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: 15/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A291/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Chaussée d'Anvers 365 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Eddie Maria

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale avec des écuries à l'arrière en 3 logements (2 app. 2ch. et 1 duplex 3 ch.) avec l'aménagement d'un bureau accessoire au rez-de-chaussée, créer un jardin intérieur, rehausser le bâtiment d'un niveau sous combles munie d'une toiture à versants, créer une terrasse aux 1er et 3ème étages et remplacer les châssis de la façade avant par des châssis en PVC

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

1 **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):**
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Considérant que le bien est situé le long d'un espace structurant et en zone mixte au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 30/03/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale avec des écuries à l'arrière en 3 logements (2 app. 2ch. et 1 duplex 3 ch.) avec l'aménagement d'un bureau accessoire au rez-de-chaussée, créer un jardin intérieur, rehausser le bâtiment d'un niveau sous combles munie d'une toiture à versants, créer une terrasse aux 1er et 3ème étages et remplacer les châssis de la façade avant par des châssis en PVC ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2026 au 03/09/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

- dérogation à l'art.6§1 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

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

Considérant que la demande concerne un bâtiment avec typologie classique du bâti bruxellois, comprenant un volume principal en front de rue (R+2+T) et des annexes en intérieur d'îlot, anciennement affectées à des écuries ;

Considérant qu'au niveau de l'occupation du bien, la régularité de l'affectation logements dans l'immeuble a été confirmés par la Ville de Bruxelles en date du 23/10/2024 sans pouvoir en déterminer le nombre exact ;
Considérant qu'en situation existante, le bâtiment se compose actuellement d'un commerce au rez-de-chaussée et d'une habitation unifamiliale aux 1er et 2ème étages ;
Considérant que le projet prévoit la division de cette habitation en 3 logements avec un bureau indépendant au rez-de-chaussée, le tout est réparti comme suite :
- sous-sol : 3 caves et un local technique ;
- rez-de-chaussée : 1 bureau dans la pièce côté façade avant et 1 app. 2 ch. à l'arrière. Ce logement est orienté vers les 2 espaces extérieurs créés dans le cadre du projet.
- 1er étage : 1 app. 2 ch. ;
- 2ème étage et les combles : 1 duplex 3 ch. ;

Considérant que les unités proposées répondent à une mixité d'unité de logements de tailles différentes ;
Considérant néanmoins que le projet déroge au R.R.U., titre II, art. 3 (normes minimales de superficie), en ce que la 2ème chambre des logements aux 1er et 2ème étages présente une superficie respective de 8,15m² et 8,85m², inférieure à la superficie minimale prescrite de 9m² ;
Considérant que le logement du 1er étage déroge également au R.R.U., titre II, art. 7 (salle de bain ou de douche), en ce que le projet ne prévoit pas de salle de bain ou de douche pour cette habitation ;
Considérant qu'il convient de prévoir une salle de bain ou de douche au 1er étage afin de répondre aux besoins élémentaires des habitants et de revoir l'aménagement de l'appartement en conséquence ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre II, art. 3 et art. 7 ne sont pas acceptables ;
Considérant que la dérogation concernant la 2ème chambre du 1er étage et du logement en duplex, dont la superficie est de 8,85m², présente un caractère minime ;
Considérant qu'au 1er étage les chambres sont existantes ;
Considérant que le duplex dispose de deux chambres de dimensions confortables (de 19,90m² et de 26m²) permettant de compenser la taille légèrement réduite de la 2ème chambre ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre II, art. 3 pour le 1er étage et le duplex est acceptable ;

Considérant qu'afin de réaliser ces 3 logements, le projet prévoit certaines modifications volumétriques au rez-de-chaussée et au dernier étage ;
Considérant que la 1ère modification consiste en la transformation et la reconfiguration des annexes du rez-de-chaussée afin d'y créer deux espaces extérieurs ; que le 1er jardin, d'une superficie de 42,70m², est conçu sous la forme d'un patio, permettant d'apporter de la lumière au logement du rez-de-chaussée ; que le second jardin, d'une superficie de 13,45m², est situé au fond à gauche de la parcelle ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce que les transformations projetées au rez-de-chaussée, en fond de parcelle, dépassent les ¾ de la profondeur du terrain ;

Considérant qu'actuellement, un passage à ciel ouvert d'une largeur de 1,70m est aménagé au milieu de la parcelle, scindant en 2 parties le volume situé en fond de parcelle ;
Considérant que le projet, par l'aménagement de deux espaces extérieurs en pleine terre, diminue l'emprise bâtie hors sol par rapport à la situation existante ;
Considérant que la création de deux jardins perméables contribue à la dédensification de l'intérieur d'îlot et améliore ainsi ses qualités végétales, paysagères et esthétiques, tout en renforçant la qualité des logements grâce à l'aménagement d'espaces extérieurs ;
Considérant que les toitures plates des annexes au rez-de-chaussée sont prévues sous forme de toitures verdurisées ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 est acceptable ;

Considérant que la 2ème modification concerne la suppression de la partie restante de la toiture en pente existante afin de rehausser le bâtiment d'un niveau sous combles ;
Considérant que cette rehausse déroge au R.R.U., titre I, art. 6§1 (hauteur d'une construction mitoyenne), en ce qu'une partie du versant arrière dépasse de 3,10m le bâtiment voisin de droite qui est le plus bas (maximum 3m) ;
Considérant qu'il s'agit d'un dépassement ponctuel situé à l'arrière, n'impactant pas l'ensoleillement du voisin, vu que les façades arrière sont exposées sud-est ;
Considérant en outre, que la rehausse projetée est traitée comme un volume de toiture, revêtu d'un bardage en zinc de ton anthracite, et lui confère en élévation l'apparence d'une toiture mansardée ;
Considérant cependant, qu'il s'agit d'un niveau à part entière, dont le volume s'inscrit dans le prolongement de la façade avant, surmonté ensuite d'un niveau en toiture à versants ;
Considérant que le traitement architectural de cette rehausse ne s'intègre pas harmonieusement à la façade du bien et nuit à sa lisibilité architecturale ;
Considérant qu'il convient dès lors de revoir le traitement de cette rehausse en proposant une véritable toiture mansardée, tant en façade avant qu'en façade arrière, afin de mieux s'intégrer au caractère néoclassique du bâtiment ;
Considérant dès lors, moyennant les modifications demandées, que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6§1 est acceptable ;

Considérant que la nouvelle rehausse est munie, en façade arrière, d'une porte fenêtre donnant accès à une nouvelle terrasse aménagée pour le duplex ;
Considérant que cette terrasse déroge au R.R.U. titre I, art. 6§3 (éléments techniques), en ce que le garde-corps ne fait pas partie des éléments indiqués en toiture ;
Considérant qu'elle est implantée à une distance appropriée des propriétés voisines contiguës, (1,90m des deux côtés) ; que cette distance n'est pas contraire aux dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines ;
Considérant en revanche, que la profondeur de cette terrasse ne laisse qu'une distance d'1m du garde-corps à la façade arrière ;
Considérant qu'elle permet au logement en duplex de bénéficier d'un espace extérieur ;
Considérant cependant, que la partie inaccessible de la toiture n'est pas agrémentée d'une végétation ;
Considérant qu'il y a lieu de réduire la profondeur de la terrasse et de prévoir une toiture végétalisée extensive sur les parties de toiture situées en retrait de la terrasse et non accessibles ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre I, art. 6§3 est acceptable ;

Considérant que les châssis d'origine en bois ont été remplacés par des châssis en PVC de couleur gris anthracite ;
Considérant que ces nouveaux châssis ne sont pas de nature à valoriser l'esthétique de la façade avant ;
Considérant qu'au prochain remplacement, il est souhaitable de remplacer les châssis existants par des châssis en bois avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2026

Considérant qu'en ce qui concerne les locaux commun, le projet déroge au R.R.U., titre II, art. 16 (ordures ménagères) et art. 17 (local vélos et voitures d'enfant), en ce que ces locaux ne sont pas intégrés dans le bâtiment ;
Considérant qu'il s'agit d'une division d'une habitation unifamiliale en 3 logements ; que le titre II s'applique pour les constructions existantes lorsque les actes et travaux impliquent une modification du nombre de logements ou de leur répartition ; que lors de la création de nouveaux logements, le projet doit tendre au respect des normes ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre II, art. 16 et art. 17 ne sont pas acceptables ;

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' :
- revoir le traitement de la rehausse en proposant une véritable toiture mansardée, tant en façade avant qu'en façade arrière, afin de mieux s'intégrer au caractère néoclassique du bâtiment ;
- réduire la profondeur de la terrasse (1.9m par rapport à la façade arrière) et prévoir une toiture végétalisée extensive sur les parties non accessibles ;
- remplacer les châssis existants par des châssis en bois avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble ;
- prévoir une salle de bain au 1er étage et réaménager l'appartement en conséquence ;
- aménager un local vélos.

