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

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: F686/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Rue de Flandre 142 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mohamed Aabaïda

Objet / Betreft: Réaliser diverses modifications sur un bâtiment mixte de commerce et logement, diviser le logement unique aux étages en 2 unités de logement indépendantes, rétablir la cour originelle (situation existante de droit), construire des balcons aux étages arrière, installer une échelle de secours donnant accès à la cour du voisin en fond de parcelle, restaurer la façade avant et restituer la devanture du commerce

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:**

---

1

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

Attendu que le bien se situe en Zone d'Habitation et en Zone d'intérêt Culturel, Historique et d'Embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/06/2005 classant comme ensemble, en totalité, les n°140 et 142 de la rue de Flandre en raison de leur intérêt historique et esthétique ;
Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
Considérant que la demande vise à réaliser diverses modifications sur un bâtiment mixte de commerce et logement, diviser le logement unique aux étages en 2 unités de logement indépendantes, rétablir la cour originelle (situation existante de droit), construire des balcons aux étages arrière, installer une échelle de secours donnant accès à la cour du voisin en fond de parcelle, restaurer la façade avant et restituer la devanture du commerce;
Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions suivantes du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
- prescription générale 0.6. : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'article 126, §11 du CoBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/09/2026 au 17/09/2026, enquête pendant laquelle aucune remarque n'a été émise ;
Considérant que l'immeuble est une maison traditionnelle dont la construction remonte au XVIIe siècle et qu'elle a conservé son noyau d'origine parallèle à la rue – et peut-être initialement entièrement à pans de bois, voire aussi à encorbellement côté rue – qui pourrait remonter au XVIe ou même au XVe siècle, et que les façades à rue et arrière, totalement ou partiellement reconstruites avec pignon au XVIIe siècle, sont également conservées ;
Vu le PV d'infraction du 13/04/2015 dressé par la Ville de Bruxelles (réf. : Flandre 142 – URB P158- 06) faisant constat du fait que le bien a fait l'objet d'interventions réalisées en infraction, à savoir la « surhausse de l'annexe arrière » et demandant de remettre le bien en pristin état ou d'introduire une demande de permis d'urbanisme visant à régulariser les infractions ;
Considérant qu'une demande de permis de régularisation et de restauration a été consécutivement introduite par le propriétaire en 2016, laquelle a donné lieu, en 2017, à un accusé de réception incomplet, resté sans suite malgré divers rappels de l'administration ;
Vu l'état de référence commandé dans la foulée par Urban (2017) afin de permettre de documenter au mieux le bien et d'orienter favorablement le projet de demande de régularisation et de restauration du bien en tenant compte de ses qualités patrimoniales ;
Vu la mise en demeure sous référence INF-1705293 – 04/PFU/598565 envoyée par Urban en 2019 au demandeur l'enjoignant de régulariser la situation de son bien concernant le changement de destination du rez-de-chaussée (de commerce en logement), la création d'une annexe de 14 m² sur 3 étages en façade arrière et les modifications architecturales apportée à la façade à rue ;
Vu le nouveau procès-verbal d'infraction dressé par l'ISA en date du 17/12/2020, listant les infractions grevant le bien, à régulariser, à savoir :

- création d'une annexe d'environ 14m² sur 3 étages construite entre 2004 et 2009, sans autorisation et non conforme au RRU en termes de profondeur ;
- modification de l'aspect architectural de la façade ;
- Fermeture du sas d'entrée par une porte en PVC à l'alignement ;
- Remplacement de la devanture commerciale en bois d'origine par un châssis en PVC ne respectant pas les divisions anciennes ;
- Suppression du revêtement en marbre du rez-de-chaussée ;
- Remplacement des châssis en bois des étages par des châssis en PVC blancs ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme visant à mettre en conformité des travaux de la zone située à l'arrière du bâtiment en lieu et place de la cours d'origine ainsi que la restauration de la façade avant et la restitution de la devanture du commerce du rez-de-chaussée. (ref. 04/PFU/1943538), a été introduite en date du 10/05/2024 ;
Considérant que cette demande a été déclarée sans suite au motif qu'aucun projet modifié n'a été introduit dans les six mois à compter de la date du 02/05/2025, date à laquelle le demandeur a informé le Fonctionnaire Délégué de son intention d'introduire un projet modifié, conformément à l'article 177/1,§3 du COBAT, celui-ci n'ayant pas été introduit, la demande a automatiquement été déclarée caduque ;
Considérant que la présente demande vise à mettre fin à la situation infractionnelle décrite ci-avant et porte plus précisément sur :

- la démolition de l'annexe arrière de 3 niveaux et la réalisation de deux terrasses au premier et deuxième étage avec modification du profil du mur mitoyen de gauche ;
- la restauration de la façade avant et le renouvellement de la devanture commerciale du rez-de-chaussée ;
- la restauration de la façade arrière du bâtiment avant ;
- L'agrandissement des baies de la façade arrière du bâtiment arrière ;
- la restauration des toitures et leur isolation ;
- la modification de la division de la maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en maison bifamiliale avec rez-de-chaussée commercial excluant l'Horeca.

Dans ce cadre, des portes sont ajoutées au niveau du rez-de-chaussée pour isoler le rez-de-chaussée commercial des zones d'habitation mais aucune autre intervention ne semble prévue ;
- l'aménagement d'un logement dans le bâtiment avant et d'un deuxième logement dans le bâtiment arrière, avec échelle d'évacuation d'urgence donnant dans la cour de l'école adressée rue de la Clé 16-18 ;

Considérant que le projet est soumis à l'avis conforme de la CRMS, En application de l'article 177, § 2 du CoBAT (travaux sur parties protégées soumis à avis conforme) ;
Vu le courrier reçu en date du 28/07/2026, stipulant que la CRMS ne remettrait pas d'avis pour cette demande faute de pouvoir réunir un quorum suffisant et que la procédure peut se poursuivre sans qu'il y ait lieu de tenir compte d'un avis qui serait rendu hors délai ;
Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région du 19/09/2026 réf : PU/1981.1061/4/T, au motif que « La deuxième voie d'évacuation, au moyen d'une échelle de secours située à l'arrière du bâtiment et prévue sur les plans, ne peut pas être acceptée par nos services.
- Une échelle fixée sur un mur mitoyen doit, avant toute chose, faire l'objet d'un acte notarié afin que ce droit soit acquis et opposable aux tiers.
- Une échelle verticale non protégée, débouchant sur une cour de récréation, ne constitue pas un dispositif sûr pour les élèves. Cette échelle doit dès lors être conçue de manière à empêcher les élèves d'y accéder ou d'y grimper, tout en garantissant qu'elle puisse être utilisée sans difficulté comme une voie d'évacuation pleinement conforme. À l'heure actuelle, cette garantie n'est pas assurée. »;

Considérant que la proposition d'amélioration de la devanture commerciale, actuellement de fort médiocre facture (châssis PVC), constitue un point positif du projet ;
Considérant que le projet prévoit la mise en place d'une vitrine commerciale avec châssis en bois travaillés, entrée centrale et panneaux d'allège pleins de part et d'autre, d'un revêtement en plaques en marbre sur la quasi-totalité du rez-de-chaussée et un panneautage rigide sous le cordon du premier étage, et d'une porte d'entrée pour les logements en bois moulurée ;
Considérant que cette proposition est correctement intégrée à la composition générale de la façade, mais qu'il y aurait lieu de plutôt réaliser des trumeaux enduits et peints dans la même teinte que le reste de la façade en lieu et place du marbre noir, matériau trop singulier et peu en harmonie avec le style néo-classique ;
Considérant qu'en vue de mieux harmoniser la composition du rez-de-chaussée commercial avec celle des étages, la largeur de la porte d'entrée vers les étages pourrait être réduite et celle du trumeau la séparant de la vitrine pourrait être élargi de manière à conférer de meilleures dimensions à cette entrée et à aligner son montant droit sur le montant gauche des fenêtres des étages ;
Considérant qu'en vue de rendre la future devanture plus harmonieuse, l'entrée au commerce pourrait également être réduite en largeur et son allège devrait être alignée sur celle des vitrines latérales ;
Considérant, pour ce qui concerne le panneau fixe au-dessus de la vitrine, qu'il était déjà présent dans la vitrine historique de 1905, qu'il peut dès lors intégré à la nouvelle composition, mais qu'il conviendra de déterminer la nature de celui-ci en cours de chantier ainsi que l'état de la maçonnerie à l'arrière de ce panneau ;
Considérant que les détails d'exécution des menuiseries de la future devanture commerciale devront être soumis à la DPC pour validation préalable à l'instar des autres châssis de la façade avant;
Considérant que la restauration du reste de la façade à rue avec le rétablissement de la symétrie entre les deux rampants à gradins du fronton, la restauration de l'enduit et le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois refaits à l'identique de modèles historiques constituent des interventions valorisantes pour le bien ;

