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: 29/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: J672/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue Joseph II 50 - 54 1000 Bruxelles
Rue Joseph II 52 - 60 1000 Bruxelles
Rue des Deux Eglises 17 - 23 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Cityforward Joseph 54 - S.R.L.

Objet / Betreft: Rénovation d'un complexe de bureaux et ses parkings, avec ajout d'une unité commerciale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/08/2026 - 17/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 29/09/2026

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

1

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

Pour le Permis d'Urbanisme :

Considérant que le bien se situe en zone administrative du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le bien est situé sur le territoire de la Ville de Bruxelles, dans l'îlot compris entre la rue Joseph II, la rue de Spa, la rue du Marteau et la rue des Deux Églises ; que le site est constitué d'une seule parcelle cadastrale (59W4) mais comporte des constructions situées rue Joseph II 50 – 60 et rue des Deux Eglises 17-23, ainsi que des constructions en intérieur d'îlot reliant ces différents bâtiments ;
Considérant que le bien se situe dans le périmètre du PPAS n° 60-04 « Quartier Marteau » adopté par arrêté de la région de Bruxelles-Capitale le 22/04/1993, et plus particulièrement

- dans l'îlot n° 3 ;
- en zone de bâtiments affectés aux activités administratives (bureaux) pour l'ensemble des bâtiments ;
- avec des façades à maintenir et à restaurer pour les immeubles 50 et 52 rue Joseph II et 17, 19 et 21 pour les immeubles rue des Deux Eglises et avec des façades à ériger en style contemporain pour les autres immeubles ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de la vision partagée pour le Quartier européen, adoptée par le gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale en date du 06/07/2023 ;
Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A (très bien desservi) ;
Considérant que les immeubles situés au 50 et 52 sont classés par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/03/1996 qui classe comme ensemble les façades et

toiture de l'immeuble sis rue Joseph II, 50 et de la totalité – à l'exception de la façade arrière de l'annexe - de l'immeuble sis rue Joseph II, 52 à Bruxelles ; que cet arrêté définit également une zone de protection s'étendant le long de la rue Joseph II du n° 40 au 56 inclus ;
Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol (parcelle potentiellement polluée) ;
Considérant qu'il y aura lieu de fournir, avant la délivrance du permis d'urbanisme, une reconnaissance de l'état du sol, l'engagement de la produire ou une dispense de réaliser une reconnaissance de l'état
du sol dans le cadre du fait générateur prévu, émise par Bruxelles-Environnement ;
Considérant que le projet vise à : réaliser de lourdes rénovations sensibles du complexe Joseph II 54 : mise en valeur des parties classées, rénovation des bureaux et activation des rez-de-chaussée commerciaux, dédensification, amélioration énergétique, création d'un jardin en pleine terre en cœur d'îlot, végétalisation des toitures et intégration dans la ville d'un bâti existant ;
Considérant que la demande déroge aux règlements d'urbanisme visés ci-dessous, en ce qui concerne :

- PPAS n° 60-04 (Quartier "Marteau") :
- Article 3.1.1 : Alignement ;
- Article 3.1.2 : Limite arrière des constructions ;
- Article 3.1.5 : Hauteurs sous corniche ;
- Article 3.1.9 : Toitures
- Article 6 : Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour les rubriques suivantes :

- 28) Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :
- la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ;
- le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe.

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis unique soumise aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec rapport d'incidences ;
Considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclaré complets en date du 20/07/2026 pour le permis d'urbanisme et le 30/06/2026 pour le permis d'environnement ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- **Le service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;**
- **La commission de sécurité ASTRID ;**
- **La Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;**
- **AccessAndGo ;**
- **BMA ;**
- **Ville de Bruxelles ;**

Vu l'avis du SIAMU du 15/09/2026, portant les références CI.1980.4359/28, favorable sous conditions ; que cet avis ne requiert pas de modification des plans ;
Vu l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID du 04/08/2026 (Dossier n° 2026070089, décision n° 12086), libellé comme suit :

FAVORABLE SOUS CONDITION(S)
Motivation

- Etant donné la grande superficie des niveaux -3, -1 et RDC, la commission de sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'entièreté de ces 3 niveaux.

Vu le courrier de la CRMS au fonctionnaire délégué daté du 28/07/2026 précisant que faute de pouvoir réunir le quorum de présence nécessaire (CoBAT, art. 11, § 2), la CRMS ne rendra pas d'avis sur la demande sous objet et que la procédure peut néanmoins se poursuivre, sans qu'il y ait lieu de tenir compte d'un avis rendu hors délai (CoBAT, art. 177) ;
Vu l'avis Access&Go du 04/08/2026 libellé comme suit :

Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Conforme aux exigences du RRU. A condition que les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.

Vu l'avis BMA du 02/02/2026, conclu comme suit :

CONCLUSION
Le projet présente une très grande qualité architecturale et s'inscrit de manière convaincante dans les ambitions de durabilité, de transformation du bâti existant et de mise en valeur du patrimoine, telles que définies dans les projectlines Cityforward.
L'avis est dès lors favorable, moyennant la prise en compte des recommandations formulées, et en particulier :

- la préservation du potentiel de réversibilité et d'adaptabilité du bâtiment, notamment par la réintégration des loggias/balcons en façade rue Joseph II ou, à tout le moins, par le maintien de leurs principes constructifs ;
- le renforcement de la qualité et de la lisibilité du rez-de-chaussée côté rue Joseph II, en veillant à préserver le rôle structurant du lobby traversant et la relation avec l'intérieur d'îlot ;
- le maintien d'espaces extérieurs en lien avec le rez-de-chaussée, lobby et équipement et/ou commerce, en cohérence avec les objectifs d'activation des socles ;

Ces recommandations visent à consolider la cohérence et la qualité spatiale du projet, à en préserver le potentiel d'évolution à long terme et à en garantir la pleine adéquation avec le cadre stratégique défini pour le redéveloppement du site.

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- article 188/7 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 :
- Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Article 4 : Profondeur de la construction ;
- Article 5 : Hauteur de la façade avant ;
- Article 6 : Toiture d'une construction mitoyenne ;
- PPAS n° 60-04 (Quartier "Marteau") :
- Article 3.1.1 : Alignement ;
- Article 3.1.2 : Limite arrière des constructions ;
- Article 3.1.5 : Hauteurs sous corniche ;
- Article 3.1.9 : Toitures
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- Article 176/1 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/08/2026 au 17/09/2026 sur le territoire de la Ville de Bruxelles, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rénovation lourde et énergétique du complexe de bureaux sis rue Joseph II 50-60 et rue des Deux Églises 17-23 ;
- la restauration des immeubles classés rue Joseph II 50-52 et la restauration / mise en valeur des façades patrimoniales rue des Deux Églises 19-21 ;
- la démolition de la rotonde et de parties de dalles de sous-sol en intérieur d'îlot afin de créer de nouveaux espaces en pleine terre et des jardins ;
- la démolition de la rampe de parking côté rue Joseph II et le maintien d'un accès carrossable unique depuis la rue des Deux Églises ;
- la création d'un lobby à double hauteur côté rue Joseph II et d'un atrium d'environ 6 m de profondeur côté rue des Deux Églises, derrière les façades anciennes ;
- la transformation des façades du bâtiment Joseph II 54-60, avec retrait du parement existant, conservation de la structure principale, mise en retrait d'un nouveau mur-rideau et abaissement des allèges ;
- la recomposition des volumes de toiture et la création de toitures plates végétalisées, terrasses et volumes techniques ;
- l'activation du rez-de-chaussée par une cellule commerciale indépendante côté rue Joseph II et par la création d'entrées et d'espaces polyvalents plus lisibles ;
- la reconfiguration du stationnement automobile, motocycliste et cyclable et la création de quatre ascenseurs vélos ;
- le renouvellement complet des installations techniques, la mise en œuvre de pompes à chaleur, de panneaux photovoltaïques, de dispositifs de récupération et de temporisation des eaux pluviales, ainsi que de mesures de réduction des nuisances acoustiques ;

Considérant que la demande s'inscrit dans le cadre du programme de redéveloppement «Cityforward », mené par le fonds immobilier éponyme à l'initiative de Whitewood, en concertation avec les instances publiques, et visant la requalification d'environ 300.000 m² d'anciens immeubles de bureaux de la Commission européenne dans le Quartier européen, notamment au travers de la diversification des usages, de l'amélioration de la qualité des espaces publics et de l'intégration d'objectifs ambitieux en matière de circularité, de durabilité et de performance environnementale ;

Situation existante :

Considérant que les immeubles sont entièrement affectés au bureau et occupés par des services de la Commission européenne ;
Considérant que le site développe une superficie d'environ 5.427 m² et est actuellement occupé par un complexe de bureaux composé de plusieurs bâtiments construits à différentes époques et reliés par des volumes en intérieur d'îlot ; que les bâtiments en intérieur d'îlot sont organisés autour de cours intérieures situées sous le niveau du rez à l'arrière des bâtiments, que des superficies de bureau se prolongent ainsi jusqu'au R-1 côté rue des Deux Eglises et jusqu'au R-2 côté Joseph II ; qu'un niveau complet de parkings et locaux techniques existe au R-3, y compris sous l'emprise des cours ;
Considérant que la superficie de plancher hors-sol existante est d'environ 19.467 m² (y compris les superficies de bureau situées au R-1 et R-2 et éclairées naturellement via les cours) soit un rapport P/S de 3,59) et que la superficie des sous-sols est d'environ 7.121 m² ;
Considérant que l'ensemble rue Joseph II comprend les deux maisons de maître des n° 50 et 52, datant de 1860, ainsi qu'un immeuble de bureaux plus récent aux n° 54-60 ; que le n° 52

conserve une structure et des décors intérieurs remarquables et est classé dans son intégralité (hormis la façade arrière de l'annexe) tandis que le n° 50 a été profondément transformé et que seules ses façades et toitures font partie du classement, les planchers ayant notamment été remplacés et alignés sur ceux du bâtiment 54-60 ;
Considérant que, rue des Deux Églises, les constructions contemporaines réalisées au début des années 2000 ont conservé plusieurs façades anciennes aux n° 17, 19 et 21, mais que l'organisation des planchers situés à l'arrière ne correspond également plus à la trame historique de ces façades, ce qui renforce aujourd'hui un effet de façadisme peu qualitatif ;
Considérant que les bâtiments sont aujourd'hui organisés de manière totalement privatisée et monofonctionnelle, que les accès sont peu lisibles et que le socle offre peu d'interactions avec l'espace public en dehors des accès ;
Considérant que l'intérieur d'îlot est occupé par une rotonde, des volumes bâtis, des toitures sur dalle et des jardins peu accessibles et peu appropriables ; que les qualités paysagères et écologiques y sont limitées ;
Considérant que le jardin arrière compte 9 arbres à haute tige, dont deux grands sujets sont destinés à être conservés ; et présente une colonisation par la renouée du Japon, espèce exotique envahissante ;
Considérant qu'en situation existante, le stationnement automobile et moto est organisé en sous-sol et accessible par deux rampes distinctes, l'une depuis la rue Joseph II et l'autre depuis la rue des Deux Églises ; que l'accès cyclable s'effectue également par la rampe de la rue des Deux Églises, partagée avec les véhicules motorisés ;

Démolitions et interventions structurelles :

Considérant que le projet adopte globalement une démarche de conservation maximale de l'existant, conformément aux ambitions de la vision partagée, mais prévoit plusieurs démolitions ciblées nécessaires à la requalification du complexe ;
Considérant qu'au n° 50 rue Joseph II, les dalles de plancher, l'escalier et les murs intérieurs issus de transformations tardives sont déposés afin de retrouver des niveaux compatibles avec la façade historique et avec le n° 52 préservé ;
Considérant qu'au n° 54-60 rue Joseph II, les démolitions concernent principalement la rampe de parking, une grande partie de la dalle du premier étage, la toiture, les châssis et les revêtements de façades ;
Considérant que rue des Deux Églises, les planchers situés derrière les façades anciennes sont démolis sur environ 6 m de profondeur du +1 au +5 afin de créer un atrium et de dissocier la structure contemporaine des façades patrimoniales ;
Considérant que la rotonde et les dalles de sous-sol sont démolies sur l'emprise de la cour existante afin de créer un jardin en pleine terre au cœur de l'îlot ; que le projet augmente ainsi significativement les surfaces en pleine terre, qui passent de 726,0 m² à 1.351,1 m², soit une augmentation de 625,1 m² (+86,1 %), portant leur proportion d'environ 13,4 % à 24,9 % de la superficie totale de la parcelle ;
Considérant que cette intervention constitue une amélioration majeure de la situation existante au regard de la prescription 0.6 du PRAS qui stipule que *« dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'ilots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre* » ;

Situation projetée :

Affectation :

Considérant que la fonction principale de bureau est maintenue en situation projetée et que sa superficie de plancher diminue d'environ 19.467 m² à 17.670 m² (soit une réduction de 1.797 m², ou de - 9% par rapport à la situation existante) ; qu'une cellule commerciale de 465 m² est créée au rez-de-chaussée côté rue Joseph II, ce qui porte la superficie totale du projet à 18.135 m², soit une réduction globale de 1.332 m² de superficie plancher (-7%) ;
Considérant que cette cellule est destinée à un commerce avec consommation sur place de type cafétéria avec possibilité de restauration légère ;
Considérant que ces fonctions sont conformes aux prescriptions des zones administratives du PRAS (prescription 7.1) ; qu'elles sont également compatibles avec les prescriptions de la zone affectée aux activités administratives du PPAS (article 2.1.2) ;
Considérant que l'introduction d'une fonction commerciale en façade rue Joseph II, l'insertion de fonctions actives support au bureau (lobbys, atriums, espaces polyvalents) et la réalisation de façades transparentes permettant une interaction visuelle entre la rue et l'intérieur du bâtiment, vers l'espace ouvert requalifié en intérieur d'îlot participent toutes à l'activation du socle et à une diversification fonctionnelle du complexe, tout en restant compatible avec l'environnement tertiaire et résidentiel du quartier ;
Considérant cependant que la superficie mentionnée pour l'activité commerciale (465 m²) comprend la zone de réserve en sous-sol (54,8 m² selon l'annexe 1), qui ne répond pas à la définition de superficie plancher du PRAS, ainsi que des espaces techniques au 1er étage (71,6 m²) qui semblent dans les faits inaccessibles, dans la mesure où aucune porte n'y donne accès et aucun escalier n'y est prévu ;
Considérant que cette surface commerciale est par ailleurs présentée comme pouvant fonctionner indépendamment des bureaux, mais que la configuration en plan montre que ces affectations partagent en réalité certains accès et circulations et que l'on peut dès lors douter de leur caractère véritablement autonome ;
Considérant dès lors que cette fonction « publique » représenterait en réalité à peine 1,8 % de la superficie totale du projet ; qu'il y aurait lieu de la porter à minimum 3% pour la rendre davantage significative en termes de mixité, avec une configuration qui en permet l'autonomie par rapport aux bureaux ;
Considérant que le projet est conçu de manière à permettre une occupation flexible des surfaces de bureaux, aussi bien par un occupant unique que selon différents scénarios multi-locataires ; que plusieurs configurations ont été étudiées, notamment une répartition par complexes, par niveaux ou par ensembles distincts ; que cette flexibilité est rendue possible par la sectorisation des accès, l'organisation des circulations verticales et la mutualisation de certains espaces et services communs, ce qui renforce l'adaptabilité du bâtiment et limite la nécessité de transformations lourdes lors de futurs changements d'occupation ;
Considérant que le projet annonce une réversibilité future potentielle vers du logement, notamment grâce à l'amélioration de l'enveloppe, l'agrandissement des baies, le recul du nouveau plan de façade et la possibilité de recomposer ultérieurement certaines façades ; que ce changement d'affectation n'est toutefois pas prévu dans le cadre de la présente demande ;

Implantation et volumétrie :

Considérant que le projet réduit la superficie de plancher hors-sol d'environ 1.332 m² et la superficie de sous-sol d'environ 1.120 m², participant ainsi à une dédensification du site ;
Considérant que les démolitions dont question ci-dessus permettent la création d'un jardin central en pleine terre, le reprofilage du jardin arrière, l'installation de noues et la plantation d'arbres à haute tige, et constitue une amélioration substantielle des qualités végétales, paysagères et climatiques de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que la proportion de 24,9% de la parcelle en pleine terre est contrainte par l'emprise importante du bâti existant conservé ; que l'amélioration par rapport à la situation existante est substantielle et cohérente avec la volonté de conservation et de circularité du

	projet ; que l'aménagement de la zone de cours et jardins qui en résulte est conforme à l'art. 13 du Titre I du RRU ; Considérant que le jardin central est situé à un niveau inférieur à la rue (R-2), mais que sa perception est améliorée par la création d'une large transparence depuis le lobby de la rue Joseph II ; qu'en dépit de sa profondeur, le rapport d'incidences établit que le nouveau niveau du jardin se situe environ 3,5 m au-dessus de la nappe phréatique ; Considérant que le projet déroge à l'article 3.1.1 du PPAS en ce que la nouvelle façade du n° 23 rue des Deux Églises dépasse de 12 à 15 cm l'alignement prescrit ; que ce dépassement résulte de la mise en œuvre, sur la structure en béton conservée, d'un complexe d'isolation extérieure en paille revêtu d'un enduit à la chaux ; que le recours à ce matériau biosourcé nécessite une épaisseur supérieure à celle d'un isolant conventionnel mais permet d'assurer la continuité de l'enveloppe et de limiter les ponts thermiques ; Considérant que le dépassement reste limité et s'inscrit dans un front bâti déjà caractérisé par des redents et éléments en saillie ; que la largeur utile du trottoir demeure suffisante ; que la dérogation à l'article 3.1.1 peut dès lors être admise à condition de limiter le dépassement à l'épaisseur strictement nécessaire au complexe d'isolation ; Considérant que le projet déroge à l'article 3.1.2 du PPAS en ce que les façades arrière, déjà situées au-delà de la profondeur prescrite, sont épaissies afin de permettre leur isolation par l'extérieur ; que les documents évoquent une augmentation de l'ordre de 15 à 19 cm selon les façades ; Considérant que cet épaississement répond aux mêmes objectifs de continuité thermique et de recours à des matériaux biosourcés ; qu'il est principalement situé en intérieur d'îlot et que le rapport d'incidences ne relève pas d'incidence significative en matière d'ombres portées ; que la dérogation peut être admise pour les mêmes raisons ; Considérant toutefois que le rapport d'incidences signale un empiètement ponctuel du complexe d'isolation au-delà de la limite de propriété vers la parcelle rue de Spa 8-12 ; que le permis d'urbanisme est délivré sous réserve des droits civils et qu'il conviendra, à défaut de titre autorisant cet empiètement, d'adapter le détail constructif afin de rester dans les limites de la propriété ; Considérant en ce qui concerne l'altitude des niveaux de corniche, que la corniche existante rue Joseph II est déjà en dérogation à l'art. 3.1.5 du PPAS en ce que son niveau est situé à l'altitude DAW 73,06 contre 72,00 autorisée par le PPAS ; que de même la corniche existante rue des Deux Eglises est située à l'altitude 72,99 contre 71,94 autorisée par le PPAS ; que ces dérogations ne sont toutefois pas accentuées en situation projetée (indépendamment de la modification de la forme et des étages de toiture) ; Considérant que le projet déroge toutefois à l'article 3.1.5 du PPAS en façade arrière tant rue Joseph II que rue des Deux Églises, par la suppression des versants arrière et leur remplacement par des toitures plates qui entraînent un relèvement de la ligne de corniche / de l'acrotère, qui ne correspond dès lors plus à celle de la façade avant ; Considérant que, rue des Deux Églises, le projet harmonise les faîtages des n° 17 à 21, supprime les lucarnes contemporaines et transforme les versants arrière en toitures plates ; que cette intervention participe à la création de l'atrium derrière les façades historiques et à la rationalisation des niveaux intérieurs ; que la récupération de superficies de bureaux perdues du fait de l'atrium ne peut constituer à elle seule une justification urbanistique d'un gabarit dérogatoire ; que toutefois les bénéfices en matière de mise en valeur patrimoniale des façades historiques, la qualité des raccords, l'absence de visibilité depuis l'espace public et l'absence d'incidences significatives sur l'intérieur d'îlot rendent cette dérogation autorisable ; Considérant que le projet déroge à l'article 3.1.9 du PPAS en ce que la toiture courbe du bâtiment rue Joseph II 54-60 est remplacée par deux niveaux de bureaux en retrait surmontés d'une toiture plate alors que le PPAS n'autorise au-dessus du niveau de corniche qu'un seul étage technique en toiture, de 3,50 m de hauteur hors tout, moyennant un retrait de 4m par rapport au front de bâtisse et de 3m par rapport au nu de la façade arrière ; que la volumétrie proposée comporte 2 niveaux de toiture pour une hauteur de 6,73 m, qui ne sont pas dédiés aux techniques et ne respectent pas ces retraits ;