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

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2026

2

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S492/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Science 41 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Science 41

Objet / Betreft: transformer un immeuble de bureaux par le changement de destination d'une partie du rez-de-chaussée en commerce, la réduction du nombre d'emplacements de parking par la suppression du parking du rez-de-chaussée au profit d'un espace de bureaux, la rehausse du bâtiment d'un étage complet et d'un étage technique avec création d'une terrasse en toiture et le remplacement de l'ensemble des menuiseries

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 6

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 01/06/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureaux par le changement de destination d'une partie du rez-de-chaussée en commerce, la réduction du nombre d'emplacements de parking par la suppression du parking du rez-de-chaussée au profit d'un

espace de bureaux, la rehausse du bâtiment d'un étage complet et d'un étage technique avec création d'une terrasse en toiture et le remplacement de l'ensemble des menuiseries ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 07/12/2000 (réf. P.U. S13/2000) ayant pour objet " rénover un immeuble de bureaux avec augmentation de volume" ;

Vu les mesures particulières de publicité qui se sont déroulées du 20/08/2026 au 03/09/2026 pour les motifs suivants :
- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) ;
- dérogation à l'art. 6§1 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- application de l'art.21 du PRAS (ZICHEE) ;

Vu les 6 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains et portant sur les éléments suivants :
- l'opposition au projet en raison de la rehausse, du volume technique et de la terrasse en toiture ;
- la crainte d'une aggravation du vis-à-vis et d'une atteinte à l'intimité des logements voisins, notamment des chambres d'un logement ;
- la contestation de la conformité du projet au RRU (hauteur de toiture et éléments techniques) ;
- l'estimation que l'intégration du projet dans le contexte urbain n'est pas suffisamment démontrée au regard du PRAS ;
- la crainte une diminution de l'ensoleillement et de la luminosité du logement ;
- la demande des documents complémentaires, tels que des coupes, des photomontages et une étude d'ensoleillement ;
- la sollicitation du refus du permis ou, à défaut, de la suppression ou de la réduction de la rehausse et de la terrasse ;
- la demande des mesures pour limiter les nuisances de chantier ;

Considérant qu'en situation de droit, le bâtiment concerné par la demande, présentant un gabarit composé de rez-de-chaussée, de 5 étages surmontés d'un étage technique, est affecté en bureau ;
Considérant que la demande vise le changement de destination d'une partie du rez-de-chaussée, passant de bureau à commerce, d'une superficie de 88m² hors locaux sanitaires ;
Considérant que le nouveau commerce sera ouvert au public et disposera d'un accès distinct situé rue de la Science ;

Considérant que le projet prévoit également la transformation d'une grande partie du rez-de-chaussée, actuellement aménagée en un parking, en un espace de bureaux ;

Considérant que cette transformation entraine une diminution du nombre d'emplacements de parking, passant de 35 à 16 places ;
Considérant que le stationnement est désormais limité au sous-sol, permettant la reconversion du rez-de-chaussée en bureau et commerce **;**
Considérant qu'en situation existante, l'occupation majoritaire du rez-de-chaussée par un parking engendre des façades peu actives, caractérisées par l'absence d'ouverture et de transparence, limitant ainsi l'activation du socle ;
Considérant que par la transformation du socle en espace de bureau et de commerce, le projet prévoit un traitement architectural adapté à ces nouvelles affectations, jouant sur la transparence des façades et sur le rythme des pleins et des vides, permettant ainsi de renforcer l'activation du socle et de contribuer à une meilleure intégration du bâtiment dans son environnement immédiat ;
Considérant que l'accès au parking est maintenu du côté rue Jacques de Lalaing ;
Considérant qu'un local vélos d'une capacité de 19 emplacements est également aménagé au rez-de-chaussée avec une entrée privative afin de faciliter l'accès aux usagers ;

Considérant que les étages supérieurs restent inchangés et conservent leur affectation actuelle de bureau ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de l'étage technique en retrait au 6ème étage et la reconstruction, à la place, d'un étage entier de bureau suivant l'alignement des façades ;
Considérant qu'une partie du volume, contre le mur mitoyen droit est aménagé en un local technique (pompe à chaleur) ;
Considérant que sur la toiture sont aménagés une terrasse de 234m² (une partie est surmontée d'une pergola), un volume comprenant un local technique, des sanitaires, un local de stockage, des ascenseurs ; une partie de la toiture comprend des panneaux photovoltaïques sur une toiture verte extensive ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 6§1 (hauteur d'une construction mitoyenne), en ce que la rehausse dépasse le voisin droit côté rue Jacques de Lalaing à des hauteurs variables de 10m, 7,46m et 3m ;

Considérant que le 5ème étage existant se situe actuellement en léger retrait par rapport à la façade avant, ce qui permet de souligner la ligne de corniche de ce bâtiment d'angle ;
Considérant que la démolition de ce 5ème étage et sa reconstruction avec une façade alignée sur celle du bâtiment entraînent la suppression de cette corniche, élément contribuant au rythme architectural de l'immeuble et à son intégration par rapport au bâtiment voisin de gauche ;
Considérant toutefois que le traitement architectural de façade au niveau du rez-de-chaussée et du 1er étage vise à donner au bâtiment une expression plus élancée et à renforcer la lecture verticale de son socle ;
Considérant que le maintien du 5ème étage en retrait, combiné à cette nouvelle composition de façade, générerait un déséquilibre dans les proportions générales du bâtiment ;
Considérant dès lors que l'alignement du 5ème étage sur les façades à rue permet d'assurer une meilleure cohérence dans la composition entre le socle et les étages supérieurs, tout en garantissant des proportions harmonieuses et une cohérence architecturale de l'ensemble du bâti ;

Considérant que la proposition de rehausser le bâtiment par l'ajout d'un 6ème étage en retrait permet, d'une part, de masquer le mur aveugle du n°43 de la rue de la Science, mais que, d'autre part, cette rehausse ne s'intègre pas de manière satisfaisante au bâtiment voisin de droite rue Jacques de Lalaing ;
Considérant, qu'en effet, la différence de gabarit reste importante par rapport à ce voisin comprenant deux niveaux en retrait et en gradins du bâtiment contigu ;
Considérant de plus, que le projet prévoit l'aménagement, contre ce bâtiment voisin, d'un local technique fermé ainsi que d'un espace technique extérieur destiné à l'installation de pompes à chaleur ;
Considérant qu'il y a lieu de limiter la rehausse du 6ème étage afin d'assurer une intégration et un raccord harmonieux avec le bâtiment voisin n°4 de la rue Jacques de Lalaing ;

Considérant qu'en ce qui concerne les installations prévues en toiture, le projet prévoit également l'aménagement d'une terrasse d'une superficie de 234m², dont une partie est couverte par une pergola ;
Considérant que la toiture accueille également un volume regroupant les locaux techniques, les sanitaires, un local de stockage ainsi que les ascenseurs ;
Considérant qu'une partie de cette toiture est équipée de panneaux photovoltaïques installés sur une toiture verte extensive ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 6§3 (élément technique en toiture), en ce que le local technique n'est pas intégré dans le volume bâti et en ce que le garde-corps ne fait pas partie des éléments admis en toiture ;

Considérant qu'hormis les pompes à chaleur entourées d'une grille de ventilation, le local technique intégré dans la même volumétrie que les ascenseurs, est implanté en retrait des deux façades à rue, et présente un traitement de façade similaire à celui de l'ensemble de la rehausse, à savoir un bardage en aluminium de tonalité chaude style bronze, posé sur isolant ;
Considérant que le traitement proposé contribue à améliorer l'intégration esthétique de de ce local par rapport à l'ensemble du bâtiment, tout en permettant d'atténuer les nuisances sonores générés par les installations techniques ;
Considérant que le 2ème local technique, implanté au niveau du 6ème étage et accolé au bâtiment voisin gauche, doit être revu afin de réduire l'impact volumétrique de ce côté et de permettre un raccord harmonieux avec le gabarit du bâtiment voisin ;
Considérant que l'aspect visuel et fonctionnel de la toiture plate de l'immeuble sont également amélioré par l'application d'une toiture végétalisée extensive ;