Considérant que les nouveaux châssis de la façade à rue ne pourront être dotés d'un système d'ouverture oscillo-battant en raison de son anachronisme avec la typologie de la façade classée ;
Considérant que la restauration de l'enduit inclut bien la restitution des 3 trous de boulins qui ont disparu au fil du temps et qui sont caractéristiques de ce type de façade et que les plans renseignent bien des caches en bois traditionnels (en pointe de diamant) ;

Considérant que les combles sont cloisonnés et aménagés en chambre avec salle de bain et grenier inaccessible, que l'isolation de la toiture étant prévue par l'intérieur elle sera sans incidence visuelle sur le bien classé depuis la rue mais qu'elle portera atteinte à la lisibilité de la charpente depuis l'intérieur, voire à sa bonne conservation, et qu'il y aura lieu de s'assurer que les aménagements intérieurs ne s'effectueront pas au détriment des bonnes conditions de conservation des éléments classés ;
Considérant qu'un logement est aménagé dans le bâtiment arrière, accessible depuis le palier du premier étage jouxtant la cour intérieure, qu'une ouverture de baie pour prise de jour a été pratiquée dans le mur mitoyen avec le voisin de gauche, que cette baie permet l'éclairement d'une chambre, mais qu'elle se doit de répondre aux prescriptions du code civil en matière de création de servitudes de vue, en l'occurrence répondre aux conditions d'une prescription trentenaire ;
Considérant que les balcons du premier et deuxième étage dérogent au titre I article 4 du RRU en ce qu'ils sont implantés au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle et qu'ils s'accompagnent du maintien de la rehausse du mur de clôture mitoyen qui fut réalisé lors de la construction des annexes en infraction ;
Considérant que si la construction d'un balcon de taille réduite au premier étage est envisageable car ne portant pas préjudice au local commercial du rez-de-chaussée, celui du deuxième étage prive de lumière naturelle le séjour situé au premier étage, et qu'il y a lieu de ne pas réaliser de balcon au deuxième étage et de ne maintenir les rehausses de murs de clôture mitoyens au strict minimum, c'est-à-dire 1.90m à partir du niveau accessible du balcon du premier étage, la profondeur de ce dernier étant limitée à 1.20m, ce qui limitera les nuisances envers l'intérieur d'îlot et le voisinage ;
Considérant que les façades des bâtiments avant et arrières devront être traitées dans le respect de leurs caractéristiques historiques et patrimoniales ;
Considérant que, vu la configuration des lieux et l'accès difficile pour les services de secours au bâtiment arrière, il n'est pas envisageable d'aménager deux logements indépendants dans l'immeuble et que les logements devront être assimilés à des logements de type « kangourou » c'est-à-dire de cohabitation au sein de l'immeuble ;

**Avis FAVORABLE, à condition de :**
**- en ce qui concerne le rez-de-chaussée de la façade avant, réaliser les trumeaux de la devanture commerciale à l'aide d'un enduit peint identique au reste de la façade en lieu et place du marbre noir prévu (matériau trop singulier et peu en harmonie avec le style néo-classique) ; réduire la largeur de l'entrée aux logements et aligner son montant droit sur le montant gauche des fenêtres des étages ; réduire la largeur de l'entrée au commerce et aligner son allège sur celle des vitrines latérales ;**
**- pour ce qui concerne la charpente, s'assurer que les aménagements intérieurs ne s'effectueront pas au détriment des bonnes conditions de conservation des éléments classés ;**
**- ne pas réaliser de balcon au deuxième étage et ne maintenir les rehausses de murs de clôture mitoyens qu'au strict minimum, c'est-à-dire 1.90m à partir du niveau accessible du balcon du premier étage, la profondeur de ce dernier étant limitée à 1.20m ;**
**- traiter les façades des bâtiments avant et arrières dans le respect de leurs caractéristiques historiques et patrimoniales ;**
**- assimiler les logements à des logements de type « kangourou » c'est-à-dire de cohabitation au sein de l'immeuble .**

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

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: P70/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue du Pois de Senteur 28 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Andrija Jevtic

Objet / Betreft: d'une part aménager un appartement supplémentaire (1chambre) dans les combles d'un immeuble à appartements, portant le nombre total à 4 unités (3 x2 ch et 1 x 1ch) et construire une lucarne dans le pan avant (mise en conformité); et d'autre part réaménager le sous-sol et construire une lucarne dans le pan 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:**

---

2

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 50-01, dénommé « QUARTIER VAN PRAET » approuvé par arrêté royal en date du 14/11/1952 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone de construction au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/01/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à aménager un appartement supplémentaire (1chambre) dans les combles d'un immeuble à appartements, portant le nombre total à 4 unités (3 x2 ch et 1 x 1ch) et construire une lucarne dans le pan avant et une dans le pan arrière de la toiture (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 de la commission de concertation et du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/05/1951 (réf. T.P. 60415) ayant pour objet " construire un immeuble à 2 étages " ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé le 16/11/2006 (réf. P.U. P19/2006) ayant pour objet "1) régularisation d'une lucarne en façade avant 2) transformation, extension et régularisation d'un appartement situé sous les combles" ;

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° 50-01 (Van Praet) ;
Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 13/08/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 26/08/2026, repris en annexe et portant les références PU/1981.2621/5/T ;
Considérant que les conditions émises n'induisent pas la modification des plans ;

Considérant que l'immeuble concerné par la demande comprend, en situation de droit :

- au rez-de-chaussée : 2 garages, 3 caves, un local chaufferie et un hall ;
- au 1er étage : un logement 2 chambres ;
- au 2ème étage : un logement 2 chambres ;
- dans les combles : des locaux de stockage ;

Considérant que le bâtiment est composé de 2 volumétries : l'un comprenant un rez-de-chaussée semi-enterré, 3 niveaux et des combles sous toiture à versants, l'autre disposant d'un rez-de-chaussée semi-enterré et de 3 niveaux sous toiture plate ;

Considérant que la demande porte uniquement sur l'aménagement des combles et sur le niveau au sous-sol ;
Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme vise la reconstruction de la toiture à la suite d'un incendie ainsi que la mise en conformité d'un quatrième logement aménagé sous toiture ;
Considérant, en effet, qu'un appartement une chambre a été créé dans les combles sans qu'aucun permis d'urbanisme n'ait été sollicité préalablement ;

Considérant que, selon la note explicative, l'immeuble était occupé par quatre logements avant l'an 2000, suivant un acte notarié ;
Considérant toutefois que cette preuve n'a pas pu être vérifiée, l'acte notarié n'ayant pas été transmis dans son intégralité mais uniquement sous la forme d'un extrait ;
Considérant que le projet déroge au P.P.A.S., article 10 en ce que la toiture ne peut avoir pour but ou pour résultat d'augmenter le nombre maximum de niveaux habitables ;
Considérant que le nombre maximal autorisé de niveaux habitables est fixé à trois, rez-de-chaussée compris au P.P.A.S. ;
Considérant que le logement créé sous-combles répond aux normes d'habitabilité, que le projet vise à répondre aux prescriptions du RRU, titre II et que cette augmentation du nombre de logement n'induit pas d'impact négatif sur les logements existants ;
Considérant dès lors, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que, par rapport à la situation de fait, l'aménagement du logement a été revu afin de tendre vers une meilleure conformité aux prescriptions réglementaires en vigueur ;