	Considérant que rue Joseph II, la hauteur du faîte / couronnement de la façade avant est augmentée d'environ 65 cm ; que cet écart s'explique notamment par la différence constructive entre une corniche traditionnelle et l'acrotère nécessaire à une toiture plate pour assurer les relevés d'étanchéité, la continuité de l'isolation, l'évacuation des eaux et les dispositifs de sécurité ; que la volumétrie proposée s'aligne toutefois sur celle des bâtiments voisins sur la même face d'îlot et est en cela conforme aux art. 5 et 6 du Titre I du RRU ; qu'elle n'impacte donc pas les propriétés voisines tout en améliorant les qualités d'usage des niveaux concernés, ce qui rend la dérogation autorisable ; Considérant que certains cabanons d'ascenseur dépassent les profils susmentionnés sur les deux voiries, entraînant également une dérogation à l'article 3.1.9.3 du PPAS mais que ces dépassements sont ponctuels, non visibles depuis l'espace public et nécessaires sur le plan technique, ce qui rend la dérogation autorisable ; Considérant que le plan des implantations du PPAS n°60-04bis inscrit la partie centrale de l'îlot dans une zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ; que les prescriptions applicables à cette zone limitent la construction d'annexes à maximum deux niveaux lorsque celles-ci occupent au maximum 50 % de la superficie de la zone ; Considérant que la partie centrale du complexe est toutefois déjà constituée de plusieurs niveaux superposés et que le projet maintient une partie importante de ces constructions tout en aménageant leurs toitures en jardin accessible ; que le projet prévoit en outre sur cette toiture deux nouveaux édicules ou pavillons abritant notamment les circulations verticales donnant accès audit jardin ; Considérant que le caractère partiellement enterré des niveaux inférieurs au regard des voiries périphériques ne permet pas à lui seul de les exclure de l'appréciation du nombre de niveaux de la construction dans cette zone dans la mesure où, compte tenu de la topographie et du creusement des espaces extérieurs, ceux-ci se développent en élévation par rapport aux cours et jardins et participent à la volumétrie bâtie de l'intérieur d'îlot ; qu'il en résulte que les nouveaux pavillons aménagés au niveau supérieur viennent surmonter une construction présentant déjà plus de deux niveaux dans la zone d'annexes et accentuent dès lors une situation non conforme à la prescription du PPAS limitant le nombre de niveaux des annexes ; Considérant qu'il en résulte une dérogation à l'art. 6 du PPAS ; qu'il s'agit cependant d'éléments ponctuels d'emprise limitée situés à bonne distance des limites mitoyennes ; que leur présence permet d'accéder aux toitures aménagées, améliorant ainsi le confort des bureaux sans impacter les propriétés voisines, ce qui rend la dérogation autorisable ; Considérant qu'en application de l'art. 94 du CoBAT, il n'y a pas lieu de considérer de dérogation aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 §1 et §3 (hauteur de la toiture et installations techniques) du titre I du RRU, dans la mesure où le PPAS comporte des prescriptions volumétriques couvrant de manière détaillée ces aspects et que ces prescriptions du RRU y sont potentiellement contraires ; ***Patrimoine :*** Considérant que le patrimoine constitue un élément structurant du projet et que les interventions s'appuient sur des études historiques, une note de restauration, une étude stratigraphique des finitions et un relevé photographique détaillé ; Considérant qu'au n° 52 rue Joseph II, le projet adopte une attitude conservatoire visant le maintien des structures, de la distribution, des escaliers, menuiseries, décors et finitions historiques, avec restauration et restitution ciblée des palettes de couleurs et faux matériaux documentés par les études ; Considérant qu'au n° 50, où les structures intérieures historiques ont été largement supprimées lors de transformations précédentes, le projet propose une recomposition contemporaine visant à rétablir la cohérence entre niveaux intérieurs et trame de façade, notamment par le remplacement de dalles en béton par des planchers en bois ;

	Considérant qu'aux numéros 50 et 52 le projet prévoit le maintien des menuiseries extérieures anciennes et l'adaptation des châssis par insertion d'un double vitrage ; considérant que ces adaptations permettent de renforcer les performances énergétiques du bâtiment sans affecter l'intérêt patrimonial des façades ; Considérant toutefois que les portes-fenêtres des balcons aux numéros 50 et 52 ne disposent pas en situation existante et projetée d'un panneautage en bois dans la partie inférieure correspondant à la hauteur du cordon voisin ; que ce type de panneaux et de division est caractéristique de la typologie néoclassique et de la période de construction du bâtiment ; qu'il ressort de la note patrimoniale jointe au dossier que ces panneaux ont été retirés avant 1968 ; qu'il y a lieu de rétablir un ces panneaux pour chacune des portes concernées ; Considérant que rue des Deux Églises, les façades anciennes sont restaurées et les lucarnes contemporaines sont supprimées au profit d'ouvertures intégrées dans le plan de toiture ; que les châssis tardifs sont retirés au profit de nouveaux modèles ; que le matériau et le profil de ces châssis n'est pas précisé en plan dans la demande ; que les portes fenêtres ne comprennent pas en situation projetée de panneautage inférieur ; qu'il y lieu de prévoir pour ces façades des châssis en bois moulurés respectant les profils, divisions, cintrages et moulurations caractéristique de la typologie néoclassique de ces façades ; Considérant que la création d'un atrium d'environ 6 m derrière ces façades permet de les dégager des planchers contemporains qui en brouillent aujourd'hui la lecture et de restituer la perception des anciennes limites parcellaires au moyen d'une structure en bois ; qu'un des portiques en bois s'implante toutefois au centre de la façade du numéro 21 au droit du trumeau central ; qu'afin de respecter la lecture du parcellaire ancien, il y lieu d'étudier la possibilité de déplacer cet élément à l'extrémité de la façade, sur l'ancienne limite mitoyenne ; Considérant que l'atrium n'est plus conçu comme une simple circulation mais comme un espace d'accueil et multifonctionnel, relié aux bureaux par des passerelles et des espaces de réunion, ce qui permet de ne pas accentuer le caractère façadiste de la situation existante ; ***Expression architecturale, socle et activation :*** Considérant que la façade du bâtiment Joseph II 54-60 est entièrement recomposée à partir de la structure existante conservée ; qu'un nouveau mur-rideau est placé en retrait, mettant en valeur les colonnes structurelles et créant une profondeur de façade participant également à la protection solaire ; Considérant que l'abaissement des allèges, l'ouverture du rez-de-chaussée en double hauteur et la suppression de l'accès carrossable rue Joseph II renforcent la transparence et l'interaction visuelle entre la rue, les halls et les jardins intérieurs ; Considérant que le socle est traité au moyen de matériaux robustes, avec recours envisagé à de la pierre naturelle de réemploi et à du béton damé incorporant des granulats issus des démolitions ; que cette démarche est cohérente avec les ambitions de circularité du projet ; Considérant qu'il en résulte un traitement généreux du socle, qui tire parti de sa grande hauteur libre afin de renforcer la transparence et les vues vers l'intérieur d'îlot ; que toutefois, le porche à double hauteur aménagé le long de la limite mitoyenne droite apparaît peu cohérent avec la hiérarchie des accès, dès lors qu'il ne correspond pas à l'entrée principale du bâtiment et ne dessert que des fonctions secondaires, à savoir des sorties de secours, l'accès vélos et un accès secondaire au restaurant ; que ce dispositif tend dès lors à brouiller la lecture du séquençage des entrées, tandis que l'accès principal, traité par une porte tambour de dimensions relativement modestes et disposée dans le plan de la façade, manque de visibilité et de caractère ; qu'il y a lieu de revoir la position et/ou la configuration de ce geste architectural afin de mieux affirmer l'entrée principale et d'assurer une hiérarchie plus lisible des accès ; Considérant que l'entrée rue des Deux Églises est requalifiée par un atrium lumineux se développant derrière les façades patrimoniales et que ce dispositif crée une seconde séquence d'accueil lisible depuis l'espace public, ce permet de rectifier dans une certaine mesure le caractère façadiste de la situation existante ;

Considérant que le traitement différencié des façades avant s'accorde avec le contexte différent des deux rues ; que les façades arrière sont isolées au moyen de matériaux biosourcés et enduites, participant à une expression plus homogène et plus apaisée de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que la façade avant du bâtiment contemporain rue des Deux Eglises est ainsi traitée sous la forme d'une architecture d'accompagnement relativement sobre dans un contexte davantage patrimonial ; que toutefois le traitement du rez pose question dans la mesure où il ne comporte que l'accès aux parkings et deux fausses baies, ce qui nuit à son activation ; qu'il y aurait lieu de proposer un traitement plus qualitatif et plus ouvert de ce socle ;

Mobilité :

Considérant que le site bénéficie d'une excellente desserte en transports publics ;
Considérant que l'accès automobile côté rue Joseph II est supprimé et que le parking est accessible par une rampe unique depuis la rue des Deux Églises, qui dessert des emplacements au R-2 du côté de la rue des Deux Eglises et au R-3 sur les deux parcelles, ce qui libère le socle côté Joseph II au profit des piétons et des fonctions actives ;
Considérant que le rapport d'incidences a objectivé le fonctionnement de cet accès et conclut à une diminution du trafic généré par l'exploitation du site, notamment en lien avec une réduction sensible du nombre total d'emplacements motorisés passant de 170 en situation existante à 94 en situation projetée, et une augmentation de l'offre de stationnement cyclable passant de 54 en situation existante à 351 en situation projetée (selon les chiffres de l'annexe I) ;
Considérant toutefois que les documents présentent plusieurs divergences quantitatives concernant le nombre exact d'emplacements automobiles, motos et vélos ; que ces données doivent être mises en cohérence dans l'ensemble des plans, formulaires, tableaux et notes ;
Considérant que deux locaux vélos sont prévus au niveau -1, l'un côté Joseph II et l'autre côté rue des Deux Églises, desservis chacun par deux ascenseurs accessibles depuis le rez-de-chaussée ; que cette organisation dissocie totalement les flux cyclistes de la rampe automobile, ce qui est intéressant en termes de sécurité mais pose question sur la fluidité des accès et le caractère suffisamment capacitaire de la solution proposée ;
Considérant par ailleurs que l'accès aux local vélo rue des Deux Eglises se fait via des ascenseurs traversants et un accès direct au local vélo, mais que l'accès au local rue Joseph II est équipé d'ascenseurs non traversants et nécessite le franchissement d'un couloir formant plusieurs angles et encombré de portes ; qu'au regard de l'importance du programme cyclable, les dimensions utiles, capacités, possibilités de croisement et caractéristiques des accès doivent garantir un usage confortable pour les vélos ordinaires et spéciaux/cargos ; qu'en l'état cet accès n'est pas suffisamment direct et qualitatif pour encourager la mobilité active et qu'il y lieu de le revoir ;
Considérant que la configuration retenue limite les dispositifs en hauteur et prévoit des emplacements pour vélos spéciaux ; que la capacité physique des locaux est supérieure selon d'autres configurations, ce qui laisse une marge pour renforcer l'offre cyclable ;
Considérant que le projet prévoit par ailleurs une zone de livraison en sous-sol accessible aux fourgonnettes, à proximité du noyau de circulation verticale côté rue des Deux Églises ;

Gestion des eaux, biodiversité et paysage :

Considérant que la stratégie de gestion intégrée de l'eau combine des toitures végétalisées stockantes, deux citernes de récupération d'eau pluviale pour un volume total de 88 m³, des bassins d'orage, des noues et l'augmentation des surfaces de pleine terre ;
Considérant que les eaux pluviales sont réutilisées pour des usages non potables et que le projet prévoit l'infiltration des pluies courantes ainsi que la temporisation des pluies intenses ;
Considérant que le rapport d'incidences prévoit le dimensionnement des dispositifs de temporisation pour une pluie centennale et un débit de rejet contrôlé vers l'égout ;

Considérant que les nouveaux jardins sont conçus comme un ensemble paysager continu, principalement composé d'espèces indigènes, avec arbres de haute tige, noues, toitures extensives et semi-intensives et zones de plantes comestibles ;
Considérant que deux grands arbres existants sont conservés et que sept sujets de moindre valeur écologique sont remplacés par de nouveaux arbres à haute tige présentant une valeur écologique supérieure ;
Considérant que la présence de renouée du Japon impose un protocole spécifique d'éradication et de gestion des terres afin d'éviter toute dissémination durant le chantier ;
Considérant que l'analyse écologique identifie également un potentiel d'accueil pour le martinet noir et la pipistrelle commune et recommande l'intégration de dispositifs favorables à la petite faune ;

Énergie, circularité et durabilité :

Considérant que le projet conserve une part importante des structures existantes, privilégie des matériaux biosourcés, géosourcés, recyclés ou réemployés et vise à limiter les démolitions au strict nécessaire ;
Considérant que la stratégie environnementale comprend une analyse du cycle de vie (ACV) des matériaux, des analyses comparatives d'impact carbone, un audit préliminaire de réemploi et des objectifs de réduction du carbone incorporé et opérationnel ;
Considérant que le projet prévoit notamment le réemploi du parement en pierre naturelle des façades, de planchers techniques et de dalles de moquette, ainsi que le recyclage de parements en béton en agrégats et de parements intérieurs en marbre dans de nouveaux éléments ;
Considérant que ces éléments répondent substantiellement à la recommandation formulée lors de la réunion de projet de mieux expliciter la circularité et le réemploi, même si l'outil TOTEM n'est pas explicitement identifié dans la note déposée ;
Considérant que les installations techniques sont entièrement renouvelées et que le projet vise un concept sans combustibles fossiles pour la production normale de chaleur, notamment au moyen de pompes à chaleur et de panneaux photovoltaïques ;
Considérant que les principales installations techniques bruyantes sont regroupées et traitées par des dispositifs acoustiques et antivibratoires ; que les modalités d'exploitation et le respect des normes de bruit relèvent par ailleurs du permis d'environnement instruit séparément ;
Considérant de ce qui précède et moyennant le respect des conditions ci-dessous que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et vise au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE à condition de/d' :
- fournir une reconnaissance de l'état du sol, l'engagement de la produire avant la délivrance du permis d'urbanisme, ou la preuve d'une dispense de la réaliser ;
- augmenter la superficie de la fonction commerciale afin de tendre vers 3% de la superficie plancher totale du projet pour la rendre davantage significative en termes de mixité, avec une configuration qui en permet l'autonomie par rapport aux bureaux ;
- revoir la position et/ou la configuration du porche d'entrée rue Joseph II afin que ce geste architectural affirme davantage l'entrée principale et assure une hiérarchie plus lisible des accès ;
- proposer un traitement plus qualitatif et plus ouvert du socle du n° 23 rue des Deux Eglises ;
- rétablir des panneaux en bois en partie inférieure des portes-fenêtres des balcons aux numéros 50 et 52 rue Joseph II ;
- prévoir aux numéros 17, 19 et 21 rue des Deux Églises des châssis en bois respectant les profils, divisions, cintrages et moulurations caractéristiques de la typologie néoclassique ;
- étudier la possibilité de déplacer le portique structurel en bois situé au droit du trumeau central du numéro 21 rue des Deux Églises vers l'ancienne limite parcellaire ;

- clarifier les chiffres relatifs aux emplacements de stationnement (vélos et voitures), discordants entre les différents documents ;
- revoir le principe d'accès au local vélo au R-1 de la rue Joseph II, en le rendant plus direct et en le simplifiant.

Pour le permis d'environnement :

Considérant que le site se trouve en zone administrative au PRAS et correspond donc à une zone 5 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;
Considérant que le projet est situé à proximité de zones plus sensibles (zone 1), telles que définies dans l'AGRBC du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées ;
Considérant que les auteurs de projet ont pris soin de réaliser une étude acoustique afin de prévenir les risques de nuisances acoustiques de leurs installations techniques sur l'environnement (BAAM – Rapport n°1 Incidences acoustiques du projet sur l'environnement – projet Joseph 54, du 07/10/82025) ;
Considérant que cette étude évoque l'installation, dans le cadre du projet, de dispositifs garantissant le respect des valeurs seuils définies dans l'AGRBC du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées, notamment au niveau des PAC installées en toiture et des prises et rejet des groupes de ventilation ;
Considérant que le projet prévoit la démolition d'une partie des constructions existantes situées en intérieur d'ilot, permettant de créer un nouveau jardin en pleine terre de 620 m² à l'arrière du bâtiment sis rue Joseph II 5 :
Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants
Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;
Considérant que le projet a été accompagné en amont par le facilitateur eau de Bruxelles Environnement ;
Considérant que la gestion des eaux pluviales au sein du site a fait l'objet d'une étude spécifique menée par le bureau SUREAL (SUREAL – Joseph 54 – Brussels- GESTION DE L'Eau – Note explicative pour permis d'environnement – 15/12/2025) ;
Considérant que le projet intègre la majorité des dispositifs proposés par cette étude en matière de limitation de la consommation en eau (à l'exception de la récupération et du traitement des eaux grises), de récupération des eaux pluviales et de gestion intégrée des eaux pluviales ;
Considérant que le projet prévoit ainsi deux citernes de récupération des eaux de pluie pour un volume total de 88 m³ ;
Considérant que le projet prévoit de stocker une partie des eaux pluviales en toiture et d'infiltrer une autre partie dans les zones de pleine terre prévues en intérieur d'ilot, pour un volume de stockage total de 230 m³ ; que ces deux dispositifs permettent de gérer à la parcelle des pluies de temps de retour T10 et T20 ;
Considérant que pour gérer une pluie de temps de retour de 100 ans et garantir un temps de vidange raisonnable, le demandeur prévoit en complément des bassins d'orage (pour un total de 47 m³) avec un débit de fuite limité à 1l/s/ha,
Considérant que le projet envisage d'infiltrer les eaux pluviales sur une parcelle reprise en catégorie zéro à l'inventaire de l'état du sol ; que le projet implique une modification de la couverture du sol et/ou une excavation de plus de 20 m² sur cette parcelle ;
Considérant que le projet se trouve en zone A sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit de limiter le stationnement à destination des employés de bureaux à 90 emplacements, conformément au volet stationnement du CoBrACE et du titre VIII du RRU (auxquels s'ajoute 4 emplacements à destination des commerces) ;
Considérant que le prévoit deux vastes locaux vélos, au niveau -1 du site, permettant le stationnement d'1 vélo par 100 m² de superficie de plancher de bureaux, accessibles par ascenseurs ;
Considérant que pour ce type de locaux, il convient idéalement de prévoir au minimum deux ascenseurs d'accès traversants par local vélos, dimensionnés pour permettre le transport des vélos cargos ; qu'il convient également de prévoir une alternative non mécanique pour la sortie des vélos en cas de panne simultanée des ascenseurs ;
Considérant, enfin, que le trajet vers ces locaux doit être conçu afin de limiter au maximum le nombre de portes à franchir, de favoriser les trajets courts et directs, sans manœuvres délicates ; que l'accessibilité au local vélo prévu sous l'immeuble côté Joseph II ne répond que partiellement à l'ensemble de ces critères ;
Considérant que la présence de renouée du Japon impose un protocole spécifique d'éradication et de gestion des terres afin d'éviter toute dissémination durant le chantier ;
Considérant que l'analyse écologique identifie également un potentiel d'accueil pour le martinet noir et la pipistrelle commune et recommande l'intégration de dispositifs favorables à la petite faune ;

Avis FAVORABLE à condition de/d' :
- installer des PAC performantes au niveau acoustique ;
- installer les dispositifs acoustiques prévus par l'étude acoustique réalisée par le bureau BAAM (dalle flottante et supports antivibratoires sous les PAC, placement d'écrans acoustiques sur les parois orientées vers l'intérieur d'ilot des locaux techniques abritant ces PAC, et placement de silencieux au niveau des prises et rejet d'air des groupes de ventilation) ;
- introduire une Reconnaissance de l'état du sol (ou obtenir une dispense) avant la date limite de délivrance du permis d'environnement (soit avant le 10/12/2026 pour permettre sa sortie) ;
- faire réaliser une étude de risque sur le scénario projeté, intégrant les ouvrages d'infiltration, afin de valider le fait que l'infiltration est bien possible sur la parcelle considérée ;
- revoir le principe d'accès au local vélo prévu au niveau -1 de bâtiment longeant la rue Joseph II, en le rendant plus direct et plus simple et, si possible, via deux ascenseurs traversants ;
- prévoir des dispositifs favorables à l'accueil de la petite faune sur le site, notamment des nichoirs intégrés pour martinets noirs, sous acrotère ou corniche, et des gîtes intégrés pour la pipistrelle commune répartis sur les façades côté intérieur d'ilot ;
- respecter le protocole spécifique d'éradication et de gestion des terres afin d'éviter toute dissémination de la renouée du Japon durant le chantier (consulter notamment l'info-fiche de BE :
https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF__Renouee_Japon_FR.PDF**).**

