ce dispositif permet d'accueillir un volume d'eau de 12,85m²

Considérant pour conclure qu'à l'exception de la logette située à front de rue, les modifications prévues sont de petites ampleurs et seront peu visibles dans le cadre urbain environnant ;
Considérant de ce qui précède, que les caractéristiques urbanistiques et architecturales de ces interventions s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE à condition :
- de proposer une amélioration esthétique du mur de façade de la logette via sa végétalisation ou la pose d'une fresque ;
- de construire le mur latéral de la logette sur l'axe mitoyen ;
- de ne pas abattre les arbres 3 et 4 situés en fond de parcelle ;
- de compenser l'abattage des arbres 1 et 2 par la plantation d'au moins 2 arbres supplémentaires ;
- de replacer la grille située à l'ouest du bâtiment existant sur la rue Harenheyde à l'alignement.

La dérogation à l'article 6 du titre I du R.R.U (éléments techniques) est acceptée.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/07/2026

10

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1044/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Richard Neybergh 180 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Rachida Latif Ibnelabdy

Objet / Betreft: transformer un appartement 2 chambres au 1er étage : d'une part, fermer la terrasse arrière (mise en conformité) ; et d'autre part, diviser l'appartement en 2 studios

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté 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) au PRAS ;
Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme maison de style éclectique ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 20/11/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

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) ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 19/06/2026 repris en annexe et portant les références PU/1990.1002/2/T ; dès lors que la demande de permis d'urbanisme ne peut être accepté ;

Considérant que la demande vise à transformer un appartement 2 chambres au 1er étage : d'une part, à fermer la terrasse arrière (mise en conformité) ; et d'autre part, à diviser l'appartement en 2 studios ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/07/2026

Considérant que la demande vise à diviser l'appartement une chambre existant au 1er étage en deux studios ;
Considérant que d'après les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles, l'immeuble comprend 3 logements, sans qu'il soit possible de les situer précisément ;

Considérant que les deux nouveaux logements crées sont mono-orientés ;
Considérant que le studio A présente une superficie totale de 28 m² et le studio B une superficie de 42,6 m² ;
Considérant que les logements dérogent au R.R.U., Titre II, art.3 (superficie minimale) en ce que le studio A présente une superficie de pièce de vie, cuisine comprise, de 17,8 m² au lieu des 22 m² minimum requis ;
Considérant que les logements ne disposent pas d'espaces de rangement ;
Considérant que le studio B déroge au R.R.U., Tire II, art.10 (éclairement naturel) en ce que la superficie nette éclairante de la pièce de vie est de 5,2 m², inférieure à 1/5 de sa superficie plancher (minimum requis : 6,56 m²) ;
Considérant que les dimensions des salles de douche prévues pour les logements sont très réduites ;
Considérant que le WC du studio A déroge au R.R.U., Titre II, art.8, en ce qu'il présente une dimension inférieure à 0,80 m x 1,20 m ;
Considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre II, art.17, en ce que l'immeuble ne dispose pas de local vélos ;
Considérant les nombreuses dérogations aux normes d'habitabilité ;
Considérant que la demande vise à maximiser le nombre de logements sans tenir suffisamment compte de leur qualité et du confort des occupants ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité la fermeture de la terrasse au 1er étage ;
Considérant que ce volume dépasse le voisin le plus profond de 60cm ; que la dérogation en matière de profondeur n'a pas été sollicitée ;
Considérant que cette fermeture supprime un espace extérieur et réduit ainsi la qualité du logement ;
Considérant que la fermeture de la terrasse a un impact négatif sur la façade arrière ;
Considérant que cette intervention alourdit la façade et qu'aucun traitement architectural n'est prévu pour en améliorer l'aspect ;

Considérant en outre, qu'au regard de l'historique du bien et des modifications de volume, il n'est pas possible de confirmer avec certitude le nombre de logements existants ; qu'il n'est pas possible de traiter le 1er étage indépendamment du reste de l'immeuble ;

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: 15/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V679/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Verdun 294 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Redouane El Aisati

Objet / Betreft: construire 4 immeubles en R+2+T de 2 logements chacuns

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 - 10/07/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 01/10/2025

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

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

11 Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) 97 délivré le 05/10/1965 et du permis de lotir (PL) 120 délivré le 10/03/1967 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné « Verdun Bis » (R.C.U.Z.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 04/07/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande initiale visait à construire 4 immeubles de logements ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/08/2025 au 04/09/2025 pour les motifs suivants :
- dérogation au règlement communal d'urbanisme zoné relatif aux constructions le long de la nouvelle voirie située entre la rue du Biplan et le pont de la rue de Verdun ;