Considérant que, pour rendre le logement initial habitable, une lucarne avait été réalisée sans autorisation en façade avant ;
Considérant que cette lucarne ne respectait pas la largeur maximale réglementaire des 2/3 de la largeur de la façade requise par le R.R.U., Titre I, article 6 et le P.P.A.S., article 10 ; qu'à la suite de l'incendie, il est prévu de la reconstruire en respectant cette disposition ;
Considérant qu'une lucarne est également aménagée dans le versant arrière de la toiture afin de répondre aux exigences actuelles en matière d'habitabilité, notamment l'éclairement naturel ;
Considérant cependant, que les lucarnes projetées dérogent au P.P.A.S., article 10 en ce que leurs faces extérieures ne sont pas distantes de minimum 50 cm des murs intérieurs de façade, mais qu'elles se situent dans le prolongement des façades ;
Considérant qu'en façade arrière, la façade des combles est déjà en retrait par rapport à la façade arrière ; et que donc la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'augmentation du nombre de logements justifie l'aménagement, au sous-sol, d'un local poubelles et d'un local d'entretien afin de répondre aux prescriptions du R.R.U., Titre II, articles 16 et 18 ;
Considérant qu'une quatrième cave est placée au sous-sol afin de ne pas déroger au R.R.U., titre II, article 3 lequel impose que chaque logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ;
Considérant qu'il ressort des plans que les compteurs sont installés dans le hall du sous-sol ;
Considérant cependant que le projet déroge aux article 17 en ce qu'il n'y a pas de local pour vélos et poussettes ;
Considérant cependant, que le bâtiment existant présente une configuration spatiale contrainte ne permettant pas l'aménagement d'un tel local sans porter atteinte à la qualité des logements ou aux espaces communs et que donc cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le séjour déroge au R.R.U., titre II, article 10 en ce que sa superficie nette éclairante est de 3,9 m² au lieu de minimum 5,6 m² ;
Considérant que la superficie annotée sur les plans, soit 8,5 m², est erronée ;
Considérant cependant que l'éclairement apporté par la large lucarne, ainsi que la vue qu'elle offre semblent suffisants pour l'espace de vie ; ainsi la dérogation est acceptable ;

Considérant, par ailleurs, qu'il apparaît que divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme n'ont pas fait l'objet d'une autorisation et qu'il y a dès lors lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de leur régularisation ;
Considérant en effet que la zone de recul ne correspond pas à la situation autorisée ; qu'il en va de même pour l'extension arrière réalisée au niveau du jardin ainsi que pour diverses modifications apportées à la façade avant, notamment le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC, la modification de la porte d'entrée et l'installation de caissons de volets au premier étage ;

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.**

**Les dérogations suivants sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus :**
**- au P.P.A.S., article 10 en ce qui concerne l'augmentation du nombre maximum de niveaux habitables et en ce que qui concerne le positionnement des lucarnes ;**
**- au R.R.U., titre II, article 17 en ce qui concerne l'absence de local pour vélos et poussettes ;**
**- au R.R.U, titre II, article 10 en ce qui concerne la superficie nette éclairante du séjour.**

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

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning**

---

Réf. / Ref.: C159/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Camuselstraat 12 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: CITADEL REAL ESTATE

Objet / Betreft: vervangen van de houten raamkozijnen door raamkozijnen in antracietgrijs pvc, het vervangen van de inkomdeur, het herschilderen van de voorgevel in het wit, het verwijderen van reliëfelementen en het vervangen van de houten geprofileerde kroonlijst door een witte pvc-kroonlijst (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

3

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

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

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 25/02/2026;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de tint van de voorgevel en van het buitenschrijnwerk (in overeenstemming brengen) betreft;

Overwegende dat de aanvraag enkel de voorgevel van het pand betreft;
Overwegende dat de rechtstoestand van deze gevel onbekend is;

Overwegende dat de aanvraag aan de Overlegcommissie wordt voorgelegd om de volgende reden: GBP 21 (Gebied van Culturele, Historische, Esthetische of Stedenbouwkundige Waarde);

Overwegende dat uit een vergelijking van foto's uit 1979 en 2009 is gebleken dat de gevel gewijzigd werd;
Overwegende dat de grijze gevelbepleistering door een witte gevelbepleistering gewijzigd werd;
Overwegende dat de steigergaten verwijderd werden;
Overwegende dat de geprofileerde houten kroonlijst door een meer eenvoudige houten kroonlijst vervangen werd, die smaller dan de breedte van de gevel is;
Overwegende dat de ramen door geronde antracietgrijze PVC ramen vervangen werden, met dezelfde indelingen;
Overwegende dat de ramen op de foto's van 2009 al in PVC (wit) waren;
Overwegende dat de houten toegangsdeur behouden is;
Overwegende dat het goed niet in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen is; dat het echter wel vermeld wordt in de lijst van erfgoedkundig interessante gebouwen in de straat, aangevuld in de jaren 1860 en 1870 met enkelhuizen met een gelijkaardige ordonnantie, ook met mezzanine of vier bouwlagen, onder meer afwijkend door een uitgewerkt stucdecor;
Overwegende dat de gevel verwaarloosd werd: er zijn geen reliëfelementen meer (de gaten voor de balken zijn verdwenen, sommige sierlijsten zijn verwijderd), de afmetingen van de kozijnen zijn vervangen (de kruislatten zijn verwijderd, de bovenlichten zijn plat gedrukt), de voordeur is vervangen door een deur met een onevenredig groot bovenlicht en de uitstekende kroonlijst is vervangen door een witte pvc-kroonlijst;
Overwegende dat de gevelelementen aangepast moeten worden om de architectonische kwaliteit te herstellen;
Overwegende dat de geprofileerd houten vooruitspringende kroonlijst dient hersteld te worden;
Overwegende dat de sierlijst onder de kroonlijst moet hersteld worden;
Overwegende dat de voordeur moet vervangen worden, door een houten deur met een beter geproportioneerd glazen bovenlicht;
Overwegende dat, bij de volgende vervanging van het buitenschrijnwerk, de raamkozijnen moeten vervangen worden door wit geverfde houten modellen volgens de oorspronkelijke indeling/profiel/ronding;

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

**GUNSTIG advies onder voorbehoud van:**
**- een geprofileerd houten vooruitspringende kroonlijst te herstellen;**
**- de sierlijst onder de kroonlijst te herstellen;**
**- de voordeur te vervangen door een houten deur met een beter geproportioneerd glazen bovenlicht;**
**- de raamkozijnen te vervangen door wit geverfde houten modellen volgens de oorspronkelijke indeling/profiel/ronding.**

**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.**

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: V413/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Vallée 65  1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Arnaud Coppinger

Objet / Betreft: transformer un duplex situé aux 7e et 8e étages, consistant en le remplacement d'une toiture inclinée par une toiture plate, la rehausse du volume bâti, le remplacement des châssis et garde-corps, ainsi que l'adaptation de la 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:**

---

4

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) n°178 délivré le 14/04/1972 ;
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 n°12 ( ZIR Louise), en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS;
Considérant que la demande a été introduite en date du 07/05/2026;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer un duplex situé aux 7e et 8e étages, consistant en le remplacement d'une toiture inclinée par une toiture plate, la rehausse du volume bâti, le remplacement des châssis et garde-corps ainsi que l'adaptation de la façade arrière ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 3/09/2026 au 17/09/2026 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Vu l'avis du SIAMU, daté du 20/08/2026, (réf. PU/1988.0508/9/T), émettant un avis favorable sous conditions qui n'impliquent pas de modifications de plans ;