Considérant que par rapport à la terrasse projetée, elle est réservée aux usagers du bâtiment pour une utilisation ponctuelle tels que les pauses et les moments de détentes ;
Considérant que cette terrasse est entourée de bacs plantés d'une largeur d'1m ; que ces bacs fixes et intégrés à la conception de la rehausse, présentent une épaisseur de substrat de 0,80m permettant le développement d'une végétation diversifiée et de hauteur variable ;
Considérant cette végétation contribue à délimiter et à structurer les usages de la terrasse ; qu'elle participe également à limiter les vues vers les propriétés voisines environnants ;
Considérant qu'il conviendrait d'augmenter sensiblement la végétalisation des toitures
Considérant dès lors, que moyennant les modifications demandées, les dérogations au R.R.U., titre I, art. 6§1 et art. 6§3 sont acceptables ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre VIII, art. 7 (nombre d'emplacements de parking) et art. 13 (nombre d'emplacements pour vélos), en que le projet prévoit de diminuer le nombre d'emplacement de parking passant de 35 à 16 places (min. 21), et en ce que le nombre d'emplacements de vélos prévus est de 19 places (min. 20) ;
Considérant que le projet se situe en zone A, définie au titre VIII du R.R.U. comme une zone très bien desservie par les transports en commun ;
Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un local vélos, inexistant en situation de droit, implanté au rez-de-chaussée afin d'améliorer le confort d'usage et l'accessibilité pour les utilisateurs ;
Considérant que le local vélos est aménagé au sein d'un bâtiment existant dont la superficie est limitée ; que, malgré le déficit d'un emplacement vélo par rapport au minimum requis, le projet prévoit un local de plain-pied, facilement accessible depuis la rue ;
Considérant qu'un contrôle d'accès est prévu afin d'assurer la sécurisation des vélos ainsi qu'une gestion adéquate des flux ;
Considérant que l'aménagement de ce local vélos favorise le recours aux modes de déplacement actifs ;
Considérant que la diminution du nombre d'emplacements de parking s'inscrit dans les objectifs de réduction de la dépendance à la voiture individuelle, particulièrement dans les secteurs bénéficiant d'une excellente desserte en transports en commun ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre VIII, art. 7 et art. 13 sont acceptables ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'intégration de logements dans le bâtiment, la profondeur bâtie, la densité en intérieur d'îlot ne permettent pas l'aménagement de logements répondant aux exigences actuelles de qualité résidentielle ;
Considérant que l'introduction d'une fonction d'habitation conduirait à la création de logements mono-orientés et peu qualitatifs ;
Considérant dès lors, que dans ce cas de figure précis, le maintien d'une affectation de bureau est davantage adapté aux caractéristiques du bâtiment ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2026

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

AVIS FAVORABLE sous réserve de/d' :
- limiter la rehausse du 6ème étage afin d'assurer une intégration et un raccord harmonieux avec le bâtiment voisin n°4 de la rue Jacques de Lalaing ;
- augmenter sensiblement la végétalisation des toitures.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., titre I, art. 6§1, art. 6§3 et au titre VIII, art. 7 et art. 13 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2026

3

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: Y26/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Place de l'Yser 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Olivier et Karine Brassine - Peeters

Objet / Betreft: d'une part, démolir une station-service (mise en conformité) ; et d'autre part, construire un immeuble (R+4+T) de 4 logements (2 appartements 2 chambres et 2 duplex 3 chambres)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 60-07BIS, dénommé quartier Anvers - Yser (ZONE 7) approuvé par arrêté royal en date du 08/04/199 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'en espace structurant au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation ou d'entreprises à caractère urbain au P.P.A.S. ;

Considérant que le bien est repris dans des zones de protection autour de biens classés :
- Ancienne manufacture Charlet & Cie - 48, QUAI DU COMMERCE
- Anciens Etablissements Blum - 67, RUE DES COMMERCANTS

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
Considérant la situation des parcelles concernées dans le cœur historique de la ville (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, Pentagone – https://gis.urban.brussels >

Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)
Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

Considérant que la demande a été introduite en date du 12/01/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, démolir une station-service (mise en conformité) ; et d'autre part, construire un immeuble (R+4+T) de 4 logements (2 appartements 2 chambres et 2 duplex 3 chambres) ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. Y38/2024) notifié le 07/11/2025 pour le même bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2026 au 03/09/2026 pour les motifs suivants :
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-07bis (Anvers-Yser, 08-04-93),
- 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 initiale a été soumise à l'avis de la CRMS (commission royale des monuments et sites) en date du 09/07/2026 ;
Considérant que la CRMS n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins l'avis sollicité dans les trente jours de la réception de la demande d'avis, et que dès lors, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 09/07/2026 ;
Vu l'avis de VIVAQUA du 03/08/2026 ;

Vu l'avis favorable du SIAMU, du 28/07/2026, portant la référence PU/1981.3235/4/C ;

Considérant que la situation de droit antérieure de ce bien était une station-service pour automobiles, comportant des caves avec un réservoir à essence, la station au rez-de-chaussée et les bureaux au premier niveau, avec une toiture à versant couvrant des combles ;
Considérant qu'un arrêté du Bourgmestre de démolition datant du 08/10/2012 a imposé la démolition de ce bâtiment, qu'il est fait état d'une pollution des sols aux hydrocarbures ;
Considérant ainsi qu'il s'agit d'un terrain à construire, que BE estime que le sol a été correctement dépollué ;

Considérant que la demande a pour but de construire un immeuble comprenant un rez-de-chaussée, 4 étages, une toiture à versants en croupe ;
Considérant que le rez-de-chaussée occupe les 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
Considérant que le projet prévoit un niveau de sous-sol, avec un local vélo, 4 caves, un local poubelles et des locaux compteurs ;
Que le projet prévoit un appartement 3 chambres en duplex au rez-de-chaussée et premier étage ;
Qu'aux 2e et 3e se situent chaque fois un appartement 1 chambre ;
Qu'on retrouve un duplex 3 chambres aux 4e et 5e étages ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I, article 4, en ce que le projet dépasse en profondeur le voisin le moins profond ;
Que le voisin le moins profond est le voisin de droite, qu'il s'agit d'un immeuble d'angle, qu'il faut prendre en compte le volume construit et non le mur œillère mitoyen ;
Que l'immeuble voisin de droite n'a pas de façade arrière, mais seulement une trémie de ventilation, que celle-ci doit rester dégagée afin de ne pas nuire à la ventilation et à l'éclairage des locaux voisins ;

Considérant que ce dépassement a lieu déjà au premier étage sur plus d'un mètre (106cm) ;
Qu'aux étages supérieurs il est de réduit de 56cm au droit de la mitoyenneté avec le voisin de droite pour s'aligner sur un mur œillère ;
Qu'il est prévu un retrait de 256cm depuis l'axe mitoyen avant de retourner à un dépassement de 106cm ;
Considérant que les locaux situés en façade arrière sont les chambres principales des logements (« chambres 1 »), que ce décrochement de façade côté jardin n'est pas indispensable pour garantir l'habitabilité des logements puisque ces chambres ont des superficies bien supérieures à 14m² ;
Considérant dès lors que la dérogation n'est pas justifiée et doit être refusée en l'état ;
Qu'il y a lieu de limiter la profondeur aux étages, sur toute la largeur de la parcelle, à la profondeur du mur mitoyen de droite, c'est-à-dire à s'aligner strictement sur le mur œillère et sans le dépasser ; et de revoir en conséquence la gestion spatiale des logements ;