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant qu'elle a été 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 initiale a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 02/07/2025 ;
Vu l'avis de VIVAQUA du 15/07/2025 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 07/07/2025, portant les références C.2025.0515/1, sur la demande initiale ;
Considérant que les conditions émises dans le cadre de cet avis n'impliquaient pas d'adaptation des plans ;

Considérant que des permis de lotir sont d'application sur les parcelles concernées par la demande, que le projet initial n'était pas conforme à ces permis de lotir ;
Considérant dès lors qu'afin de poursuivre la demande, les propriétaires des parcelles devaient entreprendre les démarches afin de renoncer aux permis de lotir ;

En ce qui concerne l'implantation et le gabarit des constructions :

Considérant que la demande initiale visait à construire 4 immeubles mitoyens sur un terrain non bâti ; que les parcelles sont traversantes et que les constructions sont implantées du côté de la rue des Jardins Potagers ;

Considérant que les nouvelles constructions présentaient un gabarit R+2+toiture à versants et étaient dépourvues de sous-sol ;
Considérant que, sur chaque versant de toiture, était aménagée une lucarne conforme au Titre I du R.R.U., permettant l'aménagement et l'éclairement de l'espace sous les combles ;
Considérant que les constructions dérogeaient à l'art.4.2.3° du RCUZ Verdun bis, en ce qu'elles n'avaient pas un gabarit de 3 niveaux ;
Considérant que le dernier niveau habitable était sous-toiture à versant et que le gabarit des constructions s'inscrivait dans la continuité des constructions voisines ;
Considérant ce qui précède que la dérogation à l'art.4.2.3° du RCUZ Verdun bis était acceptable ;

Considérant que les constructions étaient implantées en redent, et que dès lors elles ne respectaient pas le front de bâtisse en vigueur ; que cette implantation permettait d'avoir des façades perpendiculaires aux limites mitoyennes et de créer des espaces de vie confortables et dont la forme est plus simple à aménager ;
Considérant que des zones de recul, comprises entre 5,00m et 6,00m de profondeur, étaient prévues ; que ces zones de recul étaient plantées en pleine terre, à l'exception des chemins d'accès, et étaient dès lors conforme au Titre I du R.R.U. ;
Considérant néanmoins que la limite des zones de recul était implantée en retrait de l'alignement avec le domaine public et qu'il y a lieu de respecter l'alignement en vigueur ;

Considérant que les constructions avaient une profondeur de 15,00m ;
Considérant que la largeur des constructions étaient variables ; et que le demandeur avait justifié ces variations lors de la commission de concertation par la divisons des parcelles entre quatre propriétaires ;

Considérant que, pour chaque construction, une terrasse d'une profondeur de 3,00m était aménagée dans la zone de cour et jardin, le reste de la zone étant plantée en pleine terre ; que la zone de cour et jardin était conforme au Titre I du R.R.U. ;

Considérant que seuls les duplex du bas disposaient d'un espace extérieur ; qu'il y a lieu de prévoir également un espace extérieur pour les seconds duplex ;
Considérant que le projet prévoyait, pour chaque construction, de placer une citerne d'eau de pluie de 10 000L au-delà de la terrasse ; qu'il y a lieu de veiller à ce que le trop plein soit réinfiltré dans la zone de jardin et ne soit pas rejeté à l'égout ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur et les normes d'habitabilité :