***Les caractéristiques urbanistiques du bien :***

Considérant que pour ce bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/09/1956 (réf. P.U. TP67015) ayant pour objet la construction d'un immeuble de rapport de 6 étages avec un 7e étage en retrait ;
Considérant que d'autres permis ont été délivrés, dont celui délivré le 30/05/2006 (réf. V369/2005) autorisant notamment la création d'un duplex en toiture (aux 7ème et 8ème étage) ;
Considérant que l'immeuble comprend 5 unités de logement, dont un duplex aux 7e et 8e étages ;
Considérant que l'immeuble présente un gabarit de rez-de-chaussée + 8 étages, couvert par une toiture en pente vers l'intérieur d'îlot ;
Considérant que les deux derniers niveaux sont implantés en retrait par rapport à l'alignement et aménagés en terrasses, bordées notamment par des garde-corps vitrés en façade avant ;
Considérant que la demande porte exclusivement sur les deux derniers étages de l'immeuble (les 7ème et 8ème) ;

***Modification de volume :***

Considérant que le projet vise à remplacer la toiture inclinée par une toiture plate, alignée sur le point haut existant en façade à rue ;
Considérant que le projet maintient le nombre de niveaux mais modifie le profil de toiture ;
Considérant que cette transformation engendre une rehausse limitée de ±0,26 m en façade avant et de ±1,52 m en façade arrière par rapport à la situation existante ;
Considérant que cette rehausse implique un dépassement du profil mitoyen le plus bas de ±5,26 m en intérieur d'îlot et nécessite l'adaptation de ce mur mitoyen ;
Considérant dès lors que le projet déroge : à l'article 5 du Titre I du RRU pour la hauteur de la façade avant ainsi qu'à l'article 6 du Titre I du RRU pour la toiture en mitoyenneté ;

Considérant que, en façade à rue, la légère rehausse résulte principalement de contraintes techniques (isolation, raccords constructifs) et demeure imperceptible depuis l'espace public ;
Considérant que cette intervention n'altère ni la lecture du front bâti ni l'homogénéité de la rue ;
Considérant qu'en intérieur d'îlot, la rehausse s'inscrit dans l'alignement du profil mitoyen le plus élevé sans le dépasser ;
Considérant que le dépassement par rapport au mitoyen le plus bas s'explique par la configuration existante des gabarits et s'inscrit dans une logique de régularisation volumétrique ;
Considérant que les volumes concernés sont en retrait et peu perceptibles, limitant fortement leur impact visuel ;
Considérant que le projet n'entraîne pas d'atteinte significative à l'ensoleillement, aux vues ou à l'intimité des propriétés voisines ;
Considérant dès lors que les dérogations peuvent être considérées comme admissibles au regard du bon aménagement des lieux ;

***Modification des façades :***

**Façade à rue :**

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis existants par des châssis métalliques à profils fins, de teinte gris clair au 7e étage et foncée au 8e étage ;
Considérant que les divisions des baies sont légèrement modifiées afin d'améliorer l'usage et la performance énergétique du logement ;
Considérant que ces interventions restent cohérentes avec le langage architectural existant ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur est prévue, avec maintien des matériaux de parement (pierre au +7, bardage au +8), assurant la continuité esthétique de la façade ;
Considérant que les garde-corps vitrés sont conservés et qu'une tente solaire est prévue sur la terrasse, sans impact significatif sur la perception depuis l'espace public ;
Considérant que l'ensemble de ces interventions améliore les performances énergétiques sans altérer le caractère architectural du bâtiment ;

**Façade arrière :**

Considérant que la façade arrière fait également l'objet d'une isolation par l'extérieur ;
Considérant que les baies sont légèrement adaptées, avec une rationalisation de leurs dimensions ;
Considérant que le bardage existant est remplacé par un bardage métallique, dans une teinte et une expression contemporaines mais cohérentes ;
Considérant que les modifications proposées restent sobres et respectueuses de l'existant ;

***Modification du profil de la Toiture :***

Considérant que la nouvelle toiture plate est correctement isolée et permet une amélioration sensible des performances énergétiques ;
Considérant que des équipements techniques (pompe à chaleur, émergences) sont prévus en toiture ;
Considérant qu'un lanterneau (skylight) est prévu afin d'apporter un éclairage naturel zénithal à la cage d'escalier du duplex ;
Considérant qu'il conviendra de veiller à une intégration soignée des équipements techniques et à la limitation des éventuelles nuisances acoustiques ;

***En Conclusion :***

Considérant que le projet améliore les conditions d'habitabilité du logement, notamment en termes de confort thermique et d'usage ;
Considérant que les interventions sont peu perceptibles depuis l'espace public et respectent l'identité architecturale de l'immeuble ;
Considérant que les impacts sur le voisinage sont limités et acceptables ;
Considérant que les dérogations sollicitées sont dûment motivées et compatibles avec le bon aménagement des lieux ;

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

**Avis FAVORABLE sous réserve :**
**- d'intégrer qualitativement les équipements techniques en toiture et de garantir l'absence de nuisances acoustiques liées aux installations techniques.**

**Moyennant le respect de la condition, les dérogations au Titre I du RRU en ce qui concerne l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) et l'art.5 (hauteur de la façade avant) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: A619/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Jacques de Lalaing 17 1040 Bruxelles
Rue d'Arlon 75 - 77 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ARLON 75 - S.R.L.

Objet / Betreft: installer un groupe de refroidissement (dry cooler) sur la toiture-terrasse du 9e étage d'un immeuble de bureaux, dans le cadre d'un permis modificatif du permis d'urbanisme délivré le 12 janvier 2026 sous la référence A553/2025 (application de l'article 102/1 du CoBAT)

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:**

---

5

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/07/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à installer un groupe de refroidissement (dry cooler) sur la toiture-terrasse du 9e étage d'un immeuble de bureaux, dans le cadre d'un permis modificatif du permis d'urbanisme délivré le 12 janvier 2026 sous la référence A553/2025 (application de l'article 102/1 du CoBAT) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 20/03/2023 (réf. P.U. A325/2022) ayant pour objet "rénover lourdement un immeuble de bureau, changer les façades,

étendre les sous-sols au niveau du jardin arrière, modifier le volume en toiture des 3 derniers étages, aménager une terrasse panoramique au 7e étage" ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 12/01/2026 (réf. P.U. A553/2025) ayant pour objet " modifier les façades et l'aménagement intérieur, réduire le nombre de place de parkings de 41 à 32
emplacements " ;

Considérant que la présente demande s'inscrit dans le cadre de l'article 102/1 du CoBAT dès lors qu'elle porte exclusivement sur une partie du permis délivré en janvier 2026 qui n'a pas encore été mise en œuvre ;
Considérant que la demande concerne exclusivement l'installation d'un groupe de refroidissement destiné à assurer le système de refroidissement de deux salles serveurs situées dans le sous-sol au niveau -3 de l'immeuble ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2026 au 17/09/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Vu l'avis du SIAMU en date du .20/08/2026, référencé PU/1996.0920/23/T émettant un avis favorable sous conditions reprises dans la section motivation du rapport et qui n'impliquent pas de modifications de plans ;