Considérant que le projet prévoit 3 balcons en façade avant, que ceux-ci sont des saillies et que le balcon inférieur déroge au PPAS 60-07bis Anvers-Yser pour l'article 3.1.1, que en effet la saillie démarre à moins de 6m du trottoir (5m71) ;
Que cependant ce balcon est aligné au balcon du voisin de droite ;
Que ce balcon du deuxième étage permet d'offrir un espace extérieur au logement une chambre ;
Qu'ainsi chaque logement dispose d'un espace extérieur (le duplex inférieur a l'accès privatif au jardin alors que les 3 appartements aux étages supérieurs ont des balcons) ;
Considérant que la suppression de ce balcon au deuxième étage priverait le logement d'un espace extérieur et déséquilibrerait la façade ;
Qu'ainsi la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet déroge au Titre II du R.R.U. (normes d'habitabilité des logements), à savoir :
- à l'article 8 : (WC) le WC du logement 4 donnent sur un dégagement en lien direct avec le séjour ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction neuve et que cette dérogation n'est pas acceptable ;
Que le séjour ne fait que tout juste 28m² alors qu'il s'agit d'un logement de 3 chambres ;
Que les 2 chambres au 5e étage ont des hauteurs sous-plafond limitées étant donné que la partie centrale est occupée par une SDD avec coin buanderie et la circulation verticale ;
Qu'il y a lieu d'agrandir le séjour et de limiter le logement à 2 chambres, d'avoir un séjour traversant avec éventuellement un espace bureau intégré au séjour ;

Considérant que le projet présente des dérogations au Titre IV du R.R.U. (accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite) :
- Article 6 : pour la porte du sas, du logement 1, du local de compteur gaz et eau, du local poubelles, où il n'y a pas d'aire d'ouverture de 150cm par 150cm ;
Considérant que pour un immeuble neuf ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'afin de réduire le phénomène d'îlot de chaleur, d'avoir une meilleure ventilation et un meilleur éclairage, il serait opportun de réduire la hauteur des murs de clôtures dans la zone de cours et jardin ;

Considérant que le projet propose de végétaliser extensivement les toitures plates ;
Que néanmoins ce type de dispositif est complémentaire à celui de l'installation citerne de récupération d'eau de pluie, que cette dernière n'est pas prévue et qu'il y a donc lieu de s'y conformer ;

Considérant encore que le projet déroge au PPAS 60-07bis Anvers Yser, article 12, et au R.R.U. Titre VIII article 6, en ce qu'il n'est pas prévu d'avoir au moins 1 emplacement de stationnement par logement ;

Considérant cependant que le projet prévoit bien un local vélo facilement accessible et suffisamment dimensionné (idéalement 1 vélo par oreiller) ;
Considérant cependant que ces dérogations relatives au stationnement automobile sont acceptables, le projet se situant proche du piétonnier, étant bien desservi par les transports en communs et se situe à un carrefour du centre-ville où la pression automobile est importante et la circulation peu aisée ;
Considérant pour toutes ces raisons et vu de la largeur de la parcelle, que l'immeuble ne se prête pas à avoir un garage automobile ;

Considérant que le projet initial prévoit des châssis en pvc, que ceci déroge au PPAS 60-07bis Anvers-Yser, qui demande du bois ou du métal ;
Qu'il y a lieu de se conformer à ce point ;

Considérant que les plans ne reprennent pas le calepinage des dalles en pierre bleue du rez-de-chaussée, que sur les visuels le calepinage suit les lignes horizontales de l'immeuble à gauche mais ne suit pas la composition verticale de l'immeuble, que ce calepinage doit suivre les deux ;
Considérant que les baies du rez-de-chaussée sont un peu écrasées, qu'il y a lieu d'augmenter un peu les hauteurs des linteaux ;
Considérant par ailleurs qu'en vue d'améliorer l'intégration de l'immeuble dans le front bâti, une augmentation de de la hauteur sous plafond de chaque niveau est souhaitable ;

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' :
- limiter la profondeur aux étages, sur toute la largeur de la parcelle, à la profondeur du mur mitoyen de droite (12m65), et de revoir en conséquence la gestion spatiale ;
- se conformer au RRU, Titre II (sas des WC) pour l'ensemble des logements ;
- revoir l'aménagement du logement en duplex des 4e et 5e niveau, afin d'avoir un séjour traversant, de se limiter à un logement 2 chambres avec éventuellement un espace bureau ;
- Adapter les espaces communs et les portes d'accès donnant sur ceux-ci afin de se conformer au Titre IV du R.R.U. ;
- réduire, si possible, la hauteur du mur de jardin avec le voisin de gauche ;
- prévoir une citerne d'eau de pluie avec réemploi ;
- prévoir des châssis en aluminium ou en bois ;
- augmenter les hauteurs des linteaux des 3 baies du rez-de-chaussée (baies de fenêtres et porte) ;
- augmenter les hauteurs sous plafond de tous les niveaux ;
- retravailler le calepinage de la pierre bleue avec des joints creux afin qu'il s'aligne aux travées du rez-de-chaussée.

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 à l'article 4 du Titre I du R.R.U. (profondeur de la construction), à l'article 8 du Titre VIII (parking), et aux articles 3.1.1, et 12 du PPAS 60-07bis (hauteur des saillies en façade avant et parking) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les dérogations aux articles 8 du Titre II du R.R.U., à l'article 6 du Titre IV du R.R.U. et à l'article 3.2 du PPAS 60-07bis (WC, portes, et matériau des châssis) sont refusées.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2026

4

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B487/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Avenue du Bourget 44 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Waymont - S.R.L. (Eoghan QUINN)

Objet / Betreft: Construire deux unités préfabriquées temporaires qui accueilleront des classes et des locaux administratifs sans augmentation du nombre d'élèves (permis d'urbanisme à durée limitée jusqu'en mars 2027).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Considérant que la demande vise à construire deux unités préfabriquées temporaires qui accueilleront des classes et des locaux administratifs sans augmentation du nombre d'élèves (permis d'urbanisme à durée limitée jusqu'en mars 2027) ;
Considérant que le bien se situe au sein du périmètre du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Défense approuvé le 03/05/2024 ;
Qu'il se situe plus précisément en zone d'espace public arboré et en zone d'industrie urbaine « Défense » ;
Considérant que la demande concerne l'école européenne dont le permis (réf. 04/PFD/1770033) a été délivré le 17/03/2021 pour une durée limitée de 6 ans ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles ;
- Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Evere ;
- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
- Le SPF Intérieur - Commission de sécurité ASTRID ;
- Le consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet (AccessAndGo-ABP) ;

Vu l'avis sans conclusion du SIAMU du 12/06/2026, réf. PU/1985.2085/32/CP, envoyé au fonctionnaire délégué le 18/06/2026 et conclu comme suit :
« *Après analyse des plans soumis, le Service d'Incendie émet les remarques suivantes :*

1. *La distance aux façades des différentes structures prévues doit être renseignée et il doit être précisé si un éventuel accès pompier était prévu au niveau de leur emplacement.*
2. *La séparation entre les niveaux est minimum REI 30.*
3. *Au vu de l'affectation, deux voies d'évacuation doivent être prévues, y compris au niveau +1. »*

Vu l'avis d'Astrid n°11898 envoyé au fonctionnaire délégué le 09/06/2026 précisant qu'une couverture radioélectrique n'est pas obligatoire ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2026

Vu l'avis d'AccessAndGo-ABP envoyé au fonctionnaire délégué le 09/07/2026 précisant qu'il y a lieu de prévoir une rampe d'accès pour au moins le rez-de-chaussée de l'unité destinée à recevoir des classes et une rampe donnant accès au moins à un local d'administration pour pouvoir recevoir les PMR dans de bonnes conditions ;
Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique d'une durée de 15 jours) pour le motif suivant :

- En application de la prescription générale 0.13 du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) ;