Considérant que chaque construction comprenait 2 logements (duplex de 3 à 4 chambres), soit 8 logements au total ;
Considérant que, dans chaque construction, les duplex étaient répartis comme suit : un premier duplex au rez-de-chaussée arrière et au premier étage, et un second duplex au 2ème étage et niveau sous combles ;
Considérant que l'aménagement du séjour d'un duplex induisait une dérogation au Titre II, art.3 (normes minimales de superficie) du R.R.U. en ce qu'il n'atteint pas une superficie de minimum 28m² ;
Considérant que les constructions neuves doivent respecter les normes d'habitabilité du Titre II du R.R.U ;
Considérant qu'au-delà du respect de ces normes, les séjours doivent avoir des dimensions confortables et proportionnelles au projet (nombre de chambre) ;
Considérant que la dérogation au Titre II, art.3 du R.R.U. n'était pas acceptable ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée de chaque construction était prévu un garage couvert pour un emplacement de voiture ainsi qu'une zone pour vélos ;
Considérant que le projet dérogeait à l'art.6 du Titre VII du R.R.U. en ce que le nombre d'emplacements de parcage prévu n'atteint pas le minimum d'un emplacement par logement ;
Considérant que ce manque d'emplacements de parking pouvait être admis en raison du contexte et de l'accessibilité en transport en commun ;
Considérant qu'un espace pour vélos était prévu au rez-de-chaussée, avec une capacité suffisante pour le nombre de logements ;
Considérant néanmoins, que l'accessibilité de l'espace vélos n'était pas toujours aisée, et qu'il y avait lieu de la revoir ;
Considérant que le demandeur prévoyait la mise en place d'un système de voiture partagée, afin de mutualiser les espaces de stationnement ;
Considérant que la dérogation à l'art.6 du Titre VII du R.R.U était acceptable ;

En ce qui concerne l'expression architecturale des façades :

Considérant qu'au niveau du traitement des façades, le projet prévoyait un parement en briques de ton gris à gris foncé ; que les menuiseries extérieures étaient prévues en PVC de ton noir, à l'exception des portes de garage prévues en acier de ton noir ; que les garde-corps étaient prévus en verre ;
Considérant que l'ensemble ainsi proposé présentait une composition harmonieuse et s'intégrait de manière satisfaisante dans son contexte environnant ;

Considérant que la demande renforçait l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
Considérant que la demande n'était pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 01/10/2025 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : avis défavorable ;

Considérant que l'avis précise encore que : un avis favorable pourrait être émis à conditions de :
- renoncer aux permis de lotir AN0097 et AN0120,
- respecter l'alignement avec le domaine public,
- aménager des logements conformes au Titre II du R.R.U. (superficie, etc.),
- revoir l'aménagement et l'accessibilité des locaux vélos,
- prévoir un espace extérieur pour les seconds duplex ;

Considérant que le demandeur nous a averti en date du 07/11/2025 de son intention de modifier sa demande de permis ; que des plans modificatifs ont été introduits le 30/04/2026 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, par rapport à la demande initiale :
- Le demandeur a renoncé aux permis de lotir AN0097 et AN0120 ; qu'un courrier a été envoyé à la région en ce sens ;
- Que l'alignement a été revu ;
- Que l'aménagement des logements a été revu pour être conforme au Titre II du R.R.U.,
- Que l'aménagement des locaux vélos a été revu,
- Que des espaces extérieurs ont été ajoutés ;

Considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, mais ne sont pas accessoires ; qu'ils visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial mais qu'ils génèrent de nouvelles dérogations ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ; que cet avis n'a pas été demandé à ce jour ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique et à un nouvel avis de la commission de concertation ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/06/2026 au 10/07/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation au règlement communal d'urbanisme zoné relatif aux constructions le long de la nouvelle voirie située entre la rue du Biplan et le pont de la rue de Verdun ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant qu'elle a été soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) ;

Considérant que le demandeur a renoncé aux permis de lotir AN0097 et AN0120 et a corrigé l'implantation des bâtiments pour se conformer à l'alignement ;

Considérant que le projet modifié prévoit des balcons saillants en façade arrière afin d'offrir des « espaces extérieurs » aux logements ; que ces balcons ont une profondeur de 94cm sur la bâtiment gauche et 1m20 sur les 3 autres immeubles, pour une largeur de 2m40 ;
qu'ainsi ces balcons génèrent une dérogation au règlement communal d'urbanisme zoné relatif aux constructions le long de la nouvelle voirie située entre la rue du Biplan et le pont de la rue de Verdun, en ce qu'il dépasse les 5.00m de profondeur autorisée ;
Considérant que ces dimensions sont insuffisantes pour des logements 3 chambres avec bureaux de près de 200m² ; que les balcons ne profitent pas directement à la pièce de vie ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/07/2026

Considérant en outre, que ces balcons ne sont pas conformes au code civil en ce qui concerne les vues directes et génèrent des vues importantes entre eux mais aussi vers le voisin de droite ;
Considérant qu'il convient de prévoir pour les duplex supérieurs des espaces extérieurs qualitatifs et proportionnés, permettant de placer une table notamment, sans dépasser la profondeur de 15m autorisable ;
Considérant qu'il pourrait convenir de limiter la profondeur du bâti au 2ème et 3ème étage afin de permettre la création de ces espaces dans les limites du gabarit prescrit ;
Considérant que la dérogation au RCUZ est refusée ;
Considérant que ces terrasses ne doivent pas être accessible via une chambre ou un bureau mais doivent être en lien direct avec le séjour ; qu'il convient de revoir les aménagements en conséquence ;