Considérant que cet équipement constitue un élément technique de dimensions limitées, présentant une emprise au sol d'environ 3,30 m², pour des dimensions de 2,63 m x 1,26 m et une hauteur de 0,98 m ;
Considérant que l'installation projetée n'entraîne aucune modification de l'affectation du bâtiment, de sa superficie de plancher, de son emprise au sol, de son gabarit, du nombre de niveaux, des matériaux de façade ou de la volumétrie autorisée ;
Considérant que les caractéristiques urbanistiques principales du projet autorisé demeurent inchangées, notamment la superficie hors-sol de 9.218 m², l'emprise bâtie de 1.110 m², le nombre d'emplacements de stationnement ainsi que les aménagements paysagers et les toitures végétalisées ;
Considérant que l'équipement projeté fonctionne principalement comme installation de secours ou de redondance et non en permanence ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6, §3, du titre I du RRU en ce que le nouvel équipement technique n'est pas intégré dans le volume de toiture ;
Considérant que le groupe de refroidissement est implanté sur une terrasse technique existante du 9ème étage, en retrait des façades et à proximité d'autres installations techniques déjà autorisées ;
Considérant que le refroidisseur est implanté derrière les garde-corps vitrés de la terrasse, autorisés dans le précédent permis et que son sommet est inférieur à la hauteur de ceux-ci ; qu'il est dès lors peu perceptible depuis l'espace public ;
Considérant que la lecture des plans démontre que l'installation projetée ne modifie ni le profil général du bâtiment, ni sa perception depuis la rue d'Arlon, compte tenu de son implantation en retrait et de sa faible hauteur ;
Considérant que les matériaux environnants sont composés principalement de vitrage, d'éléments métalliques de de teinte clair ainsi que du revêtement minéral de la terrasse ; que l'équipement s'insère dans un environnement déjà destiné à accueillir des installations techniques ;

Considérant que cet équipement est destiné à garantir la continuité de fonctionnement des infrastructures informatiques du futur occupant et qu'il répond dès lors à une nécessité technique démontrée ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

Considérant que le demandeur justifie l'implantation retenue au regard des contraintes techniques, acoustiques et urbanistiques du site ;
Considérant que le dossier indique que les incidences acoustiques du nouvel équipement demeurent compatibles avec les normes applicables au voisinage ;
Considérant que l'installation projetée n'affecte ni les toitures végétalisées existantes ni les dispositifs de gestion des eaux pluviales ;

Considérant de ce qui précède, que la dérogation sollicitée présente un caractère ponctuel, qu'elle est dûment justifiée par les contraintes techniques du projet et est donc acceptable ;

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.**

**La dérogation à l'article 6, §3, du titre I du RRU en ce qui concerne (hauteur, élément technique,) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: V856/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Verhoeven 13 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Antonio Torres Rubio

Objet / Betreft: changer la destination d'un ancien entrepôt en deux duplex (1x 3c et 1x 2 ch), impliquant des transformations intérieures structurelles et la démolition des extensions arrière aux étages, et modifier la façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 17/02/2026

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

---

6

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone mixte au PRAS ;

Vu la demande initiale, introduite le 25/09/20269 et visant à changer la destination d'un ancien entrepôt en 6 studios, avec extensions en façade arrière aux 1er et 2ème étages et modification de la façade avant (mise en conformité) ;

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

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/01/2026 au 05/02/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins ), dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface

perméable), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Vu l'absence de réaction à l'enquête publique initiale,
Vu l'avis défavorable du SIAMU relatif à la demande initiale, référencé CP.1984.0391/2 et daté du 22/01/2026, aux motifs exposés dans le rapport ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 17/02/2026 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : avis défavorable. Un avis favorable pourrait être émis à condition : de limiter le programme à 2 unités de logement ; de démolir les annexes illicites aux 1er et 2ème étages et supprimer l'escalier de secours extérieur donnant en façade arrière ; de réduire davantage la profondeur bâtie au rez-de-chaussée au profit d'un jardin en pleine terre et augmenter la perméabilité (toitures végétalisées, gestion des eaux pluviales à la parcelle) ; de revoir le traitement de la façade à rue, en adaptant la composition de la façade avant au rez-de-chaussée et prévoir des châssis en bois s'inspirant des caractéristiques des modèles d'origine et d'obtenir un avis favorable du SIAMU.

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 09/03/2026 de son intention de modifier sa demande de permis ;
Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 19/05/2026 et complété le 10/08/2026 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

Considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et/ou qu'ils visent à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
Considérant que le projet modifié vise à changer la destination d'un ancien entrepôt en deux logements de type duplex, avec démolition des extensions arrière aux étages, réaménagement du rez-de-chaussée et modification de la façade avant (mise en conformité) ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
Considérant que l'avis du SIAMU sur la demande modifiée n'a pas encore été réceptionné au moment de la Commission de concertation ;

***En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques du bien :***

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 18 juillet 1954 (réf. TP64120) pour ce bien, ayant pour objet construire un immeuble industriel à deux étages à usage d'une salle d'exposition et de dépôts ;
Considérant que la parcelle d'une superficie de 131m² était occupée par une construction principale prolongée d'une annexe arrière, elle-même ouverte sur une petite cour en fond de parcelle (+/-9m²) ;
Considérant que le gabarit de l'immeuble à front de rue comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée surmonté de 2 niveaux couronné d'une toiture à double versants ;

Considérant qu'en situation de fait, le bien a été transformé en immeuble de logements comprenant six studios, impliquant des modifications structurelles et des extensions en fond de parcelle ;
Considérant que les extensions atteignent désormais le fond de parcelle au rez-de-chaussée, et dépasse en profondeur de 3,64 m au 1er étage et de 5,50 m au 2ème étage par rapport à la situation de droit ;

Considérant que la façade principale a été modifiée, notamment par la réduction de la porte coulissante d'origine, la création d'une porte secondaire pour l'accès aux logements, l'ajout d'un parement en briques de verre, le remplacement des menuiseries extérieures par de nouvelles menuiseries extérieures en aluminium brun ;

Considérant que le projet initial visait la mise en conformité de la situation existante de fait ;
Considérant que les plans modifiés visent à mettre en conformité le changement de destination d'un ancien entrepôt en logements et de supprimer les extensions arrière illicites et de proposer une nouvelle composition de la façade à rue au niveau du rez-de-chaussée ;

***En ce qui concerne les modifications de volumes en intérieur d'îlot :***

Considérant que, dans sa version initiale, le projet prévoyait le maintien d'extensions réalisées illicitement aux 1er et 2ème étages ainsi que l'implantation d'un escalier de secours extérieur hélicoïdal en façade arrière ; que ces interventions entraînaient des dérogations aux articles 4, 6, 12 et 13 du Titre I du RRU et renforçaient la densification de l'intérieur d'îlot ; qu'elles avaient conduit la Commission à considérer que les incidences du projet sur l'ensoleillement des parcelles voisines, les perspectives et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'étaient pas acceptables
Considérant qu'en réponse à cet avis, le projet modifié prévoit la démolition des extensions arrière aux 1er et 2ème étages ainsi que la suppression de l'escalier de secours extérieur ;
Considérant que le projet modifié réduit également l'emprise bâtie au rez-de-chaussée et crée un jardin de ± 18,8 m² maintenu en pleine terre, alors que le projet initial prévoyait un jardin de 9m² en pleine terre ;
Considérant que ces modifications permettent de diminuer significativement l'impact volumétrique du projet en intérieur d'îlot, d'améliorer les conditions d'ensoleillement ainsi que les perspectives depuis les propriétés voisines et de réduire l'effet de masse précédemment constaté ;
Considérant que le projet prévoit en outre l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 1.000 litres destinée notamment à l'alimentation des sanitaires et à l'arrosage du jardin ;
Considérant que la création d'une surface en pleine terre constitue une amélioration substantielle par rapport à la situation existante fortement imperméabilisée ;
Considérant que la suppression des extensions arrière aux étages permet de rencontrer les objections formulées initialement au regard des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
Considérant toutefois que les plans ne prévoient pas explicitement la végétalisation des toitures plates et que, malgré l'amélioration apportée par la réduction de l'emprise bâtie, la surface de pleine terre demeure limitée, notamment en raison de l'implantation de la citerne au sein du jardin ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu d'imposer le déplacement de la citerne sous la terrasse ainsi que l'aménagement paysager du jardin afin d'augmenter la surface de pleine terre et de renforcer les qualités végétales de la parcelle ;
Considérant qu'il convient également de prévoir la végétalisation des toitures plates afin d'améliorer la gestion intégrée des eaux pluviales, de renforcer la biodiversité et de contribuer à la résilience environnementale du projet ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir, pour la toiture plate du premier étage, un revêtement présentant un albédo élevé afin de réduire les effets de surchauffe et de renforcer les performances environnementales du projet ;
Considérant que, moyennant le respect de ces conditions, le projet modifié répond aux principales objections formulées dans l'avis initial relatives à la volumétrie, à la perméabilité et à l'occupation de l'intérieur d'îlot