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: 29/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: J677/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Rue Joseph II 50 - 54 1000 Bruxelles
Rue Joseph II 52 - 60 1000 Bruxelles
Rue des Deux Eglises 17 - 23 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Cityforward Joseph 54 - S.R.L. (Frédéric VAN DER PLANKEN)

Objet / Betreft: Réaliser de lourdes rénovations sensibles du complexe Joseph II 54 : mise en valeur des parties classées, rénovation des bureaux et activation des rez-de-chaussée commerciaux, dédensification, amélioration énergétique, création d'un jardin en pleine terre en cœur d'îlot, végétalisation des toitures et intégration dans la ville d'un bâti existant.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/08/2026 - 17/09/2026

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 – Bruxelles Environnement - Direction régionale des Monuments et Sites:

Pour le Permis d'Urbanisme :

Considérant que le bien se situe en zone administrative du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le bien est situé sur le territoire de la Ville de Bruxelles, dans l'îlot compris entre la rue Joseph II, la rue de Spa, la rue du Marteau et la rue des Deux Églises ; que le site est constitué d'une seule parcelle cadastrale (59W4) mais comporte des constructions situées rue Joseph II 50 – 60 et rue des Deux Eglises 17-23, ainsi que des constructions en intérieur d'îlot reliant ces différents bâtiments ;
Considérant que le bien se situe dans le périmètre du PPAS n° 60-04 « Quartier Marteau » adopté par arrêté de la région de Bruxelles-Capitale le 22/04/1993, et plus particulièrement

- dans l'îlot n° 3 ;
- en zone de bâtiments affectés aux activités administratives (bureaux) pour l'ensemble des bâtiments ;
- avec des façades à maintenir et à restaurer pour les immeubles 50 et 52 rue Joseph II et 17, 19 et 21 pour les immeubles rue des Deux Eglises et avec des façades à ériger en style contemporain pour les autres immeubles ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de la vision partagée pour le Quartier européen, adoptée par le gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale en date du 06/07/2023 ;
Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A (très bien desservi) ;

Considérant que les immeubles situés au 50 et 52 sont classés par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/03/1996 qui classe comme ensemble les façades et toiture de l'immeuble sis rue Joseph II, 50 et de la totalité – à l'exception de la façade arrière de l'annexe - de l'immeuble sis rue Joseph II, 52 à Bruxelles ; que cet arrêté définit également une zone de protection s'étendant le long de la rue Joseph II du n° 40 au 56 inclus ;
Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol (parcelle potentiellement polluée) ;
Considérant qu'il y aura lieu de fournir, avant la délivrance du permis d'urbanisme, une reconnaissance de l'état du sol, l'engagement de la produire ou une dispense de réaliser une reconnaissance de l'état du sol dans le cadre du fait générateur prévu, émise par Bruxelles-Environnement ;
Considérant que le projet vise à : réaliser de lourdes rénovations sensibles du complexe Joseph II 54 : mise en valeur des parties classées, rénovation des bureaux et activation des rez-de-chaussée commerciaux, dédensification, amélioration énergétique, création d'un jardin en pleine terre en cœur d'îlot, végétalisation des toitures et intégration dans la ville d'un bâti existant ;
Considérant que la demande déroge aux règlements d'urbanisme visés ci-dessous, en ce qui concerne :

- PPAS n° 60-04 (Quartier "Marteau") :
- Article 3.1.1 : Alignement ;
- Article 3.1.2 : Limite arrière des constructions ;
- Article 3.1.5 : Hauteurs sous corniche ;
- Article 3.1.9 : Toitures
- Article 6 : Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour les rubriques suivantes :

- 28) Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :
- la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ;
- le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis unique soumise aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec rapport d'incidences ;
Considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclaré complets en date du 20/07/2026 pour le permis d'urbanisme et le 30/06/2026 pour le permis d'environnement ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- **Le service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;**
- **La commission de sécurité ASTRID ;**
- **La Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;**
- **AccessAndGo ;**
- **BMA ;**
- **Ville de Bruxelles ;**

Vu l'avis du SIAMU du 15/09/2026, portant les références CI.1980.4359/28, favorable sous conditions ; que cet avis ne requiert pas de modification des plans ;
Vu l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID du 04/08/2026 (Dossier n° 2026070089, décision n° 12086), libellé comme suit :

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2026

FAVORABLE SOUS CONDITION(S)
Motivation
- Etant donné la grande superficie des niveaux -3, -1 et RDC, la commission de sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'entièreté de ces 3 niveaux.

Vu le courrier de la CRMS au fonctionnaire délégué daté du 28/07/2026 précisant que faute de pouvoir réunir le quorum de présence nécessaire (CoBAT, art. 11, § 2), la CRMS ne rendra pas d'avis sur la demande sous objet et que la procédure peut néanmoins se poursuivre, sans qu'il y ait lieu de tenir compte d'un avis rendu hors délai (CoBAT, art. 177) ;
Vu l'avis Access&Go du 04/08/2026 libellé comme suit :

Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Conforme aux exigences du RRU. A condition que les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.

Vu l'avis BMA du 02/02/2026, conclu comme suit :

CONCLUSION
Le projet présente une très grande qualité architecturale et s'inscrit de manière convaincante dans les ambitions de durabilité, de transformation du bâti existant et de mise en valeur du patrimoine, telles que définies dans les projectlines Cityforward.
L'avis est dès lors favorable, moyennant la prise en compte des recommandations formulées, et en particulier :

- la préservation du potentiel de réversibilité et d'adaptabilité du bâtiment, notamment par la réintégration des loggias/balcons en façade rue Joseph II ou, à tout le moins, par le maintien de leurs principes constructifs ;
- le renforcement de la qualité et de la lisibilité du rez-de-chaussée côté rue Joseph II, en veillant à préserver le rôle structurant du lobby traversant et la relation avec l'intérieur d'îlot ;
- le maintien d'espaces extérieurs en lien avec le rez-de-chaussée, lobby et équipement et/ou commerce, en cohérence avec les objectifs d'activation des socles ;

Ces recommandations visent à consolider la cohérence et la qualité spatiale du projet, à en préserver le potentiel d'évolution à long terme et à en garantir la pleine adéquation avec le cadre stratégique défini pour le redéveloppement du site.

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- article 188/7 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 :
- Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Article 4 : Profondeur de la construction ;
- Article 5 : Hauteur de la façade avant ;
- Article 6 : Toiture d'une construction mitoyenne ;
- PPAS n° 60-04 (Quartier "Marteau") :
- Article 3.1.1 : Alignement ;
- Article 3.1.2 : Limite arrière des constructions ;
- Article 3.1.5 : Hauteurs sous corniche ;
- Article 3.1.9 : Toitures
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- Article 176/1 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/08/2026 au 17/09/2026 sur le territoire de la Ville de Bruxelles, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rénovation lourde et énergétique du complexe de bureaux sis rue Joseph II 50-60 et rue des Deux Églises 17-23 ;
- la restauration des immeubles classés rue Joseph II 50-52 et la restauration / mise en valeur des façades patrimoniales rue des Deux Églises 19-21 ;
- la démolition de la rotonde et de parties de dalles de sous-sol en intérieur d'îlot afin de créer de nouveaux espaces en pleine terre et des jardins ;
- la démolition de la rampe de parking côté rue Joseph II et le maintien d'un accès carrossable unique depuis la rue des Deux Églises ;
- la création d'un lobby à double hauteur côté rue Joseph II et d'un atrium d'environ 6 m de profondeur côté rue des Deux Églises, derrière les façades anciennes ;
- la transformation des façades du bâtiment Joseph II 54-60, avec retrait du parement existant, conservation de la structure principale, mise en retrait d'un nouveau mur-rideau et abaissement des allèges ;
- la recomposition des volumes de toiture et la création de toitures plates végétalisées, terrasses et volumes techniques ;
- l'activation du rez-de-chaussée par une cellule commerciale indépendante côté rue Joseph II et par la création d'entrées et d'espaces polyvalents plus lisibles ;
- la reconfiguration du stationnement automobile, motocycliste et cyclable et la création de quatre ascenseurs vélos ;
- le renouvellement complet des installations techniques, la mise en œuvre de pompes à chaleur, de panneaux photovoltaïques, de dispositifs de récupération et de temporisation des eaux pluviales, ainsi que de mesures de réduction des nuisances acoustiques ;

Considérant que la demande s'inscrit dans le cadre du programme de redéveloppement « Cityforward », mené par le fonds immobilier éponyme à l'initiative de Whitewood, en concertation avec les instances publiques, et visant la requalification d'environ 300.000 m² d'anciens immeubles de bureaux de la Commission européenne dans le Quartier européen, notamment au travers de la diversification des usages, de l'amélioration de la qualité des espaces publics et de l'intégration d'objectifs ambitieux en matière de circularité, de durabilité et de performance environnementale ;

Situation existante :

Considérant que les immeubles sont entièrement affectés au bureau et occupés par des services de la Commission européenne ;
Considérant que le site développe une superficie d'environ 5.427 m² et est actuellement occupé par un complexe de bureaux composé de plusieurs bâtiments construits à différentes époques et reliés par des volumes en intérieur d'îlot ; que les bâtiments en intérieur d'îlot sont organisés autour de cours intérieures situées sous le niveau du rez à l'arrière des bâtiments, que des superficies de bureau se prolongent ainsi jusqu'au R-1 côté rue des Deux Eglises et jusqu'au R-2 côté Joseph II ; qu'un niveau complet de parkings et locaux techniques existe au R-3, y compris sous l'emprise des cours ;
Considérant que la superficie de plancher hors-sol existante est d'environ 19.467 m² (y compris les superficies de bureau situées au R-1 et R-2 et éclairées naturellement via les cours) soit un rapport P/S de 3,59) et que la superficie des sous-sols est d'environ 7.121 m² ;
Considérant que l'ensemble rue Joseph II comprend les deux maisons de maître des n° 50 et 52, datant de 1860, ainsi qu'un immeuble de bureaux plus récent aux n° 54-60 ; que le n° 52

conserve une structure et des décors intérieurs remarquables et est classé dans son intégralité (hormis la façade arrière de l'annexe) tandis que le n° 50 a été profondément transformé et que seules ses façades et toitures font partie du classement, les planchers ayant notamment été remplacés et alignés sur ceux du bâtiment 54-60 ;
Considérant que, rue des Deux Églises, les constructions contemporaines réalisées au début des années 2000 ont conservé plusieurs façades anciennes aux n° 17, 19 et 21, mais que l'organisation des planchers situés à l'arrière ne correspond également plus à la trame historique de ces façades, ce qui renforce aujourd'hui un effet de façadisme peu qualitatif ;
Considérant que les bâtiments sont aujourd'hui organisés de manière totalement privatisée et monofonctionnelle, que les accès sont peu lisibles et que le socle offre peu d'interactions avec l'espace public en dehors des accès ;
Considérant que l'intérieur d'îlot est occupé par une rotonde, des volumes bâtis, des toitures sur dalle et des jardins peu accessibles et peu appropriables ; que les qualités paysagères et écologiques y sont limitées ;
Considérant que le jardin arrière compte 9 arbres à haute tige, dont deux grands sujets sont destinés à être conservés ; et présente une colonisation par la renouée du Japon, espèce exotique envahissante ;
Considérant qu'en situation existante, le stationnement automobile et moto est organisé en sous-sol et accessible par deux rampes distinctes, l'une depuis la rue Joseph II et l'autre depuis la rue des Deux Églises ; que l'accès cyclable s'effectue également par la rampe de la rue des Deux Églises, partagée avec les véhicules motorisés ;

Démolitions et interventions structurelles :

Considérant que le projet adopte globalement une démarche de conservation maximale de l'existant, conformément aux ambitions de la vision partagée, mais prévoit plusieurs démolitions ciblées nécessaires à la requalification du complexe ;
Considérant qu'au n° 50 rue Joseph II, les dalles de plancher, l'escalier et les murs intérieurs issus de transformations tardives sont déposés afin de retrouver des niveaux compatibles avec la façade historique et avec le n° 52 préservé ;
Considérant qu'au n° 54-60 rue Joseph II, les démolitions concernent principalement la rampe de parking, une grande partie de la dalle du premier étage, la toiture, les châssis et les revêtements de façades ;
Considérant que rue des Deux Églises, les planchers situés derrière les façades anciennes sont démolis sur environ 6 m de profondeur du +1 au +5 afin de créer un atrium et de dissocier la structure contemporaine des façades patrimoniales ;
Considérant que la rotonde et les dalles de sous-sol sont démolies sur l'emprise de la cour existante afin de créer un jardin en pleine terre au cœur de l'îlot ; que le projet augmente ainsi significativement les surfaces en pleine terre, qui passent de 726,0 m² à 1.351,1 m², soit une augmentation de 625,1 m² (+86,1 %), portant leur proportion d'environ 13,4 % à 24,9 % de la superficie totale de la parcelle ;
Considérant que cette intervention constitue une amélioration majeure de la situation existante au regard de la prescription 0.6 du PRAS qui stipule que *« dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'ilots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre* » ;

Situation projetée :

Affectation :

Considérant que la fonction principale de bureau est maintenue en situation projetée et que sa superficie de plancher diminue d'environ 19.467 m² à 17.670 m² (soit une réduction de 1.797 m², ou de - 9% par rapport à la situation existante) ; qu'une cellule commerciale de 465 m² est créée

au rez-de-chaussée côté rue Joseph II, ce qui porte la superficie totale du projet à 18.135 m², soit une réduction globale de 1.332 m² de superficie plancher (-7%) ;
Considérant que cette cellule est destinée à un commerce avec consommation sur place de type cafétéria avec possibilité de restauration légère ;
Considérant que ces fonctions sont conformes aux prescriptions des zones administratives du PRAS (prescription 7.1) ; qu'elles sont également compatibles avec les prescriptions de la zone affectée aux activités administratives du PPAS (article 2.1.2) ;
Considérant que l'introduction d'une fonction commerciale en façade rue Joseph II, l'insertion de fonctions actives support au bureau (lobbys, atriums, espaces polyvalents) et la réalisation de façades transparentes permettant une interaction visuelle entre la rue et l'intérieur du bâtiment, vers l'espace ouvert requalifié en intérieur d'îlot participent toutes à l'activation du socle et à une diversification fonctionnelle du complexe, tout en restant compatible avec l'environnement tertiaire et résidentiel du quartier ;
Considérant cependant que la superficie mentionnée pour l'activité commerciale (465 m²) comprend la zone de réserve en sous-sol (54,8 m² selon l'annexe 1), qui ne répond pas à la définition de superficie plancher du PRAS, ainsi que des espaces techniques au 1er étage (71,6 m²) qui semblent dans les faits inaccessibles, dans la mesure où aucune porte n'y donne accès et aucun escalier n'y est prévu ;
Considérant que cette surface commerciale est par ailleurs présentée comme pouvant fonctionner indépendamment des bureaux, mais que la configuration en plan montre que ces affectations partagent en réalité certains accès et circulations et que l'on peut dès lors douter de leur caractère véritablement autonome ;
Considérant dès lors que cette fonction « publique » représenterait en réalité à peine 1,8 % de la superficie totale du projet ; qu'il y aurait lieu de la porter à minimum 3% pour la rendre davantage significative en termes de mixité, avec une configuration qui en permet l'autonomie par rapport aux bureaux ;
Considérant que le projet est conçu de manière à permettre une occupation flexible des surfaces de bureaux, aussi bien par un occupant unique que selon différents scénarios multi-locataires ; que plusieurs configurations ont été étudiées, notamment une répartition par complexes, par niveaux ou par ensembles distincts ; que cette flexibilité est rendue possible par la sectorisation des accès, l'organisation des circulations verticales et la mutualisation de certains espaces et services communs, ce qui renforce l'adaptabilité du bâtiment et limite la nécessité de transformations lourdes lors de futurs changements d'occupation ;
Considérant que le projet annonce une réversibilité future potentielle vers du logement, notamment grâce à l'amélioration de l'enveloppe, l'agrandissement des baies, le recul du nouveau plan de façade et la possibilité de recomposer ultérieurement certaines façades ; que ce changement d'affectation n'est toutefois pas prévu dans le cadre de la présente demande ;

Implantation et volumétrie :

Considérant que le projet réduit la superficie de plancher hors-sol d'environ 1.332 m² et la superficie de sous-sol d'environ 1.120 m², participant ainsi à une dédensification du site ;
Considérant que les démolitions dont question ci-dessus permettent la création d'un jardin central en pleine terre, le reprofilage du jardin arrière, l'installation de noues et la plantation d'arbres à haute tige, et constitue une amélioration substantielle des qualités végétales, paysagères et climatiques de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que la proportion de 24,9% de la parcelle en pleine terre est contrainte par l'emprise importante du bâti existant conservé ; que l'amélioration par rapport à la situation existante est substantielle et cohérente avec la volonté de conservation et de circularité du projet ; que l'aménagement de la zone de cours et jardins qui en résulte est conforme à l'art. 13 du Titre I du RRU ;
Considérant que le jardin central est situé à un niveau inférieur à la rue (R-2), mais que sa perception est améliorée par la création d'une large transparence depuis le lobby de la rue

Joseph II ; qu'en dépit de sa profondeur, le rapport d'incidences établit que le nouveau niveau du jardin se situe environ 3,5 m au-dessus de la nappe phréatique ;
Considérant que le projet déroge à l'article 3.1.1 du PPAS en ce que la nouvelle façade du n° 23 rue des Deux Églises dépasse de 12 à 15 cm l'alignement prescrit ; que ce dépassement résulte de la mise en œuvre, sur la structure en béton conservée, d'un complexe d'isolation extérieure en paille revêtu d'un enduit à la chaux ; que le recours à ce matériau biosourcé nécessite une épaisseur supérieure à celle d'un isolant conventionnel mais permet d'assurer la continuité de l'enveloppe et de limiter les ponts thermiques ;
Considérant que le dépassement reste limité et s'inscrit dans un front bâti déjà caractérisé par des redents et éléments en saillie ; que la largeur utile du trottoir demeure suffisante ; que la dérogation à l'article 3.1.1 peut dès lors être admise à condition de limiter le dépassement à l'épaisseur strictement nécessaire au complexe d'isolation ;
Considérant que le projet déroge à l'article 3.1.2 du PPAS en ce que les façades arrière, déjà situées au-delà de la profondeur prescrite, sont épaissies afin de permettre leur isolation par l'extérieur ; que les documents évoquent une augmentation de l'ordre de 15 à 19 cm selon les façades ;
Considérant que cet épaississement répond aux mêmes objectifs de continuité thermique et de recours à des matériaux biosourcés ; qu'il est principalement situé en intérieur d'îlot et que le rapport d'incidences ne relève pas d'incidence significative en matière d'ombres portées ; que la dérogation peut être admise pour les mêmes raisons ;
Considérant toutefois que le rapport d'incidences signale un empiètement ponctuel du complexe d'isolation au-delà de la limite de propriété vers la parcelle rue de Spa 8-12 ; que le permis d'urbanisme est délivré sous réserve des droits civils et qu'il conviendra, à défaut de titre autorisant cet empiètement, d'adapter le détail constructif afin de rester dans les limites de la propriété ;
Considérant en ce qui concerne l'altitude des niveaux de corniche, que la corniche existante rue Joseph II est déjà en dérogation à l'art. 3.1.5 du PPAS en ce que son niveau est situé à l'altitude DAW 73,06 contre 72,00 autorisée par le PPAS ; que de même la corniche existante rue des Deux Eglises est située à l'altitude 72,99 contre 71,94 autorisée par le PPAS ; que ces dérogations ne sont toutefois pas accentuées en situation projetée (indépendamment de la modification de la forme et des étages de toiture) ;
Considérant que le projet déroge toutefois à l'article 3.1.5 du PPAS en façade arrière tant rue Joseph II que rue des Deux Églises, par la suppression des versants arrière et leur remplacement par des toitures plates qui entraînent un relèvement de la ligne de corniche / de l'acrotère, qui ne correspond dès lors plus à celle de la façade avant ;
Considérant que, rue des Deux Églises, le projet harmonise les faîtages des n° 17 à 21, supprime les lucarnes contemporaines et transforme les versants arrière en toitures plates ; que cette intervention participe à la création de l'atrium derrière les façades historiques et à la rationalisation des niveaux intérieurs ; que la récupération de superficies de bureaux perdues du fait de l'atrium ne peut constituer à elle seule une justification urbanistique d'un gabarit dérogatoire ; que toutefois les bénéfices en matière de mise en valeur patrimoniale des façades historiques, la qualité des raccords, l'absence de visibilité depuis l'espace public et l'absence d'incidences significatives sur l'intérieur d'îlot rendent cette dérogation autorisable ;
Considérant que le projet déroge à l'article 3.1.9 du PPAS en ce que la toiture courbe du bâtiment rue Joseph II 54-60 est remplacée par deux niveaux de bureaux en retrait surmontés d'une toiture plate alors que le PPAS n'autorise au-dessus du niveau de corniche qu'un seul étage technique en toiture, de 3,50 m de hauteur hors tout, moyennant un retrait de 4m par rapport au front de bâtisse et de 3m par rapport au nu de la façade arrière ; que la volumétrie proposée comporte 2 niveaux de toiture pour une hauteur de 6,73 m, qui ne sont pas dédiés aux techniques et ne respectent pas ces retraits ;
Considérant que rue Joseph II, la hauteur du faîte / couronnement de la façade avant est augmentée d'environ 65 cm ; que cet écart s'explique notamment par la différence constructive entre une corniche traditionnelle et l'acrotère nécessaire à une toiture plate pour assurer les relevés d'étanchéité, la continuité de l'isolation, l'évacuation des eaux et les dispositifs de