Considérant que la demande porte sur la construction de deux unités préfabriquées temporaires destinées à accueillir des locaux scolaires et administratifs ;
Que le permis précédemment délivré autorise l'exploitation d'un établissement scolaire pouvant accueillir 1.500 élèves ;
Que la présente demande n'a pas pour objet d'augmenter la capacité d'accueil de l'établissement ni le nombre d'élèves autorisés ;
Qu'elle n'est dès lors pas susceptible de générer une augmentation significative des besoins en stationnement ou des flux de mobilité ;
Que le projet vise à répondre à des besoins fonctionnels liés au fonctionnement de l'établissement scolaire dans le cadre d'une réorganisation interne de celui-ci ;
Que les nouveaux locaux projetés accueilleront notamment des salles destinées à des entretiens individuels, des espaces de stockage ainsi que des salles de réunion ;
Que cette réorganisation permettra d'optimiser l'utilisation des espaces existants, d'améliorer les conditions d'accueil des élèves et d'offrir davantage d'espaces dédiés au personnel enseignant ;
Que le caractère temporaire des constructions projetées permet de répondre à des besoins d'organisation et de fonctionnement de l'établissement dans l'attente d'une solution pérenne ;
Que leur caractère réversible limite leur impact sur le développement futur du site et sur la mise en œuvre du PAD Défense ;
Considérant que le projet prévoit l'implantation de deux ensembles modulaires distincts, dont l'un présente un gabarit de plain-pied et l'autre un gabarit de deux niveaux ;
Que ceux-ci sont implantés sur des parties minéralisées et n'ont dès lors pas d'impact sur la végétalisation et la perméabilité du site ;
Que la perte de superficie de la cour de récréation n'est pas dommageable à l'échelle du site pour les modules situés à l'arrière du terrain entre les deux préaux et qu'il reste des places P.M.R. à distance raisonnable de l'entrée de l'école pour les modules situés près de l'entrée à l'endroit d'emplacements de parking existants ;
Considérant que les modules projetés ne sont pas de nature à engendrer des nuisances significatives pour les propriétés voisines, dès lors qu'ils sont implantés à une distance suffisante des limites mitoyennes du terrain et que leur hauteur demeure raisonnable au regard du contexte bâti environnant ;
Considérant que la demande est conforme à la prescription générale 0.13 du PAD ;
Qu'en effet ces actes et travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante, qu'ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot et, qu'au vu de la durée limitée de la demande, ils ne mettent pas en péril la mise en œuvre et le bon fonctionnement du quartier urbain ;
Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE à condition de :
- respecter l'ensemble des remarques formulées dans l'avis du SIAMU du 12/06/2026 (réf. PU/1985.2085/32/CP) ;
- installer une rampe d'accès pour au moins le rez-de-chaussée de l'unité destinée à recevoir des classes et une rampe donnant accès au moins à un local d'administration pour pouvoir recevoir les PMR dans de bonnes conditions.

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: 15/09/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L302/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Le Tintoret 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Cédric Chenevière

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale et en façade arrière: créer une terrasse, placer un escalier extérieur, modifier les baies et isoler la façade

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 06-02 "Véronèse" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/07/2015 (P.P.A.S.);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S. ;

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2026

Considérant que la demande a été introduite en date du 02/04/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale et en façade arrière: créer une terrasse, placer un escalier extérieur, modifier les baies et isoler la façade ;

Vu les mesures particulières de publicité qui se sont déroulées du 20/08/2026 au 03/09/2026 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS, dérogations aux prescriptions du P.P.A.S., dérogation à l'art. 13. (hauteur sous plafond), art. 21. (menuiseries) et art. 30 (implantation / volume / esthétique / autre caractéristique) du R.G.B.Q., dérogation à l'art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - éléments techniques) du titre I du R.R.U.et application de l'art. 207 du CoBAT (bien inscrit à l'inventaire) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que pour ce même bien, un permis d'urbanisme a été délivré le 09/06/2026 (réf. P.U. L1872/2022) ayant pour objet « construire une annexe au rez-de-chaussée, imperméabiliser le jardin et modifier les châssis en façade avant et arrière (mise en conformité) » ;

Considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale;
Considérant que dans l'annexe au rez-de-chaussée la hauteur sous plafond est maintenue à 3,05m dans la cuisine et est réduite à 2,50m dans la buanderie ;
Considérant que le projet déroge au R.G.B.Q. art. 13 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond est réduite à 2,50m et est inférieure à la norme de 2,80m ;
Considérant que le local concerné est une buanderie et que toutefois la hauteur sous plafond répond aux normes minimales du R.R.U. Titre II art. 4 (hauteur sous plafond) ;
Considérant dès lors, que cette dérogation au R.G.B.Q. art. 13 (hauteur sous plafond) est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe ;
Considérant que le volume annexe présente deux niveaux de toiture distincts, que le volume est augmenté sur une partie en prolongation du niveau le plus haut jusqu'au mur mitoyen n°3 ;
Considérant que la toiture de l'annexe est partiellement aménagée en toiture verte (4,55m²) et un bassin d'orage (2.000l) est intégré dans le volume dans la différence de niveau ;
Considérant que le terrasse est délimitée par un garde-corps et garde un recul latéral de 1,90m de la limite mitoyenne gauche ;
Considérant que l'accès à la terrasse se fait depuis la chambre au 1er étage, par l'abaissement de l'allège de la fenêtre existante afin de créer une ouverture de passage ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade arrière au moyen d'une laine de bois et le placement d'un bardage de façade en aluminium anodisé perforé (+32cm) ;
Considérant que la profondeur de la construction est ainsi portée à 13,57m au rez-de-chaussée et 9,57m aux étages ;

Considérant que le projet prévoit également de modifier les baies en façade arrière ;
Considérant que des nouveaux châssis en PVC gris clair sont placés au rez-de-chaussée ;
Considérant qu'à l'étage les baies sont agrandies et des nouveaux châssis en aluminium anodisé sont placés ;
Considérant que le projet déroge au R.G.B.Q. art. 21 (menuiseries) en ce que les châssis ne sont pas prévus en bois ;
Considérant que pour la protection solaire, au rez-de-chaussée, des auvents en tôle d'aluminium perforé sont prévus au droit des ouvertures existantes et non modifiées ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2026

Considérant que la double peau métallique intègre deux volets battants au droit des baies existantes donnant dans l'escalier intérieur et que la protection solaire la baie principale s'opère par un store roulant intégré dans l'épaisseur de la paroi ajoutée ;

Considérant que le projet prévoit d'ajouter un escalier extérieur métallique, avec un garde-corps en aluminium, en façade arrière (+1,32m) ;
Considérant que la profondeur de la construction est ainsi portée à 14,57m au rez-de-chaussée ;
Considérant que cet escalier relie les terrasses au rez-de-chaussée et au 1er étage ;
Considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art. 3.1.2 (limite extrême des constructions) en ce que la profondeur projetée dépasse les 12,50m prescrites par le P.P.A.S. au rez-de-chaussée et empiète dans la zone de cours et jardins ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) en ce que la profondeur projetée dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle au rez-de-chaussée ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) en ce que les garde-corps dépassent le profil ;

Considérant la profondeur projetée et l'impact de l'escalier en intérieur d'îlot, qu'il y a lieu de supprimer cet escalier ;
Considérant que ces garde-corps sont nécessaires pour l'utilisation de la terrasse ;
Considérant que la construction projetée reste dans le gabarit de la construction voisine droite (n°3) ;
Considérant que, moyennant les modifications demandées, la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.G.B.Q. art. 21 (menuiseries) et au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) sont acceptables ;
Considérant dès lors que les dérogations au P.P.A.S. art. 3.1.2 (limite extrême des constructions) et au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) sont acceptables pour les interventions prévues en façade arrière à l'exception de l'escalier projeté ;

Considérant que, bien que ce ne soit pas l'objet de la demande, la situation projetée reprend la façade avant de l'immeuble ; qu'il apparaît que celle-ci ne reprend pas la situation de droit délivrée dans le permis L1872/2022 ; qu'il conviendrait de rectifier l'élévation avant afin de reprendre la situation de droit ;

Considérant l'orientation Sud-Est de la façade, il serait souhaitable de prévoir un matériau avec une finition matte pour éviter les réverbérations au sein de l'intérieur d'îlot ;

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' :
- supprimer l'escalier extérieur ;
- prévoir une finition matte pour le revêtement de la façade arrière de manière à éviter la réverbération en intérieur d'îlot ;
- adapter l'élévation de la façade avant conformément au permis délivré L1872/2022.