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

***En ce qui concerne la création des logements :***

Considérant que la demande initiale prévoyait la création de 6 studios, dont 5 unités mono-orientées et une unité traversante, à raison d'un logement au rez-de-chaussée, de deux logements par niveau aux 1er et 2ème étages et d'un logement sous combles ;
Considérant que ce programme reposait entre autres sur des volumes réalisés illicitement en intérieur d'îlot qui n'avaient pas été acceptés par la commission de concertation aux motifs que cette configuration ne garantissait ni une mixité typologique suffisante ni une qualité d'habitation et générait une forte densité au regard des caractéristiques de la parcelle ;
Considérant que la majorité des logements projetés étaient mono-orientés et que plusieurs unités ne respectaient pas les exigences de l'article 10 du Titre II du RRU relatives à la surface vitrée minimale ;
Considérant en outre que le SIAMU avait rendu un avis défavorable sur cette configuration, notamment en raison des logements mono-orientés implantés en intérieur d'îlot ;
Considérant que la commission de concertation n'avait pas accordé la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU et qu'elle avait proposé de limiter le nombre de logement à 2 unités dont une aurait la jouissance exclusive du jardin ;
Considérant qu'en réponse à ces objections, le projet modifié abandonne le programme de 6 studios au profit de deux logements de type duplex avec un jardin privatif pour l'un et une terrasse pour l'autre ;
Considérant que cette réduction significative de la densité permet une meilleure adéquation entre le programme résidentiel et la capacité d'accueil de la parcelle
Considérant que les deux logements projetés bénéficient de surfaces plus généreuses, d'une organisation spatiale plus qualitative et d'une configuration traversante améliorant les conditions d'éclairement naturel et de ventilation ;
Considérant que la suppression des studios mono-orientés permet de répondre aux critiques formulées dans l'avis initial concernant la qualité des logements et le respect de l'article 10 du Titre II du RRU ;
Considérant dès lors que le projet modifié présente une nette amélioration des qualités de l'habitabilité et que la nouvelle densité est compatible avec les caractéristiques urbanistiques du bien et du cadre bâti environnant ;

***En ce qui concerne les façades :***

Considérant que la façade principale a fait l'objet de transformations successives entre 1980 et 2023 ; que le permis délivré en 1954 prévoyait, au rez-de-chaussée, une large porte coulissante occupant l'ensemble de la travée et répondant à la fonction industrielle du bâtiment ;
Considérant que, dans la situation de fait ainsi que dans la demande initiale, la façade du rez-de-chaussée avait été modifiée par l'aménagement d'une double porte de garage, d'une porte d'entrée destinée aux logements et par l'intégration d'un parement en briques de verre ;
Considérant que cette composition introduisait une asymétrie préjudiciable à la lecture architecturale de la façade et altérait l'expression originelle de l'immeuble ;

Considérant également que les menuiseries d'origine des étages avaient été remplacées par des châssis en aluminium dont les divisions et la modénature ne respectaient pas les caractéristiques architecturales du bâtiment ;
Considérant qu'au regard de ces éléments, la Commission avait estimé que le traitement de la façade avant devait être revu afin de retrouver une cohérence avec le style Art déco de l'immeuble et de mieux préserver ses qualités architecturales ;
Considérant qu'en réponse à ces remarques, le projet modifié revoit le traitement de la façade à rue ; qu'il prévoit notamment le remplacement du parement en briques de verre par un traitement plus qualitatif intégrant la pierre bleue ainsi que la mise en œuvre de châssis en bois inspirés des menuiseries d'origine ;

Considérant toutefois que la composition proposée au rez-de-chaussée peut encore être affinée, afin de renforcer la cohérence d'ensemble de la façade et la qualité de son expression architecturale ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de retravailler la composition du rez-de-chaussée en façade avant, notamment l'intégration de la porte de garage et des boîtes aux lettres dans la composition générale ;
Considérant que, moyennant le respect de cette condition, les principales objections formulées dans l'avis initial relatives au traitement architectural de la façade avant peuvent être considérées comme rencontrées.

***En ce qui concerne la mobilité :***

Considérant que le projet prévoit un local vélos dans la première pièce côté rue pour 6 vélos ;
Considérant que la demande initiale prévoyait un local vélos destiné à accueillir 6 vélos adapté au programme des 6 logements ;
Considérant que la Commission avait estimé que le dimensionnement et l'organisation de cet espace devaient être adaptés au nombre de logements et de chambres pour garantir un accès fonctionnel ;
Considérant qu'en réponse à l'avis émis, le projet modifié réduit le programme à deux logements tout en maintenant un local vélos d'une superficie d'environ 22,3 m² aménagé au rez-de-chaussée côté rue ;
Considérant que ce local présente désormais une capacité largement suffisante au regard du nombre de logements projetés et permet un accès aisé depuis l'espace public ;
Considérant que l'absence de stationnement automobile demeure acceptable au regard de la situation existante, de la localisation du bien dans un environnement urbain bien desservi par les transports en commun et de la réduction significative de la densité d'occupation du bâtiment ;
Considérant dès lors que les dispositions du projet modifié relatives à la mobilité sont satisfaisantes et favorisent le recours aux modes de déplacement actif

Considérant de ce qui précède, que moyennant l'adaptation du projet à la végétalisation des toits plats, le projet modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE. sous réserve de :**
**- déplacer la citerne sous la terrasse et aménager le jardin de manière paysagère afin d'augmenter la surface de pleine terre ;**
**- retravailler la composition du rez-de-chaussée en façade avant et intégrer des boîtes aux lettres ;**
**- prévoir un revêtement à albédo élevé sur la toiture plate du premier étage ;**
**- prévoir des toitures végétales sur les toitures plates de type extensive.**

**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, art.4 (profondeur), 6 (hauteur), 12 (zone de cour et jardin), 13 (surface perméable) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

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

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: L395/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Léopold I 280 - 282 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Drs Fakir & Abenaou

Objet / Betreft: d'une part, couvrir la cour en intérieur d'îlot (mise en conformité) ; et d'autre part, changer la destination d'un commerce de détail en équipement d'intérêt collectif (maison médicale), construire une mezzanine au rez-de-chaussée dans le volume existant et créer une circulation verticale reliant le rez-de-chaussée, le sous-sol et la mezzanine (ascenseur et escaliers)

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:**

---

7

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 29/04/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, couvrir la cour en intérieur d'îlot (mise en conformité) ; et d'autre part, changer la destination d'un commerce de détail en équipement d'intérêt collectif (maison médicale), construire une mezzanine au rez-de-chaussée dans le volume existant et créer une circulation verticale reliant le rez-de-chaussée, le sous-sol et la mezzanine (ascenseur et escaliers) ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2026 au 17/09/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique,

Vu l'avis du Service d'Incendie, daté du 20/08/2026, réf. PU/1980.1099/10/T, émettant un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section « motivation » qui n'implique pas de modifications de plans ;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 07/10/1915 (réf. P.U. TP Laeken 3669) ayant pour objet "construire un maison à trois étages » ;
Considérant que les plans d'archives précise le gabarit du bien est une construction d'angle comprenant trois étages sous toit à versant ainsi qu'une cour intérieure à ciel ouvert (59m²) ;
Considérant qu'une partie des sous-sol et le rez-de-chaussée sont affectés à un commerce et que les étages sont affectés à de l'habitation ;

Considérant que le projet vise exclusivement la surface commerciale répartie entre le sous-sol et le rez-de-chaussée et la mise en conformité de la couverture de cour ;

***En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques :***

**Situation de droit :**

Considérant que le bien sis rue Léopold Ier 280-282 à 1020 Laeken a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 07/10/1915 (réf. TP Laeken 3669) visant la construction d'une maison de trois étages ;
Considérant que les plans d'archives montrent un immeuble d'angle comprenant trois étages sous toiture à versants ;
Considérant que les plans d'origine affectent une partie du sous-sol et le rez-de-chaussée à la fonction commerciale tandis que les étages sont affectés au logement ;
Considérant que les plans d'archives renseignent également la présence d'une cour intérieure à ciel ouvert d'une superficie d'environ 59 m².