sécurité ; que la volumétrie proposée s'aligne toutefois sur celle des bâtiments voisins sur la même face d'îlot et est en cela conforme aux art. 5 et 6 du Titre I du RRU ; qu'elle n'impacte donc pas les propriétés voisines tout en améliorant les qualités d'usage des niveaux concernés, ce qui rend la dérogation autorisable ;
Considérant que certains cabanons d'ascenseur dépassent les profils susmentionnés sur les deux voiries, entraînant également une dérogation à l'article 3.1.9.3 du PPAS mais que ces dépassements sont ponctuels, non visibles depuis l'espace public et nécessaires sur le plan technique, ce qui rend la dérogation autorisable ;
Considérant que le plan des implantations du PPAS n°60-04bis inscrit la partie centrale de l'îlot dans une zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ; que les prescriptions applicables à cette zone limitent la construction d'annexes à maximum deux niveaux lorsque celles-ci occupent au maximum 50 % de la superficie de la zone ;
Considérant que la partie centrale du complexe est toutefois déjà constituée de plusieurs niveaux superposés et que le projet maintient une partie importante de ces constructions tout en aménageant leurs toitures en jardin accessible ; que le projet prévoit en outre sur cette toiture deux nouveaux édicules ou pavillons abritant notamment les circulations verticales donnant accès audit jardin ;
Considérant que le caractère partiellement enterré des niveaux inférieurs au regard des voiries périphériques ne permet pas à lui seul de les exclure de l'appréciation du nombre de niveaux de la construction dans cette zone dans la mesure où, compte tenu de la topographie et du creusement des espaces extérieurs, ceux-ci se développent en élévation par rapport aux cours et jardins et participent à la volumétrie bâtie de l'intérieur d'îlot ; qu'il en résulte que les nouveaux pavillons aménagés au niveau supérieur viennent surmonter une construction présentant déjà plus de deux niveaux dans la zone d'annexes et accentuent dès lors une situation non conforme à la prescription du PPAS limitant le nombre de niveaux des annexes ;
Considérant qu'il en résulte une dérogation à l'art. 6 du PPAS ; qu'il s'agit cependant d'éléments ponctuels d'emprise limitée situés à bonne distance des limites mitoyennes ; que leur présence permet d'accéder aux toitures aménagées, améliorant ainsi le confort des bureaux sans impacter les propriétés voisines, ce qui rend la dérogation autorisable ;
Considérant qu'en application de l'art. 94 du CoBAT, il n'y a pas lieu de considérer de dérogation aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 §1 et §3 (hauteur de la toiture et installations techniques) du titre I du RRU, dans la mesure où le PPAS comporte des prescriptions volumétriques couvrant de manière détaillée ces aspects et que ces prescriptions du RRU y sont potentiellement contraires ;

Patrimoine :

Considérant que le patrimoine constitue un élément structurant du projet et que les interventions s'appuient sur des études historiques, une note de restauration, une étude stratigraphique des finitions et un relevé photographique détaillé ;
Considérant qu'au n° 52 rue Joseph II, le projet adopte une attitude conservatoire visant le maintien des structures, de la distribution, des escaliers, menuiseries, décors et finitions historiques, avec restauration et restitution ciblée des palettes de couleurs et faux matériaux documentés par les études ;
Considérant qu'au n° 50, où les structures intérieures historiques ont été largement supprimées lors de transformations précédentes, le projet propose une recomposition contemporaine visant à rétablir la cohérence entre niveaux intérieurs et trame de façade, notamment par le remplacement de dalles en béton par des planchers en bois ;
Considérant qu'aux numéros 50 et 52 le projet prévoit le maintien des menuiseries extérieures anciennes et l'adaptation des châssis par insertion d'un double vitrage ; considérant que ces adaptations permettent de renforcer les performances énergétiques du bâtiment sans affecter l'intérêt patrimonial des façades ;

Considérant toutefois que les portes-fenêtres des balcons aux numéros 50 et 52 ne disposent pas en situation existante et projetée d'un panneautage en bois dans la partie inférieure correspondant à la hauteur du cordon voisin ; que ce type de panneaux et de division est caractéristique de la typologie néoclassique et de la période de construction du bâtiment ; qu'il ressort de la note patrimoniale jointe au dossier que ces panneaux ont été retirés avant 1968 ; qu'il y a lieu de rétablir un ces panneaux pour chacune des portes concernées ;
Considérant que rue des Deux Églises, les façades anciennes sont restaurées et les lucarnes contemporaines sont supprimées au profit d'ouvertures intégrées dans le plan de toiture ; que les châssis tardifs sont retirés au profit de nouveaux modèles ; que le matériau et le profil de ces châssis n'est pas précisé en plan dans la demande ; que les portes fenêtres ne comprennent pas en situation projetée de panneautage inférieur ; qu'il y lieu de prévoir pour ces façades des châssis en bois moulurés respectant les profils, divisions, cintrages et moulurations caractéristique de la typologie néoclassique de ces façades ;
Considérant que la création d'un atrium d'environ 6 m derrière ces façades permet de les dégager des planchers contemporains qui en brouillent aujourd'hui la lecture et de restituer la perception des anciennes limites parcellaires au moyen d'une structure en bois ; qu'un des portiques en bois s'implante toutefois au centre de la façade du numéro 21 au droit du trumeau central ; qu'afin de respecter la lecture du parcellaire ancien, il y lieu d'étudier la possibilité de déplacer cet élément à l'extrémité de la façade, sur l'ancienne limite mitoyenne ;
Considérant que l'atrium n'est plus conçu comme une simple circulation mais comme un espace d'accueil et multifonctionnel, relié aux bureaux par des passerelles et des espaces de réunion, ce qui permet de ne pas accentuer le caractère façadiste de la situation existante ;

Expression architecturale, socle et activation :

Considérant que la façade du bâtiment Joseph II 54-60 est entièrement recomposée à partir de la structure existante conservée ; qu'un nouveau mur-rideau est placé en retrait, mettant en valeur les colonnes structurelles et créant une profondeur de façade participant également à la protection solaire ;
Considérant que l'abaissement des allèges, l'ouverture du rez-de-chaussée en double hauteur et la suppression de l'accès carrossable rue Joseph II renforcent la transparence et l'interaction visuelle entre la rue, les halls et les jardins intérieurs ;
Considérant que le socle est traité au moyen de matériaux robustes, avec recours envisagé à de la pierre naturelle de réemploi et à du béton damé incorporant des granulats issus des démolitions ; que cette démarche est cohérente avec les ambitions de circularité du projet ;
Considérant qu'il en résulte un traitement généreux du socle, qui tire parti de sa grande hauteur libre afin de renforcer la transparence et les vues vers l'intérieur d'îlot ; que toutefois, le porche à double hauteur aménagé le long de la limite mitoyenne droite apparaît peu cohérent avec la hiérarchie des accès, dès lors qu'il ne correspond pas à l'entrée principale du bâtiment et ne dessert que des fonctions secondaires, à savoir des sorties de secours, l'accès vélos et un accès secondaire au restaurant ; que ce dispositif tend dès lors à brouiller la lecture du séquençage des entrées, tandis que l'accès principal, traité par une porte tambour de dimensions relativement modestes et disposée dans le plan de la façade, manque de visibilité et de caractère ; qu'il y a lieu de revoir la position et/ou la configuration de ce geste architectural afin de mieux affirmer l'entrée principale et d'assurer une hiérarchie plus lisible des accès ;
Considérant que l'entrée rue des Deux Églises est requalifiée par un atrium lumineux se développant derrière les façades patrimoniales et que ce dispositif crée une seconde séquence d'accueil lisible depuis l'espace public, ce permet de rectifier dans une certaine mesure le caractère façadiste de la situation existante ;
Considérant que le traitement différencié des façades avant s'accorde avec le contexte différent des deux rues ; que les façades arrière sont isolées au moyen de matériaux biosourcés et enduites, participant à une expression plus homogène et plus apaisée de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que la façade avant du bâtiment contemporain rue des Deux Eglises est ainsi traitée sous la forme d'une architecture d'accompagnement relativement sobre dans un contexte

davantage patrimonial ; que toutefois le traitement du rez pose question dans la mesure où il ne comporte que l'accès aux parkings et deux fausses baies, ce qui nuit à son activation ; qu'il y aurait lieu de proposer un traitement plus qualitatif et plus ouvert de ce socle ;

Mobilité :

Considérant que le site bénéficie d'une excellente desserte en transports publics ;
Considérant que l'accès automobile côté rue Joseph II est supprimé et que le parking est accessible par une rampe unique depuis la rue des Deux Églises, qui dessert des emplacements au R-2 du côté de la rue des Deux Eglises et au R-3 sur les deux parcelles, ce qui libère le socle côté Joseph II au profit des piétons et des fonctions actives ;
Considérant que le rapport d'incidences a objectivé le fonctionnement de cet accès et conclut à une diminution du trafic généré par l'exploitation du site, notamment en lien avec une réduction sensible du nombre total d'emplacements motorisés passant de 170 en situation existante à 94 en situation projetée, et une augmentation de l'offre de stationnement cyclable passant de 54 en situation existante à 351 en situation projetée (selon les chiffres de l'annexe I) ;
Considérant toutefois que les documents présentent plusieurs divergences quantitatives concernant le nombre exact d'emplacements automobiles, motos et vélos ; que ces données doivent être mises en cohérence dans l'ensemble des plans, formulaires, tableaux et notes ;
Considérant que deux locaux vélos sont prévus au niveau -1, l'un côté Joseph II et l'autre côté rue des Deux Églises, desservis chacun par deux ascenseurs accessibles depuis le rez-de-chaussée ; que cette organisation dissocie totalement les flux cyclistes de la rampe automobile, ce qui est intéressant en termes de sécurité mais pose question sur la fluidité des accès et le caractère suffisamment capacitaire de la solution proposée ;
Considérant par ailleurs que l'accès aux local vélo rue des Deux Eglises se fait via des ascenseurs traversants et un accès direct au local vélo, mais que l'accès au local rue Joseph II est équipé d'ascenseurs non traversants et nécessite le franchissement d'un couloir formant plusieurs angles et encombré de portes ; qu'au regard de l'importance du programme cyclable, les dimensions utiles, capacités, possibilités de croisement et caractéristiques des accès doivent garantir un usage confortable pour les vélos ordinaires et spéciaux/cargos ; qu'en l'état cet accès n'est pas suffisamment direct et qualitatif pour encourager la mobilité active et qu'il y lieu de le revoir ;
Considérant que la configuration retenue limite les dispositifs en hauteur et prévoit des emplacements pour vélos spéciaux ; que la capacité physique des locaux est supérieure selon d'autres configurations, ce qui laisse une marge pour renforcer l'offre cyclable ;
Considérant que le projet prévoit par ailleurs une zone de livraison en sous-sol accessible aux fourgonnettes, à proximité du noyau de circulation verticale côté rue des Deux Églises ;

Gestion des eaux, biodiversité et paysage :

Considérant que la stratégie de gestion intégrée de l'eau combine des toitures végétalisées stockantes, deux citernes de récupération d'eau pluviale pour un volume total de 88 m³, des bassins d'orage, des noues et l'augmentation des surfaces de pleine terre ;
Considérant que les eaux pluviales sont réutilisées pour des usages non potables et que le projet prévoit l'infiltration des pluies courantes ainsi que la temporisation des pluies intenses ;
Considérant que le rapport d'incidences prévoit le dimensionnement des dispositifs de temporisation pour une pluie centennale et un débit de rejet contrôlé vers l'égout ;
Considérant que les nouveaux jardins sont conçus comme un ensemble paysager continu, principalement composé d'espèces indigènes, avec arbres de haute tige, noues, toitures extensives et semi-intensives et zones de plantes comestibles ;
Considérant que deux grands arbres existants sont conservés et que sept sujets de moindre valeur écologique sont remplacés par de nouveaux arbres à haute tige présentant une valeur écologique supérieure ;

Considérant que la présence de renouée du Japon impose un protocole spécifique d'éradication et de gestion des terres afin d'éviter toute dissémination durant le chantier ;
Considérant que l'analyse écologique identifie également un potentiel d'accueil pour le martinet noir et la pipistrelle commune et recommande l'intégration de dispositifs favorables à la petite faune ;

Énergie, circularité et durabilité :

Considérant que le projet conserve une part importante des structures existantes, privilégie des matériaux biosourcés, géosourcés, recyclés ou réemployés et vise à limiter les démolitions au strict nécessaire ;
Considérant que la stratégie environnementale comprend une analyse du cycle de vie (ACV) des matériaux, des analyses comparatives d'impact carbone, un audit préliminaire de réemploi et des objectifs de réduction du carbone incorporé et opérationnel ;
Considérant que le projet prévoit notamment le réemploi du parement en pierre naturelle des façades, de planchers techniques et de dalles de moquette, ainsi que le recyclage de parements en béton en agrégats et de parements intérieurs en marbre dans de nouveaux éléments ;
Considérant que ces éléments répondent substantiellement à la recommandation formulée lors de la réunion de projet de mieux expliciter la circularité et le réemploi, même si l'outil TOTEM n'est pas explicitement identifié dans la note déposée ;
Considérant que les installations techniques sont entièrement renouvelées et que le projet vise un concept sans combustibles fossiles pour la production normale de chaleur, notamment au moyen de pompes à chaleur et de panneaux photovoltaïques ;
Considérant que les principales installations techniques bruyantes sont regroupées et traitées par des dispositifs acoustiques et antivibratoires ; que les modalités d'exploitation et le respect des normes de bruit relèvent par ailleurs du permis d'environnement instruit séparément ;
Considérant de ce qui précède et moyennant le respect des conditions ci-dessous que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et vise au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE à condition de/d' :
- fournir une reconnaissance de l'état du sol, l'engagement de la produire avant la délivrance du permis d'urbanisme, ou la preuve d'une dispense de la réaliser ;
- augmenter la superficie de la fonction commerciale afin de tendre vers 3% de la superficie plancher totale du projet pour la rendre davantage significative en termes de mixité, avec une configuration qui en permet l'autonomie par rapport aux bureaux ;
- revoir la position et/ou la configuration du porche d'entrée rue Joseph II afin que ce geste architectural affirme davantage l'entrée principale et assure une hiérarchie plus lisible des accès ;
- proposer un traitement plus qualitatif et plus ouvert du socle du n° 23 rue des Deux Eglises ;
- rétablir des panneaux en bois en partie inférieure des portes-fenêtres des balcons aux numéros 50 et 52 rue Joseph II ;
- prévoir aux numéros 17, 19 et 21 rue des Deux Églises des châssis en bois respectant les profils, divisions, cintrages et moulurations caractéristiques de la typologie néoclassique ;
- étudier la possibilité de déplacer le portique structurel en bois situé au droit du trumeau central du numéro 21 rue des Deux Églises vers l'ancienne limite parcellaire ;
- clarifier les chiffres relatifs aux emplacements de stationnement (vélos et voitures), discordants entre les différents documents ;
- revoir le principe d'accès au local vélo au R-1 de la rue Joseph II, en le rendant plus direct et en le simplifiant.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2026

Pour le permis d'environnement :

Considérant que le site se trouve en zone administrative au PRAS et correspond donc à une zone 5 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;
Considérant que le projet est situé à proximité de zones plus sensibles (zone 1), telles que définies dans l'AGRBC du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées ;
Considérant que les auteurs de projet ont pris soin de réaliser une étude acoustique afin de prévenir les risques de nuisances acoustiques de leurs installations techniques sur l'environnement (BAAM – Rapport n°1 Incidences acoustiques du projet sur l'environnement – projet Joseph 54, du 07/10/82025) ;
Considérant que cette étude évoque l'installation, dans le cadre du projet, de dispositifs garantissant le respect des valeurs seuils définies dans l'AGRBC du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées, notamment au niveau des PAC installées en toiture et des prises et rejet des groupes de ventilation ;
Considérant que le projet prévoit la démolition d'une partie des constructions existantes situées en intérieur d'ilot, permettant de créer un nouveau jardin en pleine terre de 620 m² à l'arrière du bâtiment sis rue Joseph II 5 :
Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants
Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;
Considérant que le projet a été accompagné en amont par le facilitateur eau de Bruxelles Environnement ;
Considérant que la gestion des eaux pluviales au sein du site a fait l'objet d'une étude spécifique menée par le bureau SUREAL (SUREAL – Joseph 54 – Brussels- GESTION DE L'Eau – Note explicative pour permis d'environnement – 15/12/2025) ;
Considérant que le projet intègre la majorité des dispositifs proposés par cette étude en matière de limitation de la consommation en eau (à l'exception de la récupération et du traitement des eaux grises), de récupération des eaux pluviales et de gestion intégrée des eaux pluviales ;
Considérant que le projet prévoit ainsi deux citernes de récupération des eaux de pluie pour un volume total de 88 m³ ;
Considérant que le projet prévoit de stocker une partie des eaux pluviales en toiture et d'infiltrer une autre partie dans les zones de pleine terre prévues en intérieur d'ilot, pour un volume de stockage total de 230 m³ ; que ces deux dispositifs permettent de gérer à la parcelle des pluies de temps de retour T10 et T20 ;
Considérant que pour gérer une pluie de temps de retour de 100 ans et garantir un temps de vidange raisonnable, le demandeur prévoit en complément des bassins d'orage (pour un total de 47 m³) avec un débit de fuite limité à 1l/s/ha,
Considérant que le projet envisage d'infiltrer les eaux pluviales sur une parcelle reprise en catégorie zéro à l'inventaire de l'état du sol ; que le projet implique une modification de la couverture du sol et/ou une excavation de plus de 20 m² sur cette parcelle ;
Considérant que le projet se trouve en zone A sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;
Considérant que le projet prévoit de limiter le stationnement à destination des employés de bureaux à 90 emplacements, conformément au volet stationnement du CoBrACE et du titre VIII du RRU (auxquels s'ajoute 4 emplacements à destination des commerces) ;
Considérant que le prévoit deux vastes locaux vélos, au niveau -1 du site, permettant le stationnement d'1 vélo par 100 m² de superficie de plancher de bureaux, accessibles par ascenseurs ;

Considérant que pour ce type de locaux, il convient idéalement de prévoir au minimum deux ascenseurs d'accès traversants par local vélos, dimensionnés pour permettre le transport des vélos cargos ; qu'il convient également de prévoir une alternative non mécanique pour la sortie des vélos en cas de panne simultanée des ascenseurs ;
Considérant, enfin, que le trajet vers ces locaux doit être conçu afin de limiter au maximum le nombre de portes à franchir, de favoriser les trajets courts et directs, sans manœuvres délicates ; que l'accessibilité au local vélo prévu sous l'immeuble côté Joseph II ne répond que partiellement à l'ensemble de ces critères ;
Considérant que la présence de renouée du Japon impose un protocole spécifique d'éradication et de gestion des terres afin d'éviter toute dissémination durant le chantier ;
Considérant que l'analyse écologique identifie également un potentiel d'accueil pour le martinet noir et la pipistrelle commune et recommande l'intégration de dispositifs favorables à la petite faune ;

Avis FAVORABLE à condition de/d' :
- installer des PAC performantes au niveau acoustique ;
- installer les dispositifs acoustiques prévus par l'étude acoustique réalisée par le bureau BAAM (dalle flottante et supports antivibratoires sous les PAC, placement d'écrans acoustiques sur les parois orientées vers l'intérieur d'ilot des locaux techniques abritant ces PAC, et placement de silencieux au niveau des prises et rejet d'air des groupes de ventilation) ;
- introduire une Reconnaissance de l'état du sol (ou obtenir une dispense) avant la date limite de délivrance du permis d'environnement (soit avant le 10/12/2026 pour permettre sa sortie) ;
- faire réaliser une étude de risque sur le scénario projeté, intégrant les ouvrages d'infiltration, afin de valider le fait que l'infiltration est bien possible sur la parcelle considérée ;
- revoir le principe d'accès au local vélo prévu au niveau -1 de bâtiment longeant la rue Joseph II, en le rendant plus direct et plus simple et, si possible, via deux ascenseurs traversants ;
- prévoir des dispositifs favorables à l'accueil de la petite faune sur le site, notamment des nichoirs intégrés pour martinets noirs, sous acrotère ou corniche, et des gîtes intégrés pour la pipistrelle commune répartis sur les façades côté intérieur d'ilot ;
- respecter le protocole spécifique d'éradication et de gestion des terres afin d'éviter toute dissémination de la renouée du Japon durant le chantier (consulter notamment l'info-fiche de BE :
https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF__Renouee_Japon_FR.PDF**).**

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: 29/09/2026

2

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning Gemengd

Réf. / Ref.: C679/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Vaartdijk 62 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Aertssen Infra - N.V.