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.G.B.Q. art. 13 (hauteur sous plafond) et art. 21 (menuiseries), au P.P.A.S. art. 3.1.2 (limite extrême des constructions) et au R.R.U. Titre I art. 4 (profondeur) et art. 6 (toiture - éléments techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2026

6

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J710/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Place du Jeu de Balle 30 1000 Bruxelles
Rue de l'Economie 38 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Guillaume Zorgbibe

Objet / Betreft: d'une part, couvrir la cour, réunir les rez-de-chaussée commerciaux, décaper la façade place du Jeu de Balle et laisser la maçonnerie apparente, changer le parement rue de l'Economie et placer un auvent sur la vitrine (mise en conformité) ; et d'autre part, construire un volume au 2e étage en intérieur d'îlot pour créer 3 logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

Considérant que le bien est à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/08/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, couvrir la cour, réunir les rez-de-chaussée commerciaux, décaper la façade place du Jeu de Balle et laisser la maçonnerie apparente,

changer le parement rue de l'Economie et placer un auvent sur la vitrine (mise en conformité) ; et d'autre part, construire un volume au 2e étage en intérieur d'îlot pour créer 3 logements ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 15/07/2026, repris en annexe et portant les références PU/2022.0271/2/CP ;
Considérant que l'avis précise que le logement 1 doit rester accessoire à la librairie ;

Considérant que pour ce même bien, une demande similaire a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (réf. P.U. J1087/2021) ayant pour objet "réunir deux immeubles pour un commerce (librairie) au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ainsi que la création d'une terrasse au 2e" ;
Que le dossier n'a pas abouti et que la demande est caduque ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2026 au 03/09/2026 pour les motifs suivants :

- dérogation au règlement sur les bâtisses (RB),
- 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),
- 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 l'art.207 du CoBAT, bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

Considérant qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble au n°30 place du Jeu de Balle, avec un commerce de détail (de type librairie) au sous-sol et rez-de-chaussée, et un logement en triplex 1 chambre ;
Que dans cette situation de droit, il est nécessaire de passer par la librairie pour atteindre le logement, que celui-ci est donc accessoire au commerce ;
Que cet immeuble se termine par un mur mitoyen aveugle sans zone de cour et jardin ;
Considérant qu'en situation de droit, il existe au n°38 rue de l'Economie un immeuble à front de rue avec un commerce au rez-de-chaussée, du logement aux étages sans pouvoir en déterminer le nombre exact, une cour intérieure et une arrière-maison en fond de parcelle ;

Considérant que dans la situation de fait, la cour du 38 rue de l'Economie a été couverte ; que le bâtiment à front de rue contient un studio au premier niveau, et un appartement une chambre en duplex au 2e étage et dans le volume sous-toiture, et qu'il existe un logement 1 chambre dans l'arrière-maison au premier niveau et dans le volume sous-toiture ;
Considérant que l'accès au logement de l'arrière-maison se fait d'abord via le 38 rue de l'Economie ; qu'il faut monter au premier niveau et ensuite traverser la toiture de la cour intérieure sous un passage couvert ;
Considérant que les deux surfaces commerciales sont réunies par un percement ponctuel du mur mitoyen ;

Considérant qu'en situation projetée, l'arrière-maison n'est plus un logement indépendant mais une chambre supplémentaire pour le triplex avec un espace « séjour » complémentaire ;

Considérant que pour la librairie, le projet déroge au RB article 99, la zone de cour et jardin ayant été entièrement couverte ;
Considérant que cela déroge aussi au Titre I du R.R.U. articles 4 (profondeur), 6 (hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable), l'aménagement étant plus profond et plus haut que le voisin de gauche, dépassant de plus de 3/4 la profondeur de la parcelle et rendant la parcelle complètement imperméable ;

Considérant le caractère exceptionnel de la liaison entre le n°38 rue de l'Economie et le n°30 place
du Jeu de Balle ; que la couverture de la cour a permis de réunir deux petites unités commerciales ;
Considérant qu'il s'agissait d'une cour de taille réduite et qu'elle était déjà entièrement imperméable ; que la couverture de la cour n'a pas impliqué de rehausse des murs mitoyens ;
Considérant qu'il serait cependant opportun d'améliorer les qualités esthétique et végétale de cet intérieur d'îlot et de prévoir sur l'ensemble de la toiture, une toiture végétalisée de type extensive avec une épaisseur de minimum 10cm de substrat ;
Considérant dès lors, que moyennant adaptation, les dérogations susmentionnées sont acceptables ;

Considérant qu'au 2e étage, le projet prévoit de construire un volume de liaison suspendu permettant de réunir le dernier étage de l'arrière-maison avec l'escalier de la maison place du Jeu de Balle ;
Que moyennant des marches pour monter, puis redescendre, on arrive ainsi dans le séjour du logement place du Jeu de Balle ;
Que ce volume suspendu déroge au R.R.U. Titre I articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur d'une construction mitoyenne) en ce que cette structure dépasse en hauteur et en profondeur le voisin de gauche rue de l'Economie ;
Que même si un retrait de plus de 3m est prévu avec le voisin de gauche, et que la structure s'adosse à un mur mitoyen, le volume a un impact direct sur les fenêtres des 3 logements du projet, et un impact sur l'intérieur d'ilot ;
Considérant que le SIAMU impose que ce logement reste accessoire à la librairie ; que ce volume de liaison, si il n'a pas pour but de créer une entrée indépendante pour le logement, a dès lors peu d'utilité : que les étages concernés par ce volume de liaison peuvent et doivent rester accessibles via la librairie ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 10 (éclairement naturel) en ce que les surfaces nettes éclairantes sont insuffisantes pour le studio au n°30 (manque 1,3m²), pour la chambre de l'arrière-maison (manque 1m²), pour le séjour du logement une chambre au n°30 (manque 2,2m²), et le séjour complémentaire de l'arrière-maison (manque 1m²) ;
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition de fenêtres en façade avant existante, dont il est important de maintenir la cohérence et l'esthétique ;
Que par contre pour l'arrière-maison, l'aménagement de la chambre est nouveau et que dans le séjour de l'arrière-maison, une fenêtre est perdue à cause du volume de liaison ;
Considérant dès lors, que la dérogation est acceptable pour le bâtiment à front de rue au 38 rue de l'Economie mais pas pour l'arrière-maison, vu que le projet aggrave la dérogation ;
Considérant que le logement dans l'arrière-bâtiment offre des vis-à-vis vers les logements de la rue de l'Economie en façade avant ;

Considérant pour toutes ces raisons que le volume de liaison doit être supprimé ; que les étages de l'arrière-maison doivent être accessible via la librairie, depuis l'espace remise en replaçant un escalier depuis le rez-de-chaussée ;
Que ces étages de l'arrière-maison peuvent servir par exemple de bureau, ou de remise pour la librairie ;
Considérant par ailleurs, que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 8 (WC) en ce que le WC de l'appartement 1 chambre au n°38 s'ouvre directement sur l'espace séjour ;
Considérant qu'il s'agit d'un logement existant dont l'aménagement est antérieur au R.R.U. ; qu'il s'agit d'une salle d'eau ; que la création d'un SAS diminue l'habitabilité de ces logements ;
Considérant dès lors, que la dérogation est acceptable ;

Vu l'absence de traitement ou d'entretien sur les façades des deux immeubles ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2026

Considérant que sur la place du Jeu de Balle, la façade fait partie d'une série de 8 maisons dont une partie a été dérochée et laissée en l'état ; que seul le rez-de-chaussée a été maintenu dans un état proche de celui d'origine ;
Considérant que cette façade doit être rénovée sur le modèle de la façade du numéro 27, en ce compris les encadrements de fenêtre ; qu'il convient de s'inspirer du numéro 31 pour la remise en état de la corniche ;
Que ceci a déjà été demandé lors de la commission de concertation du 13/01/2023 ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir en façade un enduit à la chaux de teinte blanche (RAL 9001) ;

Considérant que du côté de la rue de l'Economie, le rez-de-chaussée a été déroché de son enduit et aux étages et qu'une briquette de parement a été appliquée sur le parement depuis les années 1970 ;
Considérant que la corniche a été habillé de panneaux de pvc noirs ;
Considérant que le parement du rez-de-chaussée doit être réenduit ; que l'auvent au-dessus de la devanture doit être supprimé ;
Considérant que la corniche d'origine doit être rétablie sur base des modèles de corniche conservés aux n° 34 et 36 de la rue ;

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 :
- prévoir sur l'ensemble de la toiture plate couvrant la cour, une toiture végétalisée de type extensive avec une épaisseur de minimum 10cm de substrat ;
- supprimer tout élément de liaison au-dessus de la toiture plate couvrant la cour, reliaisonner la libraire avec les étages de l'arrière-maison, les utiliser comme bureau ou espace de rangements pour la librairie en gardant l'accès aux étages de la maison place du Jeu de Balle via la librairie ;
- réenduire (enduit à la chaux de teinte blanche (RAL 9001)) la façade du n°30 Place du Jeu de Balle et le rez-de-chaussée de la façade du n°38 rue de l'Economie, et remettre en état les corniches en bois peint reprenant les moulures et modillons d'origine ainsi que supprimer l'auvent du côté de la rue de l'Economie;
- restaurer la devanture commerciale en bois vernis du 30 Place du Jeu de Balle en vérifiant les plans d'archives et la situation de droit, en la rétablissant au maximum.