**Situation existante de fait :**

Considérant qu'une couverture de la cour intérieure a été réalisée sans autorisation ;
Considérant que cette couverture de l'ancienne cour a été jointe à la surface affectée aux activités commerciales du rez-de-chaussée ;
Considérant que le commerce n'est actuellement plus exploité ;
Considérant que plusieurs modifications de châssis en façade avant ont été constatées mais qu'elles sont explicitement exclues du périmètre de la présente demande ;
Considérant cependant que la vitrine est étroitement liée à la nouvelle affectation et que dès lors, les actes et travaux ne peuvent être dissociés ;

***En ce qui concerne la situation projetée :***

Considérant que la demande vise le changement de destination d'un commerce vers un équipement d'intérêt collectif de type centre médical ;
Considérant que le programme prévoit des locaux de consultation, des espaces de soins, un accueil, une salle d'attente, des sanitaires et des locaux techniques ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une mezzanine dans le volume existant afin d'optimiser les hauteurs disponibles sans modification du gabarit du bâtiment ;
Considérant que les espaces présentant une hauteur réduite sont réservés aux fonctions secondaires ;

***En ce qui concerne la couverture de la cour :***

Considérant que les plans d'archives attestent de la présence d'une cour ouverte ;
Considérant que cette cour comprenait également deux locaux sanitaires ;
Considérant qu'elle a été ultérieurement couverte et incorporée à la surface du commerce ;
Considérant que la couverture existante est limitée au rez-de-chaussée et est constituée d'une toiture plate percée de deux coupoles translucides destinées à l'éclairement naturel ;
Considérant que le dossier ne permet pas d'établir précisément la date de réalisation de cette couverture ;
Considérant dès lors, que la situation existante de fait l'objet d'une mise en conformité.

Considérant que l'intégration de l'ancienne cour au volume bâti entraîne une augmentation de la profondeur bâtie, entraînant une dérogation aux prescriptions de l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur des constructions) ;
Considérant également que la disparition de la cour ouverte entraîne une occupation totale de l'espace non bâti à l'arrière de la parcelle et déroge à l'article 12 du Titre I du RRU (zones de cours et jardins) ;

Considérant que la couverture de la cour permet l'extension de l'équipement collectif et que la configuration de la parcelle fortement enclavée ne permet pas de ventilation suffisante de la cour ;
Considérant qu'il conviendrait de végétaliser la couverture de cette cour ;

***En ce qui concerne le changement d'affectation du commerce vers un équipement médical:***

Considérant que le bien est situé en zone mixte au PRAS autorisant les équipements d'intérêt collectif ;
Considérant que le projet prévoit l'installation d'un centre médical destiné à accueillir des consultations et des soins de santé ;
Considérant que cette affectation répond à un besoin collectif et de proximité pour les habitants du quartier ;
Considérant qu'un centre médical constitue un équipement d'intérêt collectif au sens urbanistique du terme ;
Considérant que l'accès aux locaux est lié à un besoin de soins et s'effectue principalement sur rendez-vous ;
Considérant que la desserte du site par les transports en commun est particulièrement favorable et permet un accès aisé aux patients ;
Considérant que l'implantation de cette fonction au rez-de-chaussée améliore un accès pour tous les usagers ;
Considérant que la reconversion d'un commerce inoccupé en centre médical participe au maintien de la vitalité du tissu urbain et à la diversification des fonctions de quartier ;
Considérant dès lors que le principe du changement d'affectation est acceptable

***En ce qui concerne les travaux intérieurs :***

Considérant que les travaux projetés consistent principalement en un réaménagement intérieur des espaces existants ;
Considérant que le projet propose une mezzanine desservie par un ascenseur et un escalier occupés par deux cabinets ;

Considérant que cette mezzanine se trouve en retrait de la façade à rue et ne nuit pas l'expression architecturale de la façade ;
Considérant que la destination projetée en équipement d'intérêt collectif de type maison médicale nécessite des locaux offrant des conditions optimales de confort, de lisibilité et de fonctionnalité pour les usagers comme pour le personnel ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu de prévoir des baies en façade arrière permettant la ventilation et éclairage naturelle pour les deux cabinets en mezzanine ;
Considérant que le programme projeté peut être développé de manière satisfaisante ;

***En ce qui concerne la façade à rue :***

Considérant que les modifications de châssis observées en façade avant, bien que non visées par la présente demande, altère l'expression architecturale du bâtiment ;
Considérant en particulier que les châssis en PVC et l'obturation des impostes ne respectent ni les caractéristiques architecturales du bien ni les qualités du front bâti environnant ;
Considérant que la Commission attire en outre l'attention sur la nécessité de remplacer les châssis vu le caractère non distinct en ce que le projet induit l'occultation des impostes ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu de remplacer les châssis en façade avant, en s'inspirant des plans d'archives de 1915 ;

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 ;

**FAVORABLE sous réserve de :**
**- revoir les menuiseries en façade en tenant compte de la division des châssis d'origine, la partie inférieure pourrait être sablée ;**
**- créer des baies en façade arrière assurant la ventilation et un éclairage naturel pour les deux cabinets situés en mezzanine ;**
**- prévoir une végétalisation de la toiture plate de la couverture de cour.**

**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) et 12 ( zone cour et jardin) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: B747/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue de Beyseghem 117 - 121 1120 Bruxelles
Avenue de Versailles 133 - 135 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Placer et raccorder une nouvelle cabine haute tension réseau préfabriquée à l'extérieur du parking Versailles Phase III Sud et mise hors service définitive de la cabine réseau 34/R00011 existante dans le parking. (Opération préalable à la construction du futur projet du "Grand Equipement")

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:**

---

**8**

**ABSTENTION :**
**Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.**

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

Considérant que le projet vise à placer et raccorder une nouvelle cabine haute tension réseau préfabriquée à l'extérieur du parking Versailles Phase III Sud et à mettre hors service définitivement la cabine réseau 34/R00011 existante dans le parking ; que cette opération est préalable à la construction du futur projet du « Grand Equipement » ;
Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme RRU en ce qui concerne l'article 11 (zone de recul aménagée en jardinet) du Titre I ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet : le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et Sibelga ;
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 10/08/2026 ; que les conditions reprises ne nécessitent pas la modification des plans de la demande de permis ;
Considérant que le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles et Sibelga n'ont pas encore émis d'avis à la date de la commission de concertation ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) pour le motif suivant :
- application de l'article 188/7 concernant la dérogation visée à l'article 126 §11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) à l'article 11 (zone de recul aménagée en jardinet) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 03/09/2026 au 17/09/2026 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

Que la demande est également soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
- application de l'article 207 du CoBAT : actes et travaux sur un bien inscrit à l'inventaire ;