Objet / Betreft: Herontwikkeling van een oude industriële site naar een opslagplaats voor gronden & bouwstoffen.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/08/2026 - 17/09/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 29/09/2026

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

UITSTEL

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: 29/09/2026

2

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning Gemengd

---

Réf. / Ref.: V723/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Vaartdijk 62 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: INTERNATIONAL ROOFING CY

Objet / Betreft: Herontwikkelen van een oude industriële site tot een overslagplaats voor gronden en bouwstoffen.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/08/2026 - 17/09/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

UITSTEL

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: 29/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H1028/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Harenheyde 32 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Rose Nzeba-Kazadi

Objet / Betreft: d'une part, diviser un logement unifamilial en 2 appartements, réaliser plusieurs modifications en façade avant (mise en conformité), et d'autre part, détruire des annexes de 1 niveau et un auvent, et reconstruire 1 annexe de 2 niveaux, construire une lucarne en façade avant, détruire et reconstruire une lucarne en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 - 17/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 17/11/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, diviser un logement unifamilial en 2 appartements, réaliser plusieurs modifications en façade avant, détruire des annexes de 1 niveau et un auvent, et reconstruire 1 annexe de 2 niveaux (mise en conformité), et d'autre part, construire une lucarne en façade avant, détruire et reconstruire une lucarne en façade arrière ;

Considérant qu'une partie des travaux a déjà été réalisée ;
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: 29/09/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2026 au 17/09/2026 pour les motifs suivants :
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) ;

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

En ce qui concerne l'annexe projetée et la division en 2 logements :

Considérant que la demande concerne la transformation et la division d'une maison unifamiliale en 2 logements, à savoir 1 appartement 1 chambre avec accès au jardin au rez-de-chaussée, et 1 appartement 3 chambres en duplex aux 1er et 2ème étages, sans accès à un espace extérieur ;
Considérant que la superficie de plancher de droit de la maison est inférieure à 160 m² et que dès lors ce logement unifamilial ne se prête pas à une division en plusieurs unités de logement ; que ce type de maison est particulièrement adapté au maintien d'un usage unifamilial ;

Considérant que la demande vise aussi à mettre en conformité la destruction d'un auvent et d'une annexe d'un niveau et de construire à la place une annexe sur 2 niveaux, à toiture plate, dérogeant aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du titre I du R.R.U. en ce que cette nouvelle annexe dépasse de plus de 3m en profondeur et en hauteur le profil du bien voisin le moins profond et le plus bas ;
Considérant que la parcelle de droite n'est pas bâtie en partie avant ;
Considérant que l'annexe construite sur 32 niveaux s'étend sur une profondeur de 6m et sur toute la largeur de la parcelle au rez ; qu'au 1er un retrait latéral d1.20m depuis l'axe mitoyen de droite est observé ; que des baies sont présentes en façade latérale droite ; qu'elles ne semblent pas conformes au code civil en matière de vues ;

Considérant que la demande projette également une augmentation de la surface habitable en mettant en conformité une lucarne construite dans le pan avant de la toiture et en détruisant puis reconstruisant une lucarne dans le pan arrière de la toiture du bâtiment principal ; que ces lucarnes projetées sont conformes au R.R.U. ; que des garde-corps sont prévus devant les lucarnes ; que les lucarnes s'accordent à l'architecture du bien et pourraient être acceptées ;

Considérant que le revêtement de toiture de l'annexe et des lucarnes est en membrane bitumineuse noire ; que cette couleur n'est pas acceptable en ce qu'elle absorbe fortement les rayons solaires et peut surchauffer le logement situé dessous ; qu'il y aurait par conséquent lieu de prévoir une couleur claire non réfléchissante à fort albédo ou de préférence une toiture végétalisée extensive ;

Considérant que les chambres avant du rez-de-chaussée et du 1eretage ainsi que le séjour du 1er étage dérogent à l'article 10 (éclairement) du titre II du R.R.U. en ce que ces pièces n'ont pas une surface nette éclairante équivalente à au moins ⅕ de leur surface respective ; qu'en ce qui concerne le séjour du 1er étage, cette dérogation est due à l'annexe projetée et au fait que le séjour n'est pas traversant ;
Considérant que les 2 logements projetés dérogent à l'article 8 (wc) du titre II du R.R.U. en ce que les wc ne sont pas séparés par un sas de 2 portes des pièces de vie ;
Considérant que la demande déroge à l'article 17 (local vélo et poussette) du titre II du R.R.U. en ce que le local pour vélos et poussettes en sous-sol est difficile d'accès et est, par conséquent, non fonctionnel ;
Considérant que les logements projetés ne répondent pas à toutes les exigences de confort actuelles ;

Considérant que la demande vise aussi à supprimer l'annexe en fond de parcelle et à rétablir une zone de cour et jardin plantée en pleine terre mais sans arbre ; qu'il conviendrait de détailler les plantations arbustives prévues ;

En ce qui concerne les modifications en façade avant :

Considérant que la demande prévoit également de mettre en conformité le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC avec une imposte pleine au 1er étage et en PVC blanc (RAL 9016), de la porte d'entrée vitrée et en fer forgé par une porte en PVC blanc avec une tierce et une imposte pleine en PVC blanc (RAL 9016) ;
Considérant qu'une descente d'eaux pluviales est prévue ; qu'elle dérogea à l'article 4 du R.B. en ce que la conduite d'eau pluviale débouche à travers la voie publique vers les égouts publics alors qu'elle devrait être raccordée à l'égout privatif en cave, et à l'article 102 du R.B. en ce qu'un dauphin en fonte de 2 m n'est pas prévu ;

Considérant qu'il s'agit d'une des maisons les plus anciennes de la rue Harenheyde ; que les interventions en façade avant ne s'accordent pas avec la typologie néoclassique du bâtiment d'un point de vue des proportions, matériaux, et traitement ; qu'il y aurait dès lors lieu de prévoir des menuiseries avec des châssis en bois respectueux des caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature, la forme des baies ainsi que celle des vitrages (en cas de verres cintrés) ;

Considérant par ailleurs que la façade est en trait mauvais état et devrait être restaurée dans le respect de ses caractéristiques d'origine ;

Considérant que l'annexe au rez impacte peu les parcelles voisines ; qu'au 1er étage, l'importante profondeur de bâti et les baies latérales ont un impact sur l'habitabilité du bien et les parcelles voisines ; qu'il conviendrait de limiter l'annexe à un niveau ; que cela permettrait d'améliorer l'éclairement du rez également (éclairage zénithal) ;

Considérant que le programme proposé est trop lourd pour ce bâtiment ; que le bâtiment a été conçu à l'origine comme une maison unifamiliale ; qu'il y a lieu de revenir à une maison unifamiliale et de ne pas proposer d'annexe sur 2 niveaux ;

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

Avis DÉFAVORABLE.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2026

4

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: G678/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Grote Markt 19 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Marceline VAN DE VELDE

Objet / Betreft: Het restaureren en renoveren van een beschermd commercieel gebouw en het regulariseren van reeds uitgevoerde binnenwerkzaamheden

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 - 17/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Bestaande toestand:

Gelet op het Koninklijk Besluit van 19/04/1977 tot bescherming als monument van de gevels en de bedakingen van de hierna vermelde gebouwen grenzend aan de Grote Plaats te Brussel : […] gebouw genaamd “Het Huis van de Hertogen van Brabant” n° 13 tot 19;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 07/11/2002 tot uitbreiding van de bescherming als monument van de kelderverdieping, de gemene muren, de achtergevel en de oorspronkelijke muur van de galerij op de binnenplaats, die er dwars op staat, de achterste muur van het perceel van het huis “de Borse” gelegen Grote Markt 19 te Brussel;
Gelet op de volgende bijzondere behoudsvoorwaarden zijn opgenomen in het beschermingsbesluit:

1. Bij werken aan het gebouw dient de bouwheer alle voor afgaandelijke voorzorgsmaatregelen te treffen voor de goede bewaring, het respect en het in waarde brengen van alle beschermde delen;
2. De bewaring van de gevels houdt in het behoud van de bouwlagen die overeenstemmen met hun typologie;
3. Geen enkele nieuwe draagstructuur mag steunen op de kelderstructuur of deze structuur openbreken;
4. Geen andere verankering mag worden voorzien in de gemene muren dan degene die overeenstemmend met de typologie van het gebouw;

Overwegende dat uit de referentietoestand blijkt dat het gebouw een hoge historische, typologische en architecturale waarde bezit; dat de oorspronkelijke perceelstructuur (hoofdgebouw, binnenplaats, dwarse verbindingsvleugel en achterhuis), ondanks belangrijke verbouwingen in de twintigste eeuw, grotendeels leesbaar is gebleven;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2026

Procedure:

Overwegende dat het advies van de KCML werd gevraagd in toepassing van art.177, §2 van het BWRO (werken op gevrijwaarde delen van het goed onderworpen aan het advies van de KCML);

Voorwerp van de aanvraag:

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op :
- de regularisatie van eerder uitgevoerde werken: maken of sluiten van muuropeningen, plaatsen van deuren, van lichte wanden en van een rookluik;
- de herinrichting van delen van de kelders;
- de restauratie en isolatie van de achtergevels ;
- de vervanging van het buitenschrijnwerk van de achtergevels rond de binnenplaats;
- de isolatie van de platte daken;
- de aanleg van een toegankelijk terras op het dak tussen het hoofdgebouw en het achterhuis ;
- de aanleg van een dakterras op het achterhuis;
- aanpassing inzake brandveiligheid en functionaliteit;

Overwegende dat er geen werken zijn voorzien aan de beschermde voorgevel of aan het historische hellende dak van het hoofdgebouw;

Kelders:

Overwegende dat de voorgestelde herinrichting van de kelders uitgaat van de erfgoedkundige doelstelling om de oorspronkelijke grote kelderruimte met tongewelf opnieuw leesbaar te maken, namelijk door zo veel mogelijk recente scheidingswanden af te breken ;
Overwegende dat het stabiliteitsadvies bevestigt dat uitsluitend recente toevoegingen mogen worden verwijderd en dat de historische bogen behouden moeten blijven; dat deze ingreep de erfgoedwaarde van de kelders verbetert en bijgevolg gunstig kan worden beoordeeld ;
Overwegende dat de centrale muur uit 1928 behouden moet worden om stabiliteitsredenen ;

Isolatie en restauratie van de gevels:

Overwegende dat de aanvraag voorziet in de restauratie van de beschadigde achtergevels rond de binnenplaats;
Overwegende dat de vervanging van de bestaande afwerking en het gelijktijdig aanbrengen van buitenisolatie zowel vanuit het oogpunt van conservatie als vanuit het oogpunt van energetische verbetering worden gemotiveerd;
Overwegende dat de voorgestelde afwerking bestaat uit een mineraal pleistersysteem dat wordt aangebracht op een brandveilig isolatiesysteem;
Overwegende dat de voorgestelde oplossing rekening houdt met de vereisten inzake dampopenheid en brandveiligheid;
Overwegende dat de huidige gevelafwerking niet oorspronkelijk is; dat de betrokken gevels niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
Overwegende dat alle zichtbare muurankers behouden blijven achter de isolatie;
Overwegende dat de zijgevel van het achterhuis (gericht naar n° 17/18) eveneens geïsoleerd wordt ; dat de gevel wordt afgewerkt met grijze gevelbeplating; dat deze afwerking aanvaardbaar is gezien de beperkte zichtbaarheid en beperkte erfgoedwaarde van deze muur;

Vervanging van het schrijnwerk:

Overwegende dat het huidige buitenschrijnwerk aan de achtergevels en de verbindingsvleugel hoofdzakelijk bestaat uit recente aluminium ramen zonder bijzondere erfgoedwaarde;

Overwegende dat de aanvraag voorstelt de raamopeningen opnieuw af te stemmen op de historische toestand van 1928 en een meer samenhangend gevelbeeld tot stand te brengen; dat de historische gevelopeningen worden hernomen;
Overwegende dat de bestaande structurele balken maximaal behouden blijven;
Overwegende dat voor de uitvoering van het nieuwe buitenschrijnwerk aluminium wordt voorgesteld;
Overwegende dat, gezien de achtergevel niet meer oorspronkelijk is, aluminium aanvaardbaar is;

Dakwerken en dakterras:

Overwegende dat de aanvraag voorziet in de isolatie van de platte daken, de verwijdering van verouderde en nutteloze dakkoepels en de aanleg van een terras boven het achterhuis;
Overwegende dat de betrokken dakvlakken uit de tweede helft van de twintigste eeuw dateren en geen bijzondere erfgoedwaarde bezitten;
Overwegende dat de voorgestelde werken de technische toestand van deze bouwdelen aanzienlijk kunnen verbeteren;
Overwegende dat de voorgestelde werken geen aantasting van beschermde historische dakstructuren vormen;
Overwegende dat de zichtbaarheid van de betrokken dakvlakken en de terrassen vanuit de openbare ruimte uiterst beperkt blijft;
Overwegende dat de aanleg van de terrassen bijgevolg vanuit erfgoedkundig oogpunt kan worden aanvaard;

Trap:

Overwegende dat de historische trap in het achterhuis behouden wordt; dat deze trap werd heropgebouwd tijdens de werken in 1928 ;
Overwegende dat de brandweer in zijn advies vraagt om de onderzijde van houten trappen te voorzien van een brandwerend element;

Conclusie:

Overwegende dat de beschermde voorgevel en het dak van het voorhuis onaangeroerd blijven;
Overwegende dat de werken aan de achtergevel ingrijpend zijn maar ervoor zorgen dat deze terug een coherent geheel zal vormen;
Overwegende dat aluminium schrijnwerk en grijze gevelbeplating aanvaardbaar zijn, vermits de achtergevel en het achterhuis niet meer oorspronkelijk zijn;
Overwegende dat het terras geen impact heeft op de beschermde elementen;

GUNSTIG advies onder voorwaarden:
- de houten trap in het achterhuis moet voldoen aan de voorwaarden van de brandweer (punt 4 van het advies).

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: 29/09/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R349/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Rouleau 15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AL. CORPORATE - S.R.L.

Objet / Betreft: d'une part transformer un hôtel de 11 chambres en hôtel de 9 chambres et modifier la façade avant (mise en conformité); et d'autre part ouvrir une baie d'évacuation SIAMU dans le mur de clôture mitoyen de la rue du Béguinage 22 et 24 et modifier les échelles de secours

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 - 17/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 06/02/2024

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

AVIS REPORTÉ

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: 29/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1164/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Lebeau 63 - 65 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Raphaël Galant

Objet / Betreft: transformer un immeuble comprenant un commerce de détail au rez-de-chaussée et 4 logements (3 appart 2ch et 1 duplex 1ch) aux étages, étendre le commerce par la couverture de la cour et remplacer des châssis et placer des caissons de volet au droit de la devanture (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 - 17/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti bruxellois ;
Considérant que le bien est intégré dans le périmètre de protection d'un bien classé sis n°55 rue Lebeau (Maison néo-Renaissance flamande) ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 24/12/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble de rapport, comprenant un commerce au rez-de-chaussée et quatre unités de logement aux étages, ainsi que la couverture d'une ancienne cour, le remplacement de châssis (mise en conformité) ;

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

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2026 au 17/09/2026 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- dérogation à l'article 10 (orifice de ventilation) du titre I du RRU,
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

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

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 du CoBAT (bien à l'inventaire) et de l'article 237 du CoBAT (Zone de protection d'un bien classé) ;

Considérant que la demande ne modifie pas les perspectives sur et depuis le bien classé et que la CRMS n'a dès lors pas été consultée ;

Vu l'avis du SIAMU daté du 2/09/2026 (réf. PU/2026.0538/1/T) émettant un avis favorable sous réserve des conditions reprises dans les motivations dudit avis, dont le fait que le lanterneau présent sur le toit plat de l'annexe n'est pas conforme ;

En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques du bien :

Considérant que le bien fait partie d'un immeuble de rapport de la fin du XIXe siècle, inscrit à l'Inventaire du patrimoine architectural, et relevant de la typologie éclectique bruxelloise ;
Considérant que l'immeuble s'inscrit dans la typologie classique des immeubles bourgeois bruxellois, caractérisée par un socle commercial et des logements superposés ;

Considérant que pour ce bien, un permis d'urbanisme a été délivré le 25 août 1899 (réf. TP3966) en vue de la construction d'une maison à usage mixte, et que les plans établissent un logement au rdc et un autre au 1er étage ;
Considérant qu'un permis a également été délivré en 1994 (réf. 48L/1994) relatif au rafraîchissement de la façade, sans plans retrouvés ;
Considérant que le bien présente un gabarit de type R+4 sur entresol et sous toiture mansardée, implanté en ordre fermé, à trois travées, avec un RDC commercial et des étages à vocation résidentielle ;
Considérant que les plans d'archives mentionnent une cour intérieure à ciel ouvert d'environ 16 m² et une annexe en intérieur d'îlot s'élevant sur plusieurs niveaux ;

Considérant que les renseignements urbanistiques délivrés le 23 mai 2025 mentionnent un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages, sans localisation précise et sans précision quant à leur typologie ;
Considérant que ces renseignements urbanistiques n'ont pas été contestés ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le bien comporte un commerce et quatre logements dont un duplex sous combles, ainsi qu'une couverture complète de la cour, entraînant une imperméabilisation totale de la parcelle ;
Considérant que le demandeur a joint à sa demande des éléments visant à attester de l'existence de 4 unités de logements avant 1993 et ce de façon continue (historique des domiciliations, compteur Sibelga, attestation de l'ancien propriétaire, …) ;

Considérant que les preuves fournies ne permettent pas de confirmer la division en 5 unités et qu'elles sont jugées insuffisantes ;
Considérant qu'en outre deux logements ne semblent pas conformes aux prescriptions de l'époque ;

En ce qui concerne le programme :

Considérant que l'immeuble présente une superficie de 500m² ;
Considérant que les plans d'archives font état d'une façade à rue dont l'expression du rez-de-chaussée s'apparente à un commerce par les caractéristiques de la devanture et de l'accès distinct aux étages ;
Considérant que la présence d'un commerce au rez-de-chaussée est conforme à la situation historique du bien et s'inscrit dans la dynamique commerciale du quartier du Sablon marqué par un liseré de noyau commercial ;
Considérant que ce commerce a été occupé successivement par un magasin d'antiquités, une librairie d'art et récemment une bijouterie ; qu'il s'agit d'un commerce de détail ;
Considérant que les 4 unités de logements (2ch) sont réparties entre le 1er et le 3ème étage sur une superficie de +/-64m² et un studio dans les combles ;
Considérant que les logements situés aux 1er et 3ème étages bénéficient de portes fenêtres ouvertes sur un petit balcon à rue existant ;

Considérant que la demande prévoit le maintien d'un commerce au rez-de-chaussée et l'aménagement de quatre logements aux étages ; que les logements du 1er au 3ème étage sont aménagés en appartement deux chambres ; qu'une des chambres est située dans l'annexe de droite, quelques marches en contrebas et l'autre en façade arrière dans une partie de la pièce arrière d'origine; que ces chambres de 14.4 et 9.4 m² semblent avoir été aménagées récemment ; que sous combles, il s'agit d'un studio avec mezzanine ;