Considérant que le projet prévoit des lucarnes en toiture, sur les versants avant et arrières ; que ces lucarnes sont alignées aux façades des immeubles, interrompant la corniche ;
Considérant que cela génère des dérogations au R.R.U. Titre I article 6, qu'en effet les lucarnes dépassent de plus de 2m le profil des toitures (2.10m) ; que le demandeur, et son architecte, n'ont pas relevé ces dérogations et ne les ont pas sollicitées ;
Considérant que les lucarnes sont très présentes et les joues fortement visibles depuis l'espace public ; que ces lucarnes donnent aussi l'impression d'ajouter un étage aux immeubles, ces lucarnes étant de grande hauteur avec des châssis toute hauteur ;
Considérant que les dérogations ne peuvent dès lors être accordées ;
Considérant qu'il y a lieu d'adapter ces lucarnes avec un recul de 60cm entre le nu extérieur de la façade et le nu extérieur de la lucarne, afin de diminuer leur hauteur et de se conformer aux règlements en la matière ;

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

AVIS FAVORABLE à condition de :
- supprimer les balcons saillants et prévoir pour les duplex supérieurs des espaces extérieurs qualitatifs et proportionnés, permettant de placer une table notamment, sans dépasser la profondeur de 15m autorisable ; de limiter la profondeur du bâti afin de permettre la création de ces espaces dans les gabarits prescrits ;
- réorganiser le 2e étage afin que les espaces extérieurs soient en lien avec le séjour ;
- prévoir des lucarnes en recul de 60cm par rapport aux façades, afin de diminuer leur hauteur et de se conformer aux règlements en la matière ;

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 ainsi qu'à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente.

La dérogation au RRU, Titre VII, article 6 (emplacements de stationnement), est acceptée.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1184/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Pacification 56 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Christos - Alexandra Louvaris Fasois - Ongono Pomme

Objet / Betreft: d'une part, modifier le nombre et la répartition des logements au sein de l'immeuble pour atteindre un total de quatre unités de logement (1 studio et 3 appartements 1 chambre), et remplacer les châssis en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, relier les deux niveaux d'un duplex entre le rez-de-chaussée et le sous-sol par un escalier privatif, créer une nouvelle dalle au sous-sol avec décaissement, et réaliser des travaux structurels ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

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 général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/07/2026

Vu la demande initiale, introduite le 01/12/2024 et visant à d'une part, modifier le nombre et la répartition des logements au sein de l'immeuble pour atteindre un total de quatre unités de logement (1 studio et 3 appartements 1 chambre) et remplacer les châssis en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, relier les deux niveaux d'un duplex entre le rez-de-chaussée et le sous-sol par un escalier privatif, créer une nouvelle dalle au sous-sol avec décaissement, et réaliser des travaux structurels ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/09/2025 au 09/10/2025 pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- dérogations au règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire :
- à l'article 13 (hauteur sous plafond) ;
- à l'article 21 (menuiseries) ;
- à l'article 24 (éclairement des locaux sous toiture) ;

Vu l'absence de réaction ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 21/10/2025 à l'égard de la demande initiale, repris en annexe et portant les références T.2025.0728/1 ;
Considérant que suite à la condition 2 de cet avis, les plans doivent être adaptés ;

Vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande en date du 19/11/2025 pour les motifs reproduits en annexe ;

Considérant néanmoins que cet avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :
- de ne pas prévoir d'escalier privatif entre le rez-de-chaussée et le sous-sol et ne pas étendre le logement du rez-de-chaussée au sous-sol ;
- de limiter la division de l'immeuble à 3 logements, en réunissant les 2ème et 3ème étages (+ mezzanine) en une unité de logement ;
- d'affecter le sous-sol aux caves et locaux communs au profit des logements ;
- de rétablir, en façade avant, des châssis en bois présentant des profil, section, division, cintrage, conformes aux châssis d'origine ;
- de se conformer au code civil au niveau de la terrasse du 2ème étage ;

Considérant que le demandeur nous a averti en date du 15/12/2025 de son intention de modifier sa demande de permis ;
Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 13/03/2026, 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 ;