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 RB article 99, au R.R.U. Titre I articles 4 et 6, au R.R.U. Titre II articles 8 et 10 en ce qui concerne respectivement la couverture de la cour, la profondeur et hauteur d'une construction, les éléments techniques en toiture, les WC, et l'éclairement naturel, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A478/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Rue d'Accolay 17 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association des Copropriétaires (

Objet / Betreft: Restaurer et rénover énergétiquement un bien classé.
Remplacer les vitrages existants en façade arrière par des vitrages plus performants placés dans les châssis existants.
Effectuer des travaux de réfection ponctuels dans les bâtiments en intérieur d'îlot par nécessité d'entretien.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

Considérant que le bien se situe au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), en zone de revitalisation urbaine (ZRU 2020), ainsi qu'à l'intérieur du périmètre du Contrat de Quartier « Rouppe » ;
Vu les Arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles capitale du 30/06/1994 qui classent comme monument la totalité de l'immeuble sis rue d'Accolay n. 15 à Bruxelles et la totalité de l'immeuble sis rue d'Accolay n. 17 à Bruxelles ;
Considérant que l'immeuble est tangent à la zone de protection du Monument dit Ancien Hôtel d'Ittre, sis 21, rue du Poinçon, à 1000 Bruxelles ; ainsi que, à l'arrière, à la zone de protection du Collège Saint-Jean Berchmans, sis 4, rue des Ursulines, 1000 Bruxelles ;
Considérant que la demande vise à restaurer la façade avant, isoler et réenduire les pignons, le passage cocher, les cheminées, restaurer les menuiseries de la façade avant, remplacer des vitrages en façade arrière par du vitrage plus performant ;
Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la Art. 126§11 : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions pour prescription particulière du PRAS 2.5.2° Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant urbain environnant ;

Vu l'enquête publique ayant eu lieu du 20/08/2026 au 03/09/2026 ; qu'elle n'a pas donné lieu à des réactions ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2026

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) et de l'article 237 du CoBAT (bien en zone de protection d'un bien classé) ;

Vu l'avis de la CRMS émis en date du 28/10/2024 dans le cadre d'une précédente demande de permis déclarée caduque ;

Considérant que le projet s'inscrit dans la continuité de la demande introduite en 2024, tout en intégrant plusieurs adaptations faisant suite à l'avis de la commission de concertation et aux calculs réalisés ; que le projet s'est amélioré et s'inscrit désormais dans une approche plus respectueuse du bâti existant, sans renoncer à des améliorations énergétiques ;

Considérant qu'il y aurait lieu toutefois pour l'isolation du passage cocher, de prévoir un recul ou une réduction de l'épaisseur au droit du raccord à la façade arrière de la même manière que prévu à l'avant (mur et plafond) ;
Considérant qu'il y aurait lieu pour la restauration de façade, d'effectuer des tests (décapage, nettoyage, comblement et réparations, réparation des pierres moulures, traitement de finition…), à soumettre à la Direction du Patrimoine Culturel ;
Considérant que l'intégration d'un double vitrage dans les châssis n'est pas assortie d'un détail ; que celui-ci devra être précisé et approuvé par la DPC, qui devra s'assurer que les interventions (choix du vitrage, ajout de casse-goutte sur les appuis de fenêtre, joints périphériques, réfection des parecloses, nouveaux nez de châssis, nouveaux sabots, nouveau seuil de fenêtre, etc.) sont appropriées d'un point de vue patrimonial et n'altèrent pas les caractéristiques des ouvrages et/ou la composition de la façade ;
Considérant qu'il faudra opter pour un cimentage pour le traitement des cheminées afin de respecter le caractère architectural du bien ;
Considérant qu'en façade avant, il est recommandé de prévoir un traitement de protection anti-graffiti, à tester préalablement et à entretenir régulièrement ;
Considérant que la régularisation des balcons et garde-corps en façade arrière n'appelle pas de remarques et est acceptable ;
Considérant que la présence de plaques professionnelles et d'une caméra de surveillance en façade avant, n'appellent pas de remarques particulières ; que ces éléments ne portent pas atteinte à la qualité de l'élévation ;

Considérant que la demande a été soumise, en application de l'article 177,§1er ou 200 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), pour avis et prescriptions éventuels de vos services, au Gestionnaire des réseaux de distribution d'électricité et de gaz naturel de Bruxelles (Sibelga) ;
Considérant que la demande a été soumise, en application de l'article 177,§1er ou 200 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), pour avis et prescriptions éventuels de vos services, à Bruxelles Mobilité ;
Considérant par ailleurs que ni Sibelga, ni Bruxelles Mobilité n'ont donné un avis sur le projet ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment classé, restauré par suite de l'arrêté du 18/11/2004 ; que ces travaux comprenaient la restauration du bâtiment à front de rue, avec logements et bureaux, la transformation des cuisines arrière en logements et parkings, la rénovation de la petite maison arrière, la transformation du gymnase en espace pour bureaux ;
Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
Considérant la situation des parcelles concernées dans le centre ancien de la ville et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, Pentagone ; https://gis.urban.brussels > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ; qu'il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique

du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels) ;

Avis FAVORABLE à condition :
- de prévoir, pour l'isolation du passage cocher, un recul ou une réduction de l'épaisseur au droit du raccord à la façade arrière de la même manière que prévu à l'avant (mur et plafond) ;
- pour la restauration de façade, d'effectuer des tests (décapage, nettoyage, comblement et réparations, réparation des pierres moulures, traitement de finition…), avant toute intervention ;
- de préciser les détails d'exécution en ce qui concerne l'intégration d'un double vitrage dans les châssis de la façade arrière ;
- d'opter pour un cimentage pour le traitement des cheminées ;
- de prévoir un traitement de protection anti-graffiti en façade avant.

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

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: 15/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L12/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Legrand 23 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame David et Frances Ann ASHLEY LOPES

Objet / Betreft: d'une part modifier le versant arrière de la toiture, modifier la façade arrière et aménager les combles (mise en conformité) et d'autre part isoler par l'extérieur la façade arrière et la toiture, agrandir la terrrasse arrière au rez-de-chaussée et créer une terrasse arrière au 2ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

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

Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/01/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part modifier le versant arrière de la toiture, modifier la façade arrière et aménager les combles (mise en conformité) et d'autre part isoler par l'extérieur la façade arrière et la toiture, agrandir la terrrasse arrière au rez-de-chaussée et créer une terrasse arrière au 2ème étage ;

Considérant que pour ce même bien des permis d'urbanisme ont été délivrés :
- le 26/06/1903 (réf. T.P. 13561) ayant pour objet "Construire deux maisons (n°23 et 25)" ;
- le 02/08/1946 (réf. T.P. 26523) ayant pour objet "Appliquer un enduit en simili pierre sur la façade et établir une bretêche au 1er étage de ladite façade" ;
- le 18/04/1939 (réf. T.P. 50187) ayant pour objet "Construire sur la cour une annexe sans étage" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/26 au 03/09/26 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande vise à rénover une maison unifamiliale ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de la forme de la toiture par rapport à la situation de droit ;
Considérant que la toiture actuellement en place ne correspond pas à celle autorisée initialement dans le permis de 1903 ;
Considérant que l'élévation du permis de 1946 montre un versant avant correspondant au versant actuel ; que la toiture suit le profil mitoyen n°25 ; que la toiture projetée s'intègre de manière cohérente à l'architecture du bien et au contexte bâti ;

Considérant que le projet prévoit une modification de la façade arrière aux deuxième et troisième étages suite à la modification de la toiture ; que ces modifications s'intègrent à l'architecture du bâtiment ;
Considérant que le projet prévoit l'aménagement des combles en espace de vie ; que cet aménagement permet d'améliorer les qualités du logement unifamilial ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation des toitures par l'extérieur, tant pour la toiture principale à versant que pour les toitures plates ;
Considérant que le projet prévoit également l'isolation de la façade arrière par l'extérieur ;
Considérant que ces interventions n'entraînent pas de dépassement des volumes par rapport aux constructions voisines ;
Considérant qu'elles contribuent à une amélioration notable des performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit la modification et l'agrandissement de la terrasse existante en façade arrière au niveau du bel-étage ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 4 (profondeur), en ce que l'escalier reliant le jardin à la terrasse dépasse le profil du voisin le moins profond de 3,65 m avec un retrait de 2,52 m, sans dépasser le plus profond ;
Considérant que cet escalier est conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues ; qu'il ne porte pas atteinte aux biens voisins ;
Considérant que ce nouvel aménagement permet d'agrandir la terrasse en lien directe avec la salle-à-manger ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une nouvelle terrasse au niveau de la toiture plate en façade arrière au niveau +2 ; que cette terrasse constitue un espace extérieur qualitatif pour le logement ;
Considérant toutefois que le projet prévoit la mise en place d'un garde-corps et d'un brise-vue d'une hauteur de 1,90 m ;
Considérant que la présence d'un brise-vue en mitoyenneté est de nature à générer un impact visuel et une rupture dans la perception des espaces voisins ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2026