Considérant que, si l'immeuble présente une superficie bâtie importante, celle-ci doit être appréciée au regard de sa configuration spécifique, de sa typologie originelle de maison bourgeoise et des contraintes inhérentes à sa structure existante ;
Considérant que la création de quatre logements conduit à une intensification significative de l'occupation résidentielle de l'immeuble : passage de 2 à 4 logements et d'appartements une chambre à deux chambres ;
Considérant que cette densité s'inscrit dans un tissu urbain particulièrement dense, et qu'elle doit être appréciée au regard de la qualité d'habitabilité offerte aux occupants ;
Considérant que plusieurs logements ne disposent d'aucun espace extérieur privatif et que le logement aménagé dans les combles présente des qualités spatiales limitées, notamment en raison d'un coin nuit en mezzanine implantée sous une hauteur sous plafond réduite ;
Considérant que cette organisation semble résulter davantage d'une volonté d'augmenter le nombre d'unités de logement que de garantir des conditions d'habitation répondant pleinement aux objectifs de bon aménagement des lieux ;
Considérant que le bon aménagement des lieux implique de privilégier des logements confortables répondant aux
Considérant que l'immeuble se prêtent davantage à la création d'un nombre plus restreint de logements bénéficiant de surfaces plus généreuses et d'une meilleure qualité d'usage ;

Considérant que la réduction du programme résidentiel à 3 unités de logements, par la réunion du troisième étage et des combles en un logement duplex, permet d'améliorer sensiblement les conditions d'habitabilité et de varier les typologies de logement ;
Considérant par ailleurs, qu'il convient de prévoir un espace extérieur de qualité pour le logement grand logement supérieur ;
Considérant qu'une telle configuration permettrait de simplifier l'organisation interne du bâtiment, la rendre plus cohérente avec les caractéristiques architecturales du bien et d'assurer une meilleure qualité résidentielle de l'ensemble ;
Considérant dès lors que la création de quatre logements ne peut être favorablement accueillie et qu'il y a lieu de limiter le programme à maximum trois unités de logement en plus du commerce et au vu de la structure du bâti, de réunir les 2 derniers niveaux en 1 duplex ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2026

En ce qui concerne la modification de volume : intérieur d'îlot (cour et annexe) :

Considérant que le projet vise à régulariser la couverture de la cour arrière, permettant l'extension de la surface commerciale à l'ensemble de la parcelle, soit environ 74 m² ;
Considérant que cette intervention constitue une dérogation aux articles 4 (profondeur des constructions), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (perméabilité des surfaces) du Titre I du RRU ;
Considérant qu'au regard des photographies aériennes historiques, la couverture de la cour apparaît ancienne et que sa date de réalisation ne peut être établie avec certitude ;
Considérant que la parcelle présentait déjà un caractère largement minéralisé avant la réalisation de cette couverture et que la cour existante de droit recouvrait notamment une ancienne citerne ;
Considérant que cette intervention n'a entraîné ni augmentation significative du volume bâti, ni rehausse des murs mitoyens et qu'elle demeure imperceptible depuis l'espace public ;

Considérant que le toit plat de l'annexe est actuellement équipé d'un lanterneau destiné à l'éclairement naturel des locaux intérieurs ;
Considérant toutefois que cet aménagement ne répond pas aux prescriptions formulées par le SIAMU dans son avis du 02/09/2026 et qu'il empêche la création d'une terrasse pour le logement situé au 1er étage ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir son implantation tout en étant conforme aux exigences de sécurité incendie ; que cette adaptation offre l'opportunité d'aménager, sur cette toiture existante, une terrasse privative accessible depuis le logement situé au 1er étage ;
Considérant que la création de cet espace extérieur améliore les qualités d'usage et l'habitabilité du logement sans entraîner d'augmentation du volume bâti, de rehausse des constructions ou d'extension de l'emprise au sol ;
Considérant que les parties non accessibles de cette toiture sont à aménager en toiture végétalisée extensive, contribuant à la végétalisation de l'intérieur d'îlot, à une gestion plus durable des eaux pluviales ainsi qu'à l'atténuation des effets d'îlot de chaleur ;
Considérant dès lors que, compte tenu du caractère ancien de la situation, de la configuration particulière de la parcelle et de l'absence d'incidence significative sur le cadre bâti environnant, les dérogations aux articles 4, 12 et 13 du Titre I du RRU peuvent être admises moyennant la suppression du lanterneau, l'aménagement d'une terrasse privative et la mise en conformité du projet avec les prescriptions du SIAMU ;
Considérant par ailleurs, que le projet propose d'aménager le toit plat de l'annexe arrière au 4ème étage en toit végétalisé semi extensive ; qu'il convient de préciser cette notion et de prévoir une toiture végétalisée avec minimum 10 cm de substrat ;

En ce qui concerne les façades et les châssis :

Considérant que la façade à rue a fait l'objet de plusieurs transformations par rapport à la situation de droit, résultant notamment du remplacement de certaines menuiseries et de l'intégration d'équipements techniques visibles depuis l'espace public ;
Considérant qu'il a notamment été constaté que plusieurs impostes vitrées ont été remplacées par des panneaux opaques intégrant des dispositifs de prise et de rejet d'air, et qu'un caisson de volet roulant apparent a été installé au niveau du rez-de-chaussée commercial ;
Considérant que ces interventions constituent des éléments rapportés étrangers à la composition d'origine et portent atteinte à la qualité architecturale de la façade ainsi qu'à sa perception depuis l'espace public ;
Considérant que le projet prévoit l'uniformisation des châssis en bois dans une teinte foncée, ce qui participe au rétablissement d'une lecture plus homogène et cohérente de la façade ;
Considérant que les impostes vitrées constituent un élément caractéristique de la composition d'origine, participant à l'équilibre des proportions des baies, à la finesse du dessin de façade et à la qualité architecturale de l'élévation ;
Considérant toutefois que les plans transmis présentent une ambiguïté quant au maintien ou à la suppression des caissons de volets extérieurs au rez-de-chaussée, ceux-ci apparaissant en coupe sans être précisés sur les élévations projetées ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2026

Considérant que la devanture commerciale est encadrée par des éléments en pierre bleue de qualité qui participent à l'expression architecturale du rez-de-chaussée et contribuent à la valeur patrimoniale de l'édifice ;
Considérant dès lors qu'il convient de représenter clairement sur les élévations projetées les impostes vitrées dans leur configuration définitive, de supprimer tout caisson de volet extérieur apparent ainsi que tout équipement technique visible depuis l'espace public, préciser par une légende ; qu'il convient en outre de veiller à restituer les panneaux pleins dans les parties inférieures des portes donnant sur les balcons ;
Considérant que cette représentation permettra de restaurer la cohérence de la composition de façade, de préserver les qualités architecturales et patrimoniales de l'immeuble et d'améliorer son intégration dans le paysage urbain ;

En ce qui concerne les aspects liés à la mobilité :

Considérant que l'absence d'emplacements de parking peut être admis en raison du contexte dans le centre-ville et l'accessibilité en transport en commun ;
Considérant que le projet prévoit d'aménager un local vélo en sous-sol de 86m² pour 14 vélos qui représente une capacité suffisante pour le nombre de logements ;
Que son accessibilité est peu aisée mais que ce local constitue tout de même une amélioration par rapport à la situation existante ; que la diminution de la densité permettrait de prévoir un rangement des vélos classiques et non suspendu ;

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 :
- réunir les 2 derniers niveaux (hors mezzanine) en 1 duplex et étudier la possibilité d'aménager un espace extérieur pour ce logement ;
- modifier l'usage de la mezzanine située dans les combles en un espace de rangement ;
- supprimer le lanterneau situé sur le toit plat de l'annexe et aménager sur cette toiture une terrasse privative au bénéfice du logement du 1er étage en maintenant une partie non accessible aménagée en toit végétalisé extensif ;
- prévoir pour la toiture de l'annexe supérieure une toiture végétalisée extensive (min 10 cm de substrat) ;
- supprimer les caissons de volets extérieurs au rez-de-chaussée ;
- rétablir les impostes vitrées à tous les étages et exclure toute prise d'air, extraction d'air ou équipement technique visible en façade à rue ainsi que rétablir les panneautages inférieurs des portes donnant sur les balcons ;
- adapter les plans afin de répondre à l'ensemble des remarques formulées dans l'avis du SIAMU.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au Titre I du RRU en ce qui concerne les articles 4 (profondeur), 12 (perméabilité) et 13 (zone de cour et jardin) 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: 29/09/2026

7

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: F508/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue François-Joseph Navez 98 - 178 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BRIDGECITY DEVELOPMENT - S.A.

Objet / Betreft: Réaffectation avec démolition et reconstruction d'1 ensemble mixte de 5 immeubles de logements sociaux, d'1 commerce, 2 parkings souterrains + conservation et transformation de 2 immeubles existants.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 109

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/09/2026

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

AVIS REPORTÉ

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: 29/09/2026

7

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: F551/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue François-Joseph Navez 98 - 178 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BRIDGECITY DEVELOPMENT - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Démolir partiellement des constructions existantes, transformer les 2 immeubles existants conservés et reconstruire le reste du site pour obtenir un ensemble mixte composé de 5 immeubles de logements sociaux, un commerce et un équipement d'intérêt collectif sur un socle abritant 2 parkings souterrains

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 109

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 29/09/2026

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

AVIS REPORTÉ

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P153/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue des Pagodes 147 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Emel Demirkapu

Objet / Betreft: d'une part, aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe et ouvrir et fermer des baies en façade arrière (mise en conformité), et d'autre part, placer un escalier en façade arrière allant du 1er étage au jardin, rehausser un mur mitoyen, et réaliser des modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 - 17/09/2026

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

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'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 23/02/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, aménager une terrasse sur la toiture de l'annexe et ouvrir et fermer des baies en façade arrière (mise en conformité), et d'autre part, placer un escalier en façade arrière allant du 1er étage au jardin, rehausser un mur mitoyen, et réaliser des modifications en façade avant ;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 21/03/1952 (réf. TP 47/B-535/B) ayant pour objet « construire un immeuble de 2 étages » ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a aussi été délivré le 29/08/2018 (réf. P.U. P1146/2017) ayant pour objet « réaliser une extension en façade arrière au rez-de-jardin » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2026 du 19/09/2026 au pour les motifs suivants :
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu les 3 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains portant sur leur opposition au projet, à savoir la réalisation d'une terrasse extérieure sur l'annexe, d'un escalier extérieur et la pose de panneaux opaques mitoyens ;

En ce qui concerne l'aménagement d'une terrasse et d'un escalier :

Considérant que le projet vise à mettre en conformité une terrasse sur la toiture de l'annexe, qu'il est projeté de placer des garde-corps en aluminium de teinte noire (RAL 9005) et de placer un escalier depuis cette terrasse le long du mitoyen du bien n°145, qu'afin de préserver l'intimité et de rester conforme au code civil, des cloisons en aluminium noir (RAL 9005) sont prévues avec le mitoyen au niveau de la terrasse avec le n°149, et au niveau de la terrasse et de l'escalier avec le n°145 ;

Considérant que les garde-corps projetés et placés sur le mur acrotère de la terrasse dérogent à l'article 6§3 du titre I du R.R.U. en ce qu'il s'agit d'une installation technique qui dépasse de la toiture ;
Considérant que l'escalier projeté déroge aux articles 4 et 6 du titre I du R.R.U. en ce qu'il dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde, de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde et la hauteur du profil mitoyen voisin le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës ;
Considérant que les brise-vues sont imposants, qu'ils ne sont pas acceptables car ils impactent fortement les voisins, qu'une terrasse avait déjà été refusée dans le cadre du permis d'urbanisme précédent P1146/2017, que sur base de ce permis-là la porte d'accès au toit de l'annexe, aujourd'hui présente, donnant accès à la terrasse, n'aurait pas dû être placée ;
Considérant que pour les motifs qui précèdent, la terrasse projetée en l'état n'est pas acceptable, mais qu'elle pourrait être acceptée si elle est recentrée sur l'annexe à une distance minimum de 1,90 m des mitoyens, que la porte d'accès soit déplacée à cet effet, avec un escalier recentré loin des mitoyens et qu'aucun brise-vue ne soit proposé ;

Considérant que, le projet vise à mettre en conformité aussi l'ouverture et la fermeture de baies en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1er étage, que ces modifications n'entrainent pas une réduction de la surface nette éclairante des pièces de vie ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2026

En ce qui concerne les modifications en façade avant :

Considérant que le projet vise aussi à mettre en conformité le remplacement de la porte de garage en bois peinte en blanc avec caissons en une porte en aluminium blanc (RAL 9010), la modification de la division des châssis en façade avant, la modification de la division et de l'aspect de la porte d'entrée, à la fois la proportion de la porte et sa tierce, la modification du lattage de la lucarne ;

Considérant que ces éléments ne modifient pas l'aspect architectural de la façade avant, qu'ils sont acceptables ;

Considérant qu'un arbre a été abattu dans la zone de cour et jardin sans autorisation, que les arbres contribuent aux îlots de fraicheur en période estivale, à la préservation de la biodiversité et une meilleure infiltration des eaux pluviales, qu'il y a dès lors lieu de planter au moins un nouvel arbre indigène ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- prévoir une terrasse recentrée sur l'annexe respectant le code civil sans réhausse de mitoyen ;
- prévoir un escalier à min 1.90m des limites mitoyennes ;
- replanter au moins un arbre indigène dans le jardin.

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 aux articles 4 et 6 du titre I du R.R.U. 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: 29/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning

Réf. / Ref.: V684/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Vilvoordselaan 200 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: BD LOG

Objet / Betreft: Uitbating van een logistiek centrum

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/08/2026 - 17/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

9

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een vervoerszone op het gewestelijk bestemmingsplan/bijzonder bestemmingsplan;
Overwegende dat het om een nieuwe aanvraag van een logistiek centrum gaat, waar zowel goederen als afval gestockeerd en vervoerd worden
Overwegende dat er geen opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek;
Overwegende dat het een bestaande site betreft.

GUNSTIG advies

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C298/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Coppens 17 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ASSOCIATION DES OEUVRES PAROISSIALES DE BRUXELLES-CENTRE - VERENIGING DER PAROCHIALE WERKEN VAN BRUSSEL-CENTRUM

Objet / Betreft: détruire et reconstruire des volumes annexes, réaliser des travaux de stabilité, placer une terrasse et un volume abritant une PAC dans la zone de cour et jardin et réaménager la maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 - 17/09/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS N° 80-15 GRAND SABLON approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 21/12/2006 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 31/03/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2026

Considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale, détruire et reconstruire des volumes annexes, réaliser des travaux de stabilité, placer une terrasse et un volume abritant une PAC dans la zone de cour et jardin ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2026 au 17/09/2026 pour les motifs suivants :
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 80-15 (Grand Sablon, 21-12-06) ;
- dérogation à l'art. 4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du R.R.U. (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique émanant de riverains et portant sur le risque en matière de bruit et de vibrations produits par la PAC (pompe à chaleur) ;

En ce qui concerne les transformations intérieures :

Considérant que le projet prévoit de réaliser plusieurs interventions structurelles dans le bâtiment principal visant la bonne gestion spatiale des lieux et le respect des volumes intérieurs ;

Considérant que le projet vise à réaménager l'ensemble des pièces du bien ;
Considérant que la chambre 1 et le dressing du 1er étage dérogent à l'article 4 du titre II du R.R.U. en ce que la hauteur sous plafond (HSP) ne fait que 2.15 m, qu'en raison de la configuration de cet étage correspondant à une situation de droit actée dans le plan du P.P.A.S. et qu'il serait particulièrement lourd pour ce bien d'augmenter la HSP pour atteindre le minimum de 2.50 m requis par cet article, que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la chambre 3 du dernier étage dérogent à l'article 10 du titre II du R.R.U. en ce que la surface nette éclairante n'est pas au moins égale à ⅕ de leur surface respective, que des fenêtres de toit ne sont pas envisageables dans la pan de toiture arrière en raison de la faible place disponible entre le plafond de l'étage technique et le mur de façade arrière, que c'est dérogation est par conséquent acceptable ; que l'ensemble des chambres dérogent à l'article 3 du titre II du R.R.U. en ce qu'au moins une chambre mesure au moins 14 m², que cependant elles font entre 9 et 11 m², mais que la chambre du 2ème étage est accompagné d'un dressing accessibles depuis la cage d'escalier, que cette dérogation est acceptable au vu de la gestion spatiale des 2 niveaux dédiés aux espaces de nuit ;
Considérant que le séjour projeté sur 2 niveaux permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;

En ce qui concerne les modifications de volumes :

Considérant que le projet prévoit de démolir l'annexe de 3 niveaux existants de fait et de reconstruire une annexe de 2 niveaux dans la zone de cour et jardin, que le projet prévoit également un volume supplémentaire contenant une PAC (pompe à chaleur) réduisant la cour à 6.50 m² ; que cette cour est composée de pavées en béton ; que ces volumes dérogent aux articles 4 et 6 du titre I du R.R.U. en ce qu'ils dépassent la profondeur égale aux 3/4 de la profondeur, qu'ils réduisent massivement la zone de cour et jardin ; que le projet induit également des dérogations aux articles 12 et 13 du titre I du R.R.U. et à l'article 4.3 du P.P.A.S. en ce que ces volumes ne visent pas au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif, que la zone de cours et jardins ne comporte pas au moins une surface perméable, plantée, égale à 50% de sa surface et n'est pas au minimum de 80% de pleine terre, que la zone de cours et jardins de droit est enclavée entre les murs des bâtiments voisins sur sa gauche et à l'arrière ;

Considérant que la PAC est une source potentielle de nuisances sonores (bruit et vibrations), qu'il y a dès lors lieu de prévoir la PAC à l'intérieur du volume bâti ;

Considérant qu'afin de réaliser une meilleure gestion intégrée des eaux pluviales, celles-ci sont redirigées vers une citerne de récupération des eaux de pluies localisée en cave, de manière à qu'elles soient réutilisées au moins pour les WC ;

Considérant qu'en l'absence de situation de droit concernant la façade avant, que le projet prévoit de s'inspirer des photographies disponibles sur l'inventaire du patrimoine immobilier en ce que la porte d'entrée est bien reconstituée à l'identique avec notamment sa couleur verte (RAL 6026), que les garde-corps en fer forgé sont bien peints dans cette même couleur, que les matériaux, couleurs et divisions des châssis, la corniche en bois sont bien préservés ; que, cependant, afin de garder une cohérence d'ensemble avec les autres biens de le rue, il est attendu de prévoir sur plan pour la façade avant du présent bien une couleur avec un code RAL identique à celui de la façade avant du °15 ;

Considérant que le projet prévoit également d'améliorer l'isolation thermique du bien ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de/d' :
- prévoir la PAC à l'intérieur du volume bâti ;
- prévoir une citerne d'eau pluviale en cave avec réutilisation l'eau ;
- adapter le code RAL de la façade avant pour qu'il soit identique à celui de la façade du n°15.

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 à l'article 4, 6, 12 et 13 du titre I du R.R.U., à l'article 3, 4 et 10 du titre II du R.R.U. sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2026

11

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: P598/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue du Pré aux Oies 301 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: INFRABEL - S.A.