Considérant que la demande doit être soumise à un nouvel avis de la commission de concertation ;

Considérant que, par rapport à la demande initiale, l'objet de la demande reste inchangé ;

Considérant que le projet n'est pas adapté, qu'une note explicative a cependant été introduite dans le but de compléter et préciser la demande initiale ;

Considérant que la note reprend plusieurs points :
- le contexte de l'achat par les copropriétaires de leurs appartements respectifs ;
- l'historique de l'immeuble ;
- l'usage et les aménagements des espaces communs au sous-sol et au 2ème étage ;
- l'usage des pièces privatives au niveau du sous-sol ;
- la vision architecturale, énergétique et patrimoniale du projet de l'appartement 1 ;
- les châssis à l'avant au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'à cette même note sont annexés les documents suivants :
- l'avis favorable du SIAMU ;
- l'historique des compteurs Sibelga ;
- les renseignements urbanistiques pour l'appartement 2 (datant de 2024) ;
- l'acte de base de l'immeuble ;
- l'esquisse du projet pour l'appartement 1 ;
- les documents archives du -1 et de la façade avant ;

Considérant, vu les nouveaux éléments apportés, qu'une nouvelle analyse a pu être réalisée ; que l'historique des compteurs Sibelga, croisé avec l'historique de la population, indique qu'il s'agit effectivement d'un bâtiment à logements multiples, sans qu'il soit toutefois possible d'en déterminer le nombre exact ;
Considérant que l'occupation du bâtiment par plusieurs ménages remonte à avant 1993 ;
Considérant qu'il s'agit d'une situation existante, que la demande ne projette pas d'apporter des modifications volumétriques ni de modification en façade ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la transformation d'un immeuble et l'aménagement de 4 logements se répartissant comme suit :
- au sous-sol et au rez-de-chaussée : un souplex 1 chambre ;
- au 1er étage : un logement 1 chambre ;
- au 2ème étage : un logement 1 chambre ;
- dans les combles : un logement 1 chambre (mezzanine) ;

En ce qui concerne le souplex et les espaces communs :

Considérant qu'une grande partie des espaces du sous-sol a été liée au rez-de-chaussée pour créer un souplex ;
Considérant que les deux niveaux du souplex sont accessibles uniquement par la cage d'escalier commune ; que dès lors, le projet prévoit d'aménager un escalier dans la pièce centrale du souplex afin de privatiser la circulation ;
Considérant que l'aménagement du sous-sol s'accompagne d'un abaissement de la dalle de sol afin d'atteindre une hauteur sous plafond de 2,50 m ; que les locaux privatifs en sous-sol ne sont pas aménagés en espaces habitables et sont attenants au logement du rez-de-chaussée :
- la pièce côté jardin est aménagée en salle de bain ;
- la pièce centrale est aménagée en salle de cinéma / musique ;
- la pièce côté rue est aménagée en dressing avec un bureau d'appoint ;

Considérant que la partie commune du sous-sol est aménagée en buanderie/local vélo et de rangement communs ;
Considérant que la demande ne prévoit pas de local réservé à l'entreposage des ordures ménagères et déroge dès lors au Titre II, art. 16 (local commun à ordures) du R.R.U. ;
Considérant qu'un local à ordures ménagères n'est pas indispensable pour un immeuble de cette taille, d'autant plus que la gestion des poubelles au sein d'une petite copropriété n'est pas toujours aisée ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 16 du Titre II du R.R.U. est acceptable et a été accordée par la 1ère commission de concertation ;

Considérant que le projet prévoit également l'agrandissement, au niveau du bel-étage, des baies situées entre le salon et la salle à manger et entre la salle à manger et la cuisine ; que le projet prévoit l'aménagement d'un WC avec un sas d'entrée ; que ces modifications permettent d'améliorer l'habitabilité du logement du rez-de-chaussée et sont dès lors acceptables ;

En ce qui concerne le logement du 1er étage :

Considérant que le premier étage est aménagé en appartement une chambre ;
Considérant que ce logement comporte des dérogations au Titre II, art. 3 (normes minimales de superficie) du R.R.U., en ce que l'espace séjour/cuisine n'a pas une superficie minimale de 28 m² et au Titre II, art. 10 (éclairement naturel) du R.R.U., en ce que la surface d'éclairement nette de l'espace séjour/cuisine n'est pas égale à minimum 1/5 de la superficie de plancher ;
Considérant que le manque de surface reste minime et que, de manière générale, l'aménagement de l'appartement est confortable et tend au respect des normes d'habitabilité ; qu'il s'agit par ailleurs d'un logement existant ;