Considérant qu'il s'agit d'un second espace extérieur pour le logement et accessible depuis la chambre 02 ;
Considérant qu'en séance, il est précisé qu'un accord existe avec les voisins de gauche au sujet des dimensions de la terrasse et d'une servitude de vues à établir ; qu'il convient d'en apporter la preuve ou à défaut de prévoir un retrait de 1,90 m par rapport au mitoyen gauche ;
Considérant qu'il y a cependant lieu de ne pas prévoir de brise-vue afin de garantir une bonne intégration du projet ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.10 (éclairement) en ce qu'il prévoit une chambre 01 de 32,45m² avec une superficie éclairante de 4,7m² (min 6,49m² requis) et une chambre 02 de 20,15m² avec une superficie éclairante de 3,25m² (min 4m² requis) ;
Considérant que ces dérogations résultent de surfaces de chambres particulièrement généreuses ;
Considérant que, malgré ces insuffisances relatives en matière d'éclairement, les logements présentent un niveau de qualité élevé et répondent aux attentes actuelles en matière de confort et d'habitabilité ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre II, article 10 sont acceptables ;

Considérant que les travaux améliorent le confort et les qualités de cette maison unifamiliale ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- ne pas prévoir de brise-vue le long de la terrasse au 2ème étage et de réaliser un retrait de 1,90 m par rapport au mitoyen gauche au 2ème étage ou de fournir la preuve de l'accord du voisin de gauche quant à l'établissement futur d'une servitude de vues (à acter ultérieurement).

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 4 (profondeur) et au R.R.U. titre II art.10 (éclairement) 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: 15/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A268/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Air Marshal Coningham 1 - 3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Martin LANGE

Objet / Betreft: réaménager le logement du rez-de-chaussée droit, placer un ascenseur entre le 7ème et 8ème étage et placer une pergola vitrée sur la terrasse arrière au 8ème étage (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) 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 d'une part à réaménager le logement du rez-de-chaussée droit, et d'autre part, à placer un ascenseur entre le 7ème et 8ème étage et à placer une pergola vitrée sur la terrasse arrière au 8ème étage (mise en conformité) ;

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2026

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/03/2001 (réf. P.U. A49/2000) ayant pour objet " wijzigingen aanbrengen aan een bestaande constructie : het verbouwen van een appartementsgebouw - het overdekken van een terras aan de achtergevel op de 8ste verdieping ";
Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 04/10/1967 (réf. P.U. TP80063) ayant pour objet " Démolition des immeubles et la reconstruction, à cet emplacement, d'un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée, 7 étages et un étage technique" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/26 au 03/09/2026 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.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

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

Considérant que la demande prévoit le réaménagement du logement situé au rez-de-chaussée côté droit en y incluant deux anciennes chambres de bonne situées en façade arrière ; que le logement présente un situation projeté un séjour qualitatif de 33m² ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.10 (éclairement naturel) en ce qu'il présente une chambre d'une superficie de 18,5m² avec une superficie éclairante de 3,33m² (min 3,7m² requis) ;
Considérant que le logement répond aux attentes en matière de confort et que la dérogation est minime et ne nuit pas à son habitabilité ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de l'installation d'un ascenseur reliant les deux niveaux habitables du duplex situé aux 7ème et 8ème étages ;

Considérant que le projet prévoit également la mise en conformité de la couverture de la terrasse arrière au 8ème étage
Considérant qu'en situation existante de droit le bien présente une toiture pleine percée de lanterneaux ;
Considérant qu'en situation de fait la couverture a été réalisée dès sa mise en œuvre sous la forme d'une pergola vitrée avec une faible pente de toiture ;
Considérant que la pergola déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse les profils voisins ;
Considérant que la pergola ne porte pas atteinte aux biens voisins ; que l'emprise de la terrasse n'est pas modifiée ;
Considérant qu'une couverture était déjà prévue en situation de droit ;
Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve du respect des droits des tiers.

Les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) et ainsi qu'au titre II art.10 (éclairement) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/09/2026

10

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T234/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Trassersweg 413 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Gülten Ërgunes

Objet / Betreft: construire une annexe en extrémité de parcelle associée au logement du RDC et l'aménager en locaux habitables (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/08/2026 - 03/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 12/03/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à construire une annexe en extrémité de parcelle associée au logement du RDC et l'aménager en locaux habitables (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/08/2026 au 03/09/2026 pour le motif suivant : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28/07/2026, repris en annexe et portant les références PU/2012.0435/4/T ;

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

- 22/04/1950, ayant pour objet de demande « construire un immeuble à un étage » (réf : TP 70490) ;
- 26/09/1960, ayant pour objet de demande « construire une annexe et deux terrasses avec WC » (réf : TP 70490)

- 07/02/2018, ayant pour objet de demande « construire une toiture à versants et 2 lucarnes sur un immeuble de rapport (R+1) et y aménager un 3ème logement » (réf : T214/2017) ;

Considérant que ces permis autorisent un immeuble R+2 aménagé en trois logements (deux appartements d'une chambre et un appartement de deux chambres) ;

Considérant qu'en situation existante de fait, un volume a été ajouté en fond de parcelle, en intérieur d'îlot ; que ce volume, développé sur un niveau, comprend deux pièces aménagées en espaces de vie (une chambre et un séjour) ainsi qu'une salle de bain ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité cet aménagement, présenté comme faisant partie intégrante du logement sis au rez-de-chaussée du bâtiment principal ;
Considérant que l'étude des orthophotoplans permet de faire remonter la construction de ce volume à une période antérieure à 1961 ;
Considérant dès lors qu'il s'agit d'une situation acquise ne s'opposant pas au bon aménagement des lieux ;
Considérant cependant, au vu de la situation au cœur de l'îlot, qu'il convient de prévoir une toiture végétalisée avec un substrat de 10 cm minimum sur l'arrière-bâtiment ;
Considérant qu'aucune connexion physique n'existe entre les deux volumes, la circulation entre les deux entités s'effectuant exclusivement par l'extérieur, au travers de la zone de jardin ;

Considérant que les deux pièces aménagées, une chambre et un salon, au sein de ce volume ne présentent pas des conditions d'habitabilité satisfaisantes et dérogent aux prescriptions du Titre II du RRU en matière d'habitabilité et de confort :

- à l'article 10, relatif à l'éclairement naturel, en ce qu'aucune des deux pièces ne bénéficie d'un apport suffisant en lumière naturelle correspondant à 20 % de sa surface ;
- à l'article 8, relatif aux WC, en ce qu'aucun sas ne sépare ceux-ci de la pièce de vie (séjour) ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables en l'état ; qu'il y a lieu de ne pas aménager de chambre dans ce volume qui doit rester accessoire au logement du rez ;

Considérant que la zone de cour et jardin est imperméabilisée sur plus de 50 % de sa superficie, induisant une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
Considérant que le maintien de surfaces perméables participe à l'amélioration du cycle naturel de l'eau et contribue à une gestion plus durable des eaux pluviales ;
Considérant que les espaces de pleine terre jouent un rôle important dans le développement de la biodiversité en milieu urbain et favorisent la présence de végétation ;

Considérant dès lors, que cette dérogation n'est pas acceptable et que cette zone doit comporter une surface en pleine terre et plantée représentant au moins 50 % de sa superficie, conformément aux prescriptions de l'article précité ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- ne pas aménager de chambre dans le volume au fond de la parcelle qui doit rester accessoire au logement du rez ;
- prévoir une toiture végétalisée avec un substrat de 10 cm minimum sur le toit de l'annexe ;
- prévoir une zone de cours et jardins comportant une surface perméable (en pleine terre et plantée) au moins égale à 50 % de sa superficie, conformément à l'article 13 du Titre I du RRU.

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.