Objet / Betreft: Nouvelles lignes automatisées de production de rails longs et courts, nouvelle zone de chargement pour camions XXL, réaménagement de la plateforme de tankage, déplacement du parc à déchets et régularisation d'installations classées

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/08/2026 - 17/09/2026

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 29/09/2026

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:

Pour le Permis d'Urbanisme :

Attendu que le bien se situe en zone de chemin de fer du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Attendu que le projet vise à construire un nouveau bâtiment visant à regrouper de nouvelles lignes automatisées de production de rails longs et courts, placer de nouvelles installations de manutention extérieures et installer un nouveau site de parc à déchets et plus particulièrement :

- centraliser les activités liées à la production de rails en un seul bâtiment d'activité productive industrielle se développant sur une surface de 1330m².(traitement technique des rails, département administratif avec fonctions sociales, hébergement des cheminots, cabines de contrôle pour manœuvrer les grues…) ;
- relocaliser et rassembler les deux lignes de productions de rails longs et courts sous forme d'installations de manutention en extérieur (les lignes existantes seront maintenues, la présente demande ne prévoit pas leur démantèlement) ;
- création d'un nouveau parc de déchets ;

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- Siamu

Attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU du 07/09/2026, réf: PU/1981.1095/38/C ;

Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de l'art. 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicité à la demande de BE dans le cadre d'un permis mixte ;
- Application de l'art. 175/15 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : projet soumis à rapport d'incidence (Aménagement de zone industrielle de plus de 5ha et équipement d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000m²) ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 19/08/2026 au 17/09/2026 et que trois réactions ont été introduites, portant sur les éléments suivants :

- le pourcentage de surfaces imperméabilisées du site serait singulièrement augmenté dans la nouvelle configuration des lieux *;*
- nous nous trouvons, à cet endroit, situé à l'est de la gare de Schaerbeek Formation, juste au-dessus d'un nœud hydrographique sensible de cours d'eau passant en souterrain sous le site pour confluer avec la Senne, avant que celle-ci ne rejoigne la station d'épuration de Bruxelles Nord ;
- la nature présente sur le site du projet et dans ses environs immédiats n'est pas si anodine que cela et compte même des espèces protégées, voire d'intérêt régional. Vu la présence potentielle d'espèces protégées, il y a donc, selon nous, nécessité de renforcer l'étude faunistique du site du projet. Une telle étude permettrait alors aux autorités délivrantes de porter un avis circonstancié sur l'opportunité ou non de mise en œuvre du projet, et de proposer les meilleures mesures pour la conservation des espèces protégées qui le fréquentent ;
- la perte de sols de pleine terre de 17 489,30 m2 au profit de zones imperméabilisées et semi-imperméabilisées ne fait-elle pas tomber le projet sous le coup du jugement du tribunal de première instance francophone de Bruxelles rendu le 29 octobre 2025 dans l'affaire « We are Nature » ? ;
- suite au renouvellement de dépôt d'explosif (tel que décrit dans le Permis d'Environnement), en fait des "pétards" et "fusées" utilisés pour signaler (avec d'autres moyens) l'arrivée d'un train pour les personnes travaillant aux bords des voies, une réunion d'informations, ou au minimum une brochure explicative toutes boites pour les riverains aurait dû être organisée par Infrabel/TUC Rail sous contrôle de la Commune ;
- Réaliser un complément d'étude quant aux espèces animales qui fréquentent le site du projet
- Détailler les mesures à mettre en œuvre, afin d'éviter au maximum des dégâts irréversibles sur les populations de reptiles surtout imputables au chantier (ces mesures se traduiraient notamment par la capture des lézards ou la mise en place de filets, cf. RI, p. 40 et suivantes) ;

Considérant que ce site est historiquement utilisé pour la production de rails à destination du réseau ferroviaire national et qu'il est stratégiquement situé pour l'approvisionnement de tout le réseau ;
Considérant qu'il est circonscrit au nord-ouest par une zone ferroviaire et au sud-est par une zone résidentielle au-delà de la rue du Pré aux Oies, que la nouvelle activité sera située au centre du site de production et que les nouvelles lignes de production n'engendreront pas de nuisances supplémentaires en regard de la situation actuelle ;
Considérant qu'il existe actuellement deux sites de production et d'usinage de rail, de part et d'autre de la parcelle faisant l'objet de la demande, que ces sites resteront en exploitation pendant la durée du chantier, et que la présente demande ne comprend que le démantèlement partiel des installations existantes, lesquelles feront l'objet d'une demande spécifique à postériori ;

	Considérant que plusieurs bâtiments seront toutefois démolis, dont un hall industriel de 400m², quatre ponts roulants de respectivement 8m, 16m et deux fois 45m de portée, un second hall industriel de près de 250m², un poste haute tension de 40m², un troisième hall industriel de 120m² diverses tables et convoyeurs à rails (structures mécanosoudées reposant sur pieds bétonnés dans le sol, servant au déplacement longitudinal et transversal des rails), diverses dalles béton servant au stockage des rails et divers autres éléments techniques ; Considérant que la circulaire 03/04/2026, relative au jugement « we are nature », s'applique aux terrains non bâtis de plus de 0.5ha, qu'il apparaît que le terrain faisant l'objet de la demande comporte plusieurs bâtiments qui font l'objet de demande de démolition, et que la dite circulaire n'est donc pas d'application pour le cas présent ; Considérant cependant que le site constitue malgré tout un habitat privilégié pour une certaine fauve sauvage notamment les reptiles et amphibiens comme stipulé au Rapport d'Incidence, qu'un rapport diagnostic réalisé par un bureau d'étude agréé devra être transmis afin d'évaluer la présence d'espèces strictement protégées, ainsi que l'impact potentiel du projet sur ces espèces, y compris des mesures spéciales de prévention et de préservation (organisation du chantier et aménagements spécifiques) . Les mesures préconisées seront mises en œuvre pendant le chantier et l'exploitation ; Considérant cependant que l'analyse de ce rapport et les éventuelles mesures qui s'en suivront relèvent du permis d'environnement et que la procédure de permis d'urbanisme pourra se dérouler indépendamment de ces démarches ; Considérant que le bâtiment central d'une emprise de 1330m² et d'une superficie plancher de 1570m² est destiné à accueillir des locaux de traitement technique des rails, le département administratif avec fonctions sociales, l'hébergement des cheminots, les cabines de contrôle pour manœuvrer les grues, qu'il se déploie sur un rez-de-chaussée et un étage, qu'il présente une architecture industrielle sobre et fonctionnelle en adéquation avec les caractéristiques de la zone ; Considérant que les abords immédiats de ce bâtiment comportent des zones de repos pour le personnel (dont les 5 arbres projetés), des abris vélo pour 32 emplacements au lieu de 15 existants, que ces équipements sont nécessaires à l'usage des travailleurs du site mais que celui-ci reste fortement marqué par son caractère industriel et qu'il y aurait lieu d'encore améliorer la convivialité et la végétalisation des abords du bâtiment singulièrement à l'endroit des zones de détente ; Considérant que dans les zones de manutention et de stockage il est prévu de nombreuses tables et convoyeurs à rail, des ponts roulants, et divers équipements techniques liés à l'activité industrielle de production et usinage de rails, qu'il s'agit de contraintes techniques très spécifiques qui induisent un aménagement du site caractérisé par une longueur exceptionnelle d'un seul tenant de 800m ; Considérant qu'une zone de décharge pour camions est implantée à l'entrée du site (côté Nord), qu'il s'agit de deux quais imperméabilisés de 1936 et 570m², qu'une zone d'une superficie de 2500m² est réservée au parc de déchets à l'Est en bordure du site, accessible en camion depuis l'entrée Nord, que ces équipements sont nécessaires au fonctionnement du site, que des zones de circulation semi perméable s'étendent sur toute la longueur du site entre les zones de stockage des rails, que les zones semi-perméable de circulation totalisent 16200m², et qu'il subsiste 44 000m² de surfaces perméables non plantées mais entretenues par fauchage régulier Considérant que la circulation au sein du site s'effectue en « peigne » depuis l'entrée nord, que le site n'est pas carrossable sur son entièreté et qu'il n'est pas prévu d'emplacement de parking sur le site même, le charroi étant entièrement extérieur ; Considérant que le projet propose un système de gestion intégrée des eaux pluviales, qu'il est notamment prévu trois « wadis » destinés à la récolte et à l'infiltration des eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (après traitement de ces eaux), que le bâtiment central sera pourvu d'une toiture végétale extensive d'une surface de 1145m² ainsi que de deux citernes de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 10m³ chacune, lesquelles assureront la distribution des eaux sanitaires du bâtiment, que des massifs drainants sont prévus pour les zones de circulation et chemins de service recouverts de clinkers ;

Considérant cependant qu'à terme les eaux usées des bâtiments doivent être raccordées au réseau d'égouttage c'est-à-dire rejetées dans le collecteur de Haren ;
Considérant que la spécificité de cette activité, qui oblige à donner au site de production et usinage de rail une longueur exceptionnelle d'approximativement 800m (longs chemins de roulement, longues tables de refroidissement, longues zones de stockages de longs rails soudés, zone de stockage des rails courts) ne permet pas de réaliser un maillage vert/bleu efficient, qu'il est par ailleurs prévu de planter 5 arbres indigènes à haute tige, une toiture végétalisée sur le bâtiment principal ;
Considérant cependant qu'une végétalisation plus généreuse serait souhaitable afin de pallier à l'impact important de l'installation projetée, et que cette végétalisation accrue ainsi que le maillage vert/bleu doivent constituer une priorité lors du démantèlement des installations actuellement en exploitation ;

Avis FAVORABLE à condition d' :
- améliorer la convivialité et la végétalisation des abords du bâtiment particulièrement au niveau des zones de détentes (envisager la végétalisation du WADI à cet effet).

Pour le Permis d'Environnement :

Considérant que la demande se situe en zone de chemins de fer au PRAS;
Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis extensif du permis d'environnement 396479 ;

Considérant qu'il s'agit de l'exploitation dans le périmètre New Hub Rail de nouvelles lignes automatisées de production de rails longs et courts, d'une nouvelle zone de chargement pour camions XXL, du réaménagement de la plateforme de tankage, du déplacement du parc à déchets et la régularisation d'installations classées;
Considérant que les eaux usées du site sont actuellement rejetées en eau de surface ;
Considérant que l'ordonnance du 16 mai 2019 modifiant l'ordonnance du 20 octobre 2006 relative à la politique de l'eau impose le raccordement obligatoire au réseau public d'égouttage pour tous les immeubles situés le long d'une voirie équipée d'un collecteur et qu'à proximité du site se trouve le collecteur de Haren ;
Considérant la note hydraulique de mise en conformité du site au réseau d'égouttage public avec un planning ;
Considérant la présence d'une colonie de lézards des murailles dans le périmètre NHR et potentiellement d'autres espèces protégées (oiseaux, mammifères), qu'en vertu de l'Ordonnance Nature, toutes les espèces européennes d'oiseaux, de mammifères (sauf rats, souris, animaux domestiques agricoles ou de compagnie), de reptiles et d'amphibiens sont protégées sur tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant l'avis favorable du Service des explosifs sous réserve du respect des conditions fixées dans l'arrêté royal du 15 octobre 2023 ;
Considérant l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 07/09/2026 (PE/1981.1095/37/P) ;
Considérant que des noues seront installées dans le cadre de la gestion des eaux pluviales du nouveau projet NHR mais qu'il y a lieu de s'assurer que l'infiltration est possible ou rendue possible vu que la parcelle est répertoriée en catégorie 0+3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la Région bruxelloise ;
Considérant les nuisances sonores potentielles des activités ;
Considérant que les attestations de contrôle périodique PEB des chaudières existantes n'ont pu être fournies pour toutes les installations ;
Considérant que certaines activités peuvent émettre des poussières (soudage et meulage du métal) ;
Considérant qu'il y a eu 3 plaintes durant l'enquête publique ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2026

Considérant que la législation relative à la conservation de la nature en Région de Bruxelles Capitale prévoit une série d'interdictions en vue de protéger les espèces animales et végétales et qu'il est toutefois possible de déroger à ces interdictions sous certaines conditions.

AVIS FAVORABLE à condition de/d' :
- transmettre le rapport diagnostic réalisé par un bureau d'étude agréé afin d'évaluer la présence d'espèces strictement protégées, ainsi que l'impact potentiel du projet sur ces espèces, y compris des mesures spéciales de prévention et de préservation (organisation du chantier et aménagements spécifiques). Les mesures préconisées seront mises en œuvre pendant le chantier et l'exploitation ;
- réaliser le traitement de la pollution du sol nécessaire préalablement à la mise en œuvre du projet, dont une étude de risque ;
- à terme, raccorder les eaux usées des bâtiments au réseau d'égouttage c'est-à-dire rejetées dans le collecteur de Haren. La gestion intégrée des eaux pluviales doit respecter la hiérarchie prioritaire (infiltration sur le site,…) et les eaux de pluie ne peuvent être rejetées dans le collecteur de Haren. En période transitoire, avant le raccordement au collecteur de Haren, tous les nouveaux séparateurs d'hydrocarbure récoltant les eaux du parc à déchets, zone de tankage, zone de chargement de camion devront être munis d'un filtre à coalescence avant rejet en eau de surface ;
- intégrer des dispositifs de carénage acoustique pour les machines nécessitant un confinement sonore, incluant panneaux absorbants, joints antivibratoires, enveloppes protectrices ou les placer dans un local bien isolé, comme dans le cas des transformateurs statiques placés dans le local Haute tension, ou les magasins longs rails et rails courts ;
- prévoir des mesures de mise à l'arrêt des moteurs en cas d'arrêt prolongé des engins, afin de prévenir l'impact sonore, les éventuelles vibrations et consommations d'énergie inutile ;
- mettre en place le plan d'action poussières (système d'aspiration muni de filtres) ;
- faire contrôler les chaudières gaz tous les 2 ans par un technicien chaudière agréé en Région de Bruxelles Capitale conformément à l'arrêté chauffage PEB ;
- entourer le réservoir cryogénique d'azote liquide d'une clôture grillagée fermée à clé de 2 m de hauteur ;
- à proximité des accès aux dépôts de produits ou déchets dangereux, afficher les quantités maximales stockées par pictogramme de danger ;
- respecter les distances de sécurité et les mesures de prévention définies sur la base de l'étude ATEX.
- introduire, le cas échéant, auprès de Bruxelles Environnement une demande de dérogation aux interdictions relative à la conservation de la nature au moins 3 mois avant le début du chantier.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2026

11

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: P676/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue du Pré aux Oies 301 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: TUC Rail - S.A.

Objet / Betreft: Construire un nouveau bâtiment visant à regrouper de nouvelles lignes automatisées de productions de rails longs et courts, placer de nouvelles installations de manutention extérieures et installer un nouveau site de parc à déchets

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/08/2026 - 17/09/2026

Réactions / Reacties: 3

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:

Pour le Permis d'Urbanisme :

Attendu que le bien se situe en zone de chemin de fer du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Attendu que le projet vise à construire un nouveau bâtiment visant à regrouper de nouvelles lignes automatisées de production de rails longs et courts, placer de nouvelles installations de manutention extérieures et installer un nouveau site de parc à déchets et plus particulièrement :

- centraliser les activités liées à la production de rails en un seul bâtiment d'activité productive industrielle se développant sur une surface de 1330m².(traitement technique des rails, département administratif avec fonctions sociales, hébergement des cheminots, cabines de contrôle pour manœuvrer les grues…) ;
- relocaliser et rassembler les deux lignes de productions de rails longs et courts sous forme d'installations de manutention en extérieur (les lignes existantes seront maintenues, la présente demande ne prévoit pas leur démantèlement) ;
- création d'un nouveau parc de déchets ;

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- Siamu

Attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU du 07/09/2026, réf: PU/1981.1095/38/C ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2026

Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de l'art. 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicité à la demande de BE dans le cadre d'un permis mixte ;
- Application de l'art. 175/15 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : projet soumis à rapport d'incidence (Aménagement de zone industrielle de plus de 5ha et équipement d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000m²) ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 19/08/2026 au 17/09/2026 et que trois réactions ont été introduites, portant sur les éléments suivants :

- le pourcentage de surfaces imperméabilisées du site serait singulièrement augmenté dans la nouvelle configuration des lieux *;*
- nous nous trouvons, à cet endroit, situé à l'est de la gare de Schaerbeek Formation, juste au-dessus d'un nœud hydrographique sensible de cours d'eau passant en souterrain sous le site pour confluer avec la Senne, avant que celle-ci ne rejoigne la station d'épuration de Bruxelles Nord ;
- la nature présente sur le site du projet et dans ses environs immédiats n'est pas si anodine que cela et compte même des espèces protégées, voire d'intérêt régional. Vu la présence potentielle d'espèces protégées, il y a donc, selon nous, nécessité de renforcer l'étude faunistique du site du projet. Une telle étude permettrait alors aux autorités délivrantes de porter un avis circonstancié sur l'opportunité ou non de mise en œuvre du projet, et de proposer les meilleures mesures pour la conservation des espèces protégées qui le fréquentent ;
- la perte de sols de pleine terre de 17 489,30 m2 au profit de zones imperméabilisées et semi-imperméabilisées ne fait-elle pas tomber le projet sous le coup du jugement du tribunal de première instance francophone de Bruxelles rendu le 29 octobre 2025 dans l'affaire « We are Nature » ? ;
- suite au renouvellement de dépôt d'explosif (tel que décrit dans le Permis d'Environnement), en fait des "pétards" et "fusées" utilisés pour signaler (avec d'autres moyens) l'arrivée d'un train pour les personnes travaillant aux bords des voies, une réunion d'informations, ou au minimum une brochure explicative toutes boites pour les riverains aurait dû être organisée par Infrabel/TUC Rail sous contrôle de la Commune ;
- Réaliser un complément d'étude quant aux espèces animales qui fréquentent le site du projet
- Détailler les mesures à mettre en œuvre, afin d'éviter au maximum des dégâts irréversibles sur les populations de reptiles surtout imputables au chantier (ces mesures se traduiraient notamment par la capture des lézards ou la mise en place de filets, cf. RI, p. 40 et suivantes) ;

Considérant que ce site est historiquement utilisé pour la production de rails à destination du réseau ferroviaire national et qu'il est stratégiquement situé pour l'approvisionnement de tout le réseau ;
Considérant qu'il est circonscrit au nord-ouest par une zone ferroviaire et au sud-est par une zone résidentielle au-delà de la rue du Pré aux Oies, que la nouvelle activité sera située au centre du site de production et que les nouvelles lignes de production n'engendreront pas de nuisances supplémentaires en regard de la situation actuelle ;
Considérant qu'il existe actuellement deux sites de production et d'usinage de rail, de part et d'autre de la parcelle faisant l'objet de la demande, que ces sites resteront en exploitation pendant la durée du chantier, et que la présente demande ne comprend que le démantèlement partiel des installations existantes, lesquelles feront l'objet d'une demande spécifique à postériori ;

	Considérant que plusieurs bâtiments seront toutefois démolis, dont un hall industriel de 400m², quatre ponts roulants de respectivement 8m, 16m et deux fois 45m de portée, un second hall industriel de près de 250m², un poste haute tension de 40m², un troisième hall industriel de 120m² diverses tables et convoyeurs à rails (structures mécanosoudées reposant sur pieds bétonnés dans le sol, servant au déplacement longitudinal et transversal des rails), diverses dalles béton servant au stockage des rails et divers autres éléments techniques ; Considérant que la circulaire 03/04/2026, relative au jugement « we are nature », s'applique aux terrains non bâtis de plus de 0.5ha, qu'il apparaît que le terrain faisant l'objet de la demande comporte plusieurs bâtiments qui font l'objet de demande de démolition, et que la dite circulaire n'est donc pas d'application pour le cas présent ; Considérant cependant que le site constitue malgré tout un habitat privilégié pour une certaine fauve sauvage notamment les reptiles et amphibiens comme stipulé au Rapport d'Incidence, qu'un rapport diagnostic réalisé par un bureau d'étude agréé devra être transmis afin d'évaluer la présence d'espèces strictement protégées, ainsi que l'impact potentiel du projet sur ces espèces, y compris des mesures spéciales de prévention et de préservation (organisation du chantier et aménagements spécifiques) . Les mesures préconisées seront mises en œuvre pendant le chantier et l'exploitation ; Considérant cependant que l'analyse de ce rapport et les éventuelles mesures qui s'en suivront relèvent du permis d'environnement et que la procédure de permis d'urbanisme pourra se dérouler indépendamment de ces démarches ; Considérant que le bâtiment central d'une emprise de 1330m² et d'une superficie plancher de 1570m² est destiné à accueillir des locaux de traitement technique des rails, le département administratif avec fonctions sociales, l'hébergement des cheminots, les cabines de contrôle pour manœuvrer les grues, qu'il se déploie sur un rez-de-chaussée et un étage, qu'il présente une architecture industrielle sobre et fonctionnelle en adéquation avec les caractéristiques de la zone ; Considérant que les abords immédiats de ce bâtiment comportent des zones de repos pour le personnel (dont les 5 arbres projetés), des abris vélo pour 32 emplacements au lieu de 15 existants, que ces équipements sont nécessaires à l'usage des travailleurs du site mais que celui-ci reste fortement marqué par son caractère industriel et qu'il y aurait lieu d'encore améliorer la convivialité et la végétalisation des abords du bâtiment singulièrement à l'endroit des zones de détente ; Considérant que dans les zones de manutention et de stockage il est prévu de nombreuses tables et convoyeurs à rail, des ponts roulants, et divers équipements techniques liés à l'activité industrielle de production et usinage de rails, qu'il s'agit de contraintes techniques très spécifiques qui induisent un aménagement du site caractérisé par une longueur exceptionnelle d'un seul tenant de 800m ; Considérant qu'une zone de décharge pour camions est implantée à l'entrée du site (côté Nord), qu'il s'agit de deux quais imperméabilisés de 1936 et 570m², qu'une zone d'une superficie de 2500m² est réservée au parc de déchets à l'Est en bordure du site, accessible en camion depuis l'entrée Nord, que ces équipements sont nécessaires au fonctionnement du site, que des zones de circulation semi perméable s'étendent sur toute la longueur du site entre les zones de stockage des rails, que les zones semi-perméable de circulation totalisent 16200m², et qu'il subsiste 44 000m² de surfaces perméables non plantées mais entretenues par fauchage régulier Considérant que la circulation au sein du site s'effectue en « peigne » depuis l'entrée nord, que le site n'est pas carrossable sur son entièreté et qu'il n'est pas prévu d'emplacement de parking sur le site même, le charroi étant entièrement extérieur ; Considérant que le projet propose un système de gestion intégrée des eaux pluviales, qu'il est notamment prévu trois « wadis » destinés à la récolte et à l'infiltration des eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (après traitement de ces eaux), que le bâtiment central sera pourvu d'une toiture végétale extensive d'une surface de 1145m² ainsi que de deux citernes de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 10m³ chacune, lesquelles assureront la distribution des eaux sanitaires du bâtiment, que des massifs drainants sont prévus pour les zones de circulation et chemins de service recouverts de clinkers ;

Considérant cependant qu'à terme les eaux usées des bâtiments doivent être raccordées au réseau d'égouttage c'est-à-dire rejetées dans le collecteur de Haren ;
Considérant que la spécificité de cette activité, qui oblige à donner au site de production et usinage de rail une longueur exceptionnelle d'approximativement 800m (longs chemins de roulement, longues tables de refroidissement, longues zones de stockages de longs rails soudés, zone de stockage des rails courts) ne permet pas de réaliser un maillage vert/bleu efficient, qu'il est par ailleurs prévu de planter 5 arbres indigènes à haute tige, une toiture végétalisée sur le bâtiment principal ;
Considérant cependant qu'une végétalisation plus généreuse serait souhaitable afin de pallier à l'impact important de l'installation projetée, et que cette végétalisation accrue ainsi que le maillage vert/bleu doivent constituer une priorité lors du démantèlement des installations actuellement en exploitation ;

Avis FAVORABLE à condition d' :
- améliorer la convivialité et la végétalisation des abords du bâtiment particulièrement au niveau des zones de détentes (envisager la végétalisation du WADI à cet effet).