En ce qui concerne les logements aux 2e et 3e étages :

Considérant qu'aux 2e et 3e étages, 2 logements sont aménagés ;
Considérant que l'aménagement de ces logements induit des dérogations au Titre II, art. 3 (normes minimales de superficie) du R.R.U., en ce que l'espace séjour/cuisine du logement du 2e étage n'a pas une superficie minimale de 28 m² et en ce que le séjour du logement situé sous les combles n'atteint pas une superficie minimale de 20 m² ;
Considérant que le logement du 2e étage induit également une dérogation au Titre II, art. 10 (éclairement naturel) du R.R.U., en ce que la surface d'éclairement nette de l'espace séjour/cuisine n'est pas égale à minimum 1/5 de la superficie de plancher ;
Considérant que le projet déroge à l'art. 13 (hauteur sous plafond) du R.G.B.Q., en ce que les espaces de vie sous combles n'ont pas une hauteur libre minimale de 2,60 m ; que ce même article prévoit la possibilité d'y déroger pour les étages sous combles ; que les locaux sont conformes au RRU en la matière ;
Considérant ce qui précède, que la dérogation à l'art. 13 du R.G.B.Q. est acceptable et a été accordée par la 1ère commission de concertation ;
Considérant qu'une terrasse est aménagée au 2e étage ; que cette dernière n'est pas conforme au Code civil en ce qu'elle ne respecte pas un recul de 1,9 m par rapport aux limites mitoyennes ; qu'elle n'est en outre pas sécurisée par des garde-corps ; qu'il y a lieu de se conformer au Code civil ; que les autorisations sont délivrées sous réserve du respect du droit des tiers ;

Considérant ce qui précède, que les dérogations au Titre II, art. 3 et art. 10 du R.R.U. sont acceptables et ont été accordées par la 1ère commission de concertation ;

En ce qui concerne la lucarne en toiture :

Considérant que, d'après les orthophotoplans, une lucarne a été réalisée dans le versant arrière de la toiture entre 1987 et 1996 ;
Considérant que la lucarne déroge à l'art. 24 (éclairement des locaux sous toiture) du R.G.B.Q., en ce que sa largeur dépasse les 1/3 de la largeur totale de la toiture ;
Considérant néanmoins que la lucarne est conforme aux prescriptions du Titre I, art. 6, § 2 (toiture lucarne) du R.R.U., en ce que sa largeur est inférieure aux 2/3 de la largeur de la toiture et que sa hauteur est comprise dans les 2,00 m perpendiculairement au profil de la toiture ;
Considérant que cette lucarne permet d'apporter davantage de lumière naturelle dans la pièce et d'améliorer l'habitabilité ; qu'elle est située en façade arrière et ne nuit pas au caractère du bien ;

Considérant ce qui précède, que la dérogation à l'art. 24 du R.G.B.Q. est acceptable et a été accordée par la 1ère commission de concertation ;

En ce qui concerne les modifications en façade avant :

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée en façade avant a été remplacé par un nouveau châssis avec modification de la division apparente ;
Considérant que le projet déroge à l'art. 21 (menuiseries) du R.G.B.Q., en ce que les divisions et profils de la nouvelle menuiserie ne sont pas identiques à ceux d'origine ;
Considérant que les châssis de la façade avant sont en bois peint en blanc et que, en l'absence de plans repris aux archives de la Ville de Bruxelles, il est impossible de vérifier leur correspondance avec la situation historique ;
Considérant néanmoins que ces châssis s'intègrent harmonieusement à la façade ; qu'ils respectent le cintrage des baies et qu'ils sont uniformes sur l'ensemble de la façade avant ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'art. 21 du RGBQ est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également d'isoler par l'extérieur la toiture plate de l'annexe de l'entresol ; que ces travaux permettent d'améliorer les performances énergétiques et le confort de l'immeuble, ne nuisent pas aux parcelles voisines, et sont dès lors acceptables ;
Considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

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

Avis FAVORABLE à condition de :
- se conformer au code civil pour la terrasse du 2ème étage ;
- se conformer à l'avis du SIAMU.

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.

Les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I, article 6 et le titre II, articles 3, 10 et 16 ainsi qu'au RGBQ, articles 6, 13, 21et 24, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.