Pour le Permis d'Environnement :

Considérant que la demande se situe en zone de chemins de fer au PRAS;
Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis extensif du permis d'environnement 396479 ;

Considérant qu'il s'agit de l'exploitation dans le périmètre New Hub Rail de nouvelles lignes automatisées de production de rails longs et courts, d'une nouvelle zone de chargement pour camions XXL, du réaménagement de la plateforme de tankage, du déplacement du parc à déchets et la régularisation d'installations classées;
Considérant que les eaux usées du site sont actuellement rejetées en eau de surface ;
Considérant que l'ordonnance du 16 mai 2019 modifiant l'ordonnance du 20 octobre 2006 relative à la politique de l'eau impose le raccordement obligatoire au réseau public d'égouttage pour tous les immeubles situés le long d'une voirie équipée d'un collecteur et qu'à proximité du site se trouve le collecteur de Haren ;
Considérant la note hydraulique de mise en conformité du site au réseau d'égouttage public avec un planning ;
Considérant la présence d'une colonie de lézards des murailles dans le périmètre NHR et potentiellement d'autres espèces protégées (oiseaux, mammifères), qu'en vertu de l'Ordonnance Nature, toutes les espèces européennes d'oiseaux, de mammifères (sauf rats, souris, animaux domestiques agricoles ou de compagnie), de reptiles et d'amphibiens sont protégées sur tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant l'avis favorable du Service des explosifs sous réserve du respect des conditions fixées dans l'arrêté royal du 15 octobre 2023 ;
Considérant l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 07/09/2026 (PE/1981.1095/37/P) ;
Considérant que des noues seront installées dans le cadre de la gestion des eaux pluviales du nouveau projet NHR mais qu'il y a lieu de s'assurer que l'infiltration est possible ou rendue possible vu que la parcelle est répertoriée en catégorie 0+3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la Région bruxelloise ;
Considérant les nuisances sonores potentielles des activités ;
Considérant que les attestations de contrôle périodique PEB des chaudières existantes n'ont pu être fournies pour toutes les installations ;
Considérant que certaines activités peuvent émettre des poussières (soudage et meulage du métal) ;
Considérant qu'il y a eu 3 plaintes durant l'enquête publique ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2026

Considérant que la législation relative à la conservation de la nature en Région de Bruxelles Capitale prévoit une série d'interdictions en vue de protéger les espèces animales et végétales et qu'il est toutefois possible de déroger à ces interdictions sous certaines conditions.

AVIS FAVORABLE à condition de/d' :
- transmettre le rapport diagnostic réalisé par un bureau d'étude agréé afin d'évaluer la présence d'espèces strictement protégées, ainsi que l'impact potentiel du projet sur ces espèces, y compris des mesures spéciales de prévention et de préservation (organisation du chantier et aménagements spécifiques). Les mesures préconisées seront mises en œuvre pendant le chantier et l'exploitation ;
- réaliser le traitement de la pollution du sol nécessaire préalablement à la mise en œuvre du projet, dont une étude de risque ;
- à terme, raccorder les eaux usées des bâtiments au réseau d'égouttage c'est-à-dire rejetées dans le collecteur de Haren. La gestion intégrée des eaux pluviales doit respecter la hiérarchie prioritaire (infiltration sur le site,…) et les eaux de pluie ne peuvent être rejetées dans le collecteur de Haren. En période transitoire, avant le raccordement au collecteur de Haren, tous les nouveaux séparateurs d'hydrocarbure récoltant les eaux du parc à déchets, zone de tankage, zone de chargement de camion devront être munis d'un filtre à coalescence avant rejet en eau de surface ;
- intégrer des dispositifs de carénage acoustique pour les machines nécessitant un confinement sonore, incluant panneaux absorbants, joints antivibratoires, enveloppes protectrices ou les placer dans un local bien isolé, comme dans le cas des transformateurs statiques placés dans le local Haute tension, ou les magasins longs rails et rails courts ;
- prévoir des mesures de mise à l'arrêt des moteurs en cas d'arrêt prolongé des engins, afin de prévenir l'impact sonore, les éventuelles vibrations et consommations d'énergie inutile ;
- mettre en place le plan d'action poussières (système d'aspiration muni de filtres) ;
- faire contrôler les chaudières gaz tous les 2 ans par un technicien chaudière agréé en Région de Bruxelles Capitale conformément à l'arrêté chauffage PEB ;
- entourer le réservoir cryogénique d'azote liquide d'une clôture grillagée fermée à clé de 2 m de hauteur ;
- à proximité des accès aux dépôts de produits ou déchets dangereux, afficher les quantités maximales stockées par pictogramme de danger ;
- respecter les distances de sécurité et les mesures de prévention définies sur la base de l'étude ATEX.
- introduire, le cas échéant, auprès de Bruxelles Environnement une demande de dérogation aux interdictions relative à la conservation de la nature au moins 3 mois avant le début du chantier.

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: 29/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R305/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Royale 202A - 204 1000 Bruxelles
Rue de Rivoli 40 - 63 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Piotr Guz

Objet / Betreft: changer la destination d'une partie du 2ème étage : d'un commerce vers un équipement d'intérêt collectif (centre de tri postal pour la Police Fédérale)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 - 17/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

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

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

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

Considérant que le bien est situé dans la zone de protection d'un bâtiment classé (« Hôtel Astoria, rue Royale 101-103) ; que les travaux n'ont pas d'impacts depuis et vers le bien classé ;

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 changer la destination d'une partie du 2ème étage : d'un commerce vers un équipement d'intérêt collectif (centre de tri postal pour la Police Fédérale) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2026 au 17/09/2026 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) **;**
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande porte uniquement sur une surface commerciale de 120m² située au 2ème étage d'un bâtiment comportant plus de 66.000m² de bureau et d'équipement d'intérêt collectif, abritant les services de la Police Fédérale ;

Considérant que ce 2ème étage correspond au niveau de l'esplanade de la Place du Congrès ;
Considérant toutefois que cette surface commerciale est inutilisée depuis la construction de l'immeuble ; qu'en effet, sa localisation à l'arrière de la Place du Congrès, à l'écart des rues passantes, n'est pas idéale en termes d'attractivité commerciale ;
Considérant que la Police Fédérale souhaite transformer cet espace inutilisé en centre de tri postal, afin de traiter directement le courrier qui lui est adressé à son siège social ;
Considérant que l'aménagement de cet espace, actuellement « casco », ne nécessite pas de travaux structurels, ni de modification en façade ;
Considérant que la fonction d'équipement est compatible avec le programme de la ZIR n°11 « Cité administrative » et est complémentaire à l'activité de la Police Fédérale ;
Considérant que les travaux projetés sont réversibles et qu'il est envisageable que cet espace soit réaménagé en commerce dans le futur, suite à une meilleure activation de l'esplanade du Congrès ;

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.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 29/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N505/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Parvis Notre-Dame 9 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AOP Bruxelles-Ouest

Objet / Betreft: d'une part, modifier les menuiseries en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, démolir les annexes et une lucarne, aménager une terrasse en façade arrière, isoler la façade arrière, remplacer les menuiseries rue Tacquet et aménager un logement unifamilial aux étages

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 - 17/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

13

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

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

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

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour du site classé « cimetière de Laeken » ;

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

Considérant que la demande vise d'une part, à modifier les menuiseries en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, à démolir les annexes et une lucarne, aménager une terrasse au

2e étage, isoler la façade arrière, remplacer les menuiseries rue Tacquet et aménager un logement unifamilial aux étages ;

Considérant qu'une partie des travaux ont déjà été réalisés ; et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influer sur la décision de la commission de concertation et du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) en date du 03/08/2026 ;
Vu l'avis de la C.R.M.S. du 24/08/2026 repris en annexe ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 02/09/2026, repris en annexe et portant les références PU/1999.1869/3/T ;
Considérant que le SIAMU demande de déplacer l'accès au logement au 1er étage car il crée une situation de quadruplex qui n'est pas permise et la longueur d'évacuation avant de quitter le compartiment est trop importante ; les plans doivent ainsi être adaptés ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2026 au 17/09/2026 pour le motif suivant : dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) ;
- application de l'article 207 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;
- application de l'article 237 du CoBAT (bien situé en zone de protection d'un bien classé) ;
- dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Considérant que la demande concerne une maison mitoyenne R+2 à rue de style néoclassique avec toiture à double versant et sous-sol, ainsi qu'une annexe de 3 niveaux en façade arrière et une extension au rez-de-chaussée sur la totalité de la parcelle, donnant à l'arrière sur la rue Tacquet ;
Considérant que la situation de droit, correspondant au dernier permis délivré en 2007, reprend un équipement d'intérêt collectif (centre paroissial) au rez-de-chaussée et du logement aux étages ;
Considérant actuellement que le bien est inoccupé et que la demande vise à le rénover afin d'aménager un logement unifamilial aux étages de type triplex 3 chambres ;

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant que le projet prévoit de démolir la petite annexe servant de pièce d'eau aux 1er et 2e étages et le dernier niveau de l'entresol à l'arrière ; et d'isoler la façade arrière par l'extérieur avec 14 cm d'isolant PSE recouvert d'un crépi de couleur gris/beige ;
Considérant que ces démolitions de volumes ajoutés au cours du temps permettent de rationaliser la volumétrie et d'améliorer la lecture de la façade arrière en retrouvant des baies d'un seul tenant dans leur entièreté ;
Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la nouvelle toiture plate de l'annexe au niveau du palier entre les 1er et 2e étages à la place du niveau démoli ;
Considérant cependant que la pose de garde-corps déroge à l'article 6§3 (toiture – éléments techniques) du titre I du RRU en ce qu'il dépasse du gabarit de la toiture plate ;
Considérant que le logement aux étages bénéficie d'un véritable espace extérieur en plus du balcon existant au 1er étage en façade à rue ;
Considérant que cette terrasse est conforme au Code civil ; et que le projet n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

Considérant ainsi que la dérogation à l'article 6§3 (toiture – éléments techniques) du titre I du RRU est acceptable ;

Considérant également que la lucarne existante dans le pan avant de la toiture, qui n'est pas d'origine, est supprimée, comme la souche de cheminée, afin de ne plus dénaturer la façade à rue vu qu'elle ne respecte pas la symétrie présente aux étages ;
Considérant qu'elle est remplacée par une fenêtre de toit ; et qu'il s'agit d'une amélioration de la situation existante ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée, que le bien est situé en zone d'intervention prioritaire pour la Gestion intégrée des Eaux Pluviales (GiEP), et repris dans un îlot collage aux recommandations pour les intérieurs d'îlot à Laeken, dont un des objectifs est l'utilisation des grandes surfaces horizontales telles que les toits pour la végétalisation et l'eau ;
Considérant de plus que la démolition des annexes impacte l'étanchéité de la toiture du rez-de-chaussée, que dès lors celle-ci doit être refaite ;
Considérant par conséquent qu'il y a lieu de profiter de cette intervention en vue de répondre aux enjeux climatiques et d'améliorer la perception de cette grande toiture plate ;
Considérant dès lors, que la toiture plate de l'extension au rez-de-chaussée doit être entièrement végétalisée afin de retarder et réduire les rejets d'eaux pluviales à l'égout ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

Considérant que l'ensemble du rez-de-chaussée est réaménagé afin que le centre paroissial soit accessible au PMR par la rue Tacquet ; même si l'entrée reste bien conservée par le parvis avec l'accueil à front de rue ;
Considérant qu'un local vélos est aménagé au fond de la parcelle au rez-de-chaussée et est accessible uniquement par la rue Tacquet, à la fois pour les occupants du centre paroissial et les habitants du logement ;
Considérant qu'au sous-sol est prévu 2 caves : une pour le logement et une pour l'équipement d'intérieur collectif ;
Considérant que la cage d'escalier menant vers les étages est privatisée pour le logement unifamilial à partir du rez-de-chaussée ;
Considérant que le logement est aménagé sur 3 niveaux et demi avec à l'entresol, un espace de rangement/vestiaire et un sanitaire ; au 1er étage, les espaces de vie ; au 2e étage, 2 chambres et une salle de douche ; et sous combles, une chambre, une salle de jeux/bureau et une salle de bain ;
Considérant que le logement projeté répond aux exigences actuelles de confort, hormis les chambres 1 et 2 au 2e étage qui dérogent à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du RRU en ce que leurs superficies nettes éclairantes (respectivement 1,68 m² et 2,08 m²) sont inférieures à 1/5e de leurs surfaces planchers (respectivement 3,12 m² et 2,94 m²) ;
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine et qu'il est important de maintenir les façades en l'état avec la disposition des fenêtres existantes ;
Considérant ainsi que la dérogation à l'article 10 (éclairement naturel) du titre II du RRU est acceptable ;
Considérant que les combles sont isolés par l'intérieur, ainsi que l'extension au rez-de-chaussée ;
Considérant que la CRMS encourage le maintien des éléments de décor intérieur qui présentes encore un intérêt patrimonial : la cage d'escalier en bois, les moulurations en plafond, les cheminées et les menuiseries (portes à panneaux bois) ;

En ce qui concerne la façade à rue :

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés en PVC de ton blanc sans autorisation ;

Considérant que le projet prévoit de mettre en conformité ce remplacement ;
Considérant cependant que ce bien néoclassique est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine ; que le châssis du rez-de-chaussée est en bois peint en blanc ; et que les châssis en PVC ne suivent pas le cintre des baies et ne s'intègrent pas esthétiquement à la typologie de l'immeuble ;
Considérant ainsi que la mise en conformité du remplacement des menuiseries des étages n'est pas acceptable ; et qu'il y a lieu de les remplacer, à la fin de leur cycle de vie, par des châssis en bois respectueux des caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature, la forme des baies ainsi que celle des vitrages ;

Considérant aussi que la porte d'entrée en bois, initialement blanche, a été peinte en gris sans autorisation ;
Considérant que ce coloris est conservé en situation projetée ;

Considérant que la CRMS recommande également, lors d'une prochaine remise en peinture de la façade avant, de privilégier une teinte blanche ('off-white'), en cohérence avec celle déjà mise en œuvre sur la maison de gauche et s'inscrivant davantage dans le vocabulaire néoclassique ;
Considérant qu'il y a lieu de retrouver une même teinte blanche pour toutes les façades de l'ensemble architectural auquel la maison appartient ;

En ce qui concerne la façade rue Tacquet :

Considérant que la double porte en bois est remplacée par 2 portes métalliques identiques, donnant accès au centre paroissial et au local vélos ;
Considérant que la baie est ainsi réduite en largeur ;
Considérant qu'une grille est placée devant cette baie par mesures de sécurité ;
Considérant que l'ensemble des menuiseries sont de teinte grise et que le cimentage de la façade est peint en gris/beige ;

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 :
- végétaliser de manière extensive la toiture plate de l'extension au rez-de-chaussée ;
- remplacer les châssis des étages par des menuiseries en bois peint en blanc reprenant les proportions, la modénature et la forme des châssis d'origine ;
- repeindre la façade avant en blanc ;
- préserver les décors intérieurs.

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 aux articles 6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) et 10 (éclairement naturel) du titre II du RRU 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: 29/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: E103/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Emile Bockstaellaan 138 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Ward Van Hemeledonck

Objet / Betreft: enerzijds het toevoegen van een balkon op de eerste verdieping aan de achtergevel, het toevoegen van een vierde verdieping binnen het bestaande volume en het wijzigen van de ramen op de eerste verdieping aan de voorgevel (in overeenstemming brengen); anderzijds het toevoegen van twee warmtepompen op platte daken

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 - 17/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

14

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

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

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

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 08/02/2026;

Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het enerzijds het toevoegen van een balkon op het eerste niveau aan de achtergevel, het toevoegen van een vierde niveau binnen het bestaande volume en het wijzigen van de ramen op de eerste verdieping aan de voorgevel (in overeenstemming brengen); anderzijds het toevoegen van twee warmtepompen op platte daken *(volledige beschrijving van de aanvraag)* betreft;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 12/04/1911 (ref. S.V. TP Laeken 3478 met als onderwerp “Construire deux maison et un atelier”;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 03/09/2026 tot 17/09/2026 voor volgende motieven:
afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen);
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Met betrekking tot de rechtstoestand:

Overwegende dat de aanvraag betreft het toevoegen van een balkon op de eerste verdieping aan de achtergevel, het toevoegen van een vierde verdieping binnen het bestaande volume en het wijzigen van de ramen op de eerste verdieping aan de voorgevel (in overeenstemming brengen); anderzijds het toevoegen van twee warmtepompen op platte daken;

Overwegende dat reeds een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd onder de referentie E1074/2023;
Overwegende dat deze vergunning de vergunde rechtstoestand van het gebouw vastlegt;
Overwegende dat het gebouw is ingedeeld in 3 wooneenheden;
Overwegende dat dat deze verdeling de huidige vergunde toestand van het gebouw vormt;
Overwegende dat deze wooneenheden bestaan uit:
-één appartement met1 kamer (gelijkvloers);
-één appartement met 2 kamers;
-één appartement duplex met 4 kamers;

Met betrekking tot de voorziene toestand:

Overwegende dat een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd onder referentie E1074/2023;
Overwegende dat de vergunde werken niet volledig werden uitgevoerd;
Overwegende dat op de eerste verdieping de afbraak van een achteraanbouw wordt voorzien;
Overwegende dat door deze afbraak het terras op de eerste verdieping kan worden uitgebreid;
Overwegende dat op het platte dak, grenzend aan het terras van de eerste verdieping aan de achtergevel, een warmtepomp wordt voorzien;
Overwegende dat de tweede en de derde verdiepingen ongewijzigd blijven;
Overwegende dat op de derde verdieping, zo dicht mogelijk tegen het schuine dakvlak, een warmtepomp wordt geplaatst;
Overwegende dat binnen het bestaande bouwvolume een vierde verdieping wordt ingericht;
Overwegende dat vanaf de derde verdieping een trap wordt voorzien om toegang te geven tot deze verdieping;
Overwegende dat geen bijkomende woonentiteit wordt gecreëerd, maar dat de nieuwe verdieping wordt ingericht als bergruimte;
Overwegende dat de ramen op de eerste verdieping van de voorgevel in overeenstemming worden gebracht met het historische model;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van *Gew.S.V., Titel I, art.6 het dak (technische element)*, voor wat betreft de plaatsing van technische installatie (warmtepomp) op het dak;

Overwegende dat de warmtepompen een beperkte visuele impact hebben en zorgen voor de energetische verbetering van het gebouw;
Overwegende dat de installaties worden afgeschermd door een akoestische wand die zowel geluidshinder voor de omwonenden beperkt als de visuele integratie van de technische elementen op het dak verbetert;

Overwegende dat de afwijking bijgevolg aanvaardbaar is (onder voorwaarde dat de warmtepompen worden uitgerust met een voldoende doeltreffende akoestische wand;

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

GUNSTIG advies op voorwaarde dat de warmtepompen met een akoestische wand worden voorzien.

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

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van van *Gew.S.V.,* voor wat betreft *Titel I, art.6 het dak (technische element)*, toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.