Considérant que la demande vise la mise en place d'une nouvelle cabine haute tension réseau préfabriquée de 8,13 m² en extérieur de la zone de parking existante ;
Considérant que cette intervention est rendue nécessaire par la future démolition du parking existant dans le cadre d'un projet distinct de construction d'un équipement d'intérêt collectif ;
Considérant que la cabine existante ne peut être maintenue dans le futur projet et qu'elle ne répond plus de manière optimale aux exigences techniques actuelles et futures du réseau ;
Considérant que la nouvelle cabine a pour objet d'assurer la continuité de l'alimentation électrique des immeubles voisins situés rue de Beyseghem 117 ainsi qu'avenue de Versailles 133-135 et rue de Beyseghem 119-121 ;
Considérant que l'installation sera gérée par Sibelga et s'inscrit dans le cadre de la modernisation et de la mise en conformité des infrastructures techniques du réseau ;
Considérant que l'ouvrage projeté présente un gabarit limité et une emprise au sol réduite ;
Considérant que son implantation en bordure de voirie permet un accès direct pour les opérations d'exploitation et de maintenance sans générer de contraintes pour les parcelles voisines ;
Considérant que la nouvelle cabine n'entrave ni l'utilisation des bâtiments environnants ni le développement futur du site ;
Considérant que cette infrastructure technique constitue un équipement nécessaire au bon fonctionnement du réseau de distribution électrique et répond à un besoin d'intérêt général ;
Considérant que son emplacement est acceptable au regard de sa taille réduite et de sa fonction exclusivement technique ;
Considérant qu'elle sera architecturalement intégré dans les aménagements du futur Grand Equipement ; que la situation actuelle est dès lors temporaire ;
Considérant que la clôture pourrait être allégée afin d'assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement ; qu'à cette fin, une haie ou des plantes grimpantes sur ou autour de cette clôture pourraient être prévues ;
Considérant que le projet est compatible avec les prescriptions urbanistiques applicables et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE, à condition d'alléger l'impact de la clôture, en prévoyant par exemple une haie ou des plantes grimpantes autour.**

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

**9**

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: G536/2026 (ENS)

Adresse / Adres:
Place du Grand Sablon 2 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Les Montres du Sablon - S.R.L.

Objet / Betreft: placer une enseigne parallèle, une enseigne perpendiculaire et une tente solaire avec logo sur la bordure flottante, portant la mention « JL Jaeger-Le Coultre »

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:**

---

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 avril 2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé n° 80-15 « Grand Sablon » approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 21/12/2006 (PPAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS,
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial au P.P.A.S. ;
Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ;
Considérant que l'enseigne est située en zone restreinte au R.R.U. ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

Considérant que la demande a été introduite en date du 10/06/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à placer une enseigne parallèle, une enseigne perpendiculaire et une tente solaire avec logo sur la bordure flottante, portant la mention « JL Jaeger-Le Coultre» ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2026 au 17/09/2026 pour les motifs suivants : dérogation aux prescriptions du P.P.A.S. et du R.B.;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été introduite le 29/05/2026 (réf. P.U. G485/2026) ayant pour objet « transformer le rez-de-chaussée commercial»;
Considérant que cette demande prévoit d'aménager une boutique horlogère (Les Montres du Sablon) au rez-de-chaussée commercial de l'immeuble ;
Considérant que la présente demande de placement d'enseignes est liée à l'activité commerciale de cette demande ;

Considérant que le projet prévoit de placer une enseigne parallèle, apposée sur le bandeau métallique projeté au-dessus de la vitrine ;
Considérant que cette enseigne est composée d'un logo « JL Jaeger-LeCoultre » en lettres lumineuses, découpées en polycarbonate de ton blanc avec les chants des lettres traités en métal de ton gris (pantone 7CP canon de fusil) ;
Considérant que cette enseigne a une hauteur de 37cm, une largeur de 1,53m et une épaisseur de 2cm (les lettres), qu'elle est placée avec une hauteur libre de 3,90m et que sa saillie totale est de 7cm ;

Considérant que le projet prévoit de placer une enseigne perpendiculaire au-dessus de la vitrine ;
Considérant que cette enseigne est composée d'un panneau métallique de forme carrée de ton gris (pantone 7CP canon de fusil) avec logo « JL » lumineux découpé en plexiglas blanc ;
Considérant que cette enseigne a une hauteur de 40cm, une largeur de 40cm et une épaisseur de 7cm, qu'elle est placée avec une hauteur libre de 4m et que sa saillie totale est de 53cm ;

Considérant que le projet prévoit de placer une tente solaire avec logo sur la bordure flottante, portant la mention « JL Jaeger-LeCoultre » ;
Considérant que cette tente solaire est composée d'une structure métallique de ton gris (pantone 7CP canon de fusil) et d'une toile de ton blanc (pantone 9080C crème) ;
Considérant que le caisson de tente solaire a une saillie de 7cm et est placé avec une hauteur libre supérieure à 2,50m ;
Considérant que la tente solaire a une hauteur de 85cm, avec une bordure flottante de 16cm, et une largeur de 5,02m, qu'elle a une hauteur libre de 2,58m et que sa saillie totale est de 80cm en position ouverte ;
Considérant que le logo « JL Jaeger-LeCoultre » de ton gris (pantone 7CP canon de fusil), d'une hauteur de 8cm et d'une largeur de 33cm, est apposé sur la bordure flottante de la tente solaire ;

Considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art. 3.1.9 en ce qu'il prévoit le placement de trois enseignes au lieu de deux ;
Considérant que suivant le P.P.A.S. le nombre d'enseignes est limitée à deux par façade, une parallèle et une perpendiculaire ;

Considérant que la 3ème enseigne concerne le logo apposé sur la bordure flottante de la tente solaire ;
Considérant que la tente solaire répond à une nécessité fonctionnelle, compte tenu de l'orientation sud-ouest de la vitrine et du besoin de protection contre l'ensoleillement direct ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

Considérant que le logo est intégré au tissu de la tente et son traitement graphique et chromatique est sobre et cohérent avec la devanture ;
Considérant le caractère fonctionnel de la tente, la discrétion du logo et son intégration dans un dispositif de protection solaire ;
Considérant que le projet déroge au R.B. art. 87 en ce que la saillie de l'enseigne perpendiculaire est de 53cm au lieu de maximum 50cm ; que la dérogation est limitée ;
Considérant toutefois que cette enseigne est conforme au R.R.U. Titre VI art. 37 ;

Considérant que les enseignes présentent des dimensions maîtrisées, une implantation cohérente et un traitement architectural sobre ;
Considérant qu'elles sont conçues de manière à s'intégrer à la façade commerciale sans altérer le caractère patrimonial du bien ni la qualité urbaine de la place ;
Considérant que le projet participe à l'identification claire du commerce, tout en maintenant une expression sobre et qualitative, compatible avec le statut patrimonial du Grand Sablon ;
Considérant dès lors, que ces dérogations sont acceptables ;

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

**Avis FAVORABLE.**

**Les dérogations au P.P.A.S. art. 3.1.9 et au R.B. art. 87 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: 30/09/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: V1021/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Vrière 3 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Otman Lammah

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

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 26/05/2026

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

---

10

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

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

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

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

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/04/2026 au 14/05/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation au P.P.A.S. n° 48-06bis "Prince Charles" ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

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

Vu l'avis de la commission de concertation du 26/05/2026 émis sur la demande initiale, libellé comme suit :
*« Avis FAVORABLE à condition de :*
*- limiter le nombre de logements à 2 unités ;*
*- limiter l'extension de l'annexe à un R+1 et aménager une terrasse conforme au Code Civil sur la toiture plate au 2ème étage ;*
*- prévoir des châssis plus grands en façade arrière ;*
*- remplacer les châssis existants de la façade avant par des châssis en bois respectant les divisions et profils des châssis existants (sans invisivents) ;*
*- restaurer la corniche en bois d'origine si son état le permet ou rétablir une corniche en bois à l'identique ;*
*- aménager un jardinet planté en pleine terre dans la zone de recul et restaurer les ferronneries ».*

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 23/04/2026, portant les références CP.2026.0280/1 ;

**PROJET INITIAL :**

Considérant qu'en situation de droit, le bien est affecté en une habitation unifamiliale ;

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

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

Considérant que la superficie de plancher est supérieure à 160m² et que dès lors cet immeuble présente une taille suffisante pour être divisé ;
Considérant que le projet propose un grand logement en duplex bénéficiant de la jouissance du jardin ;
Considérant toutefois, que les deux logements au 2ème étage et dans les combles ne disposent pas d'espace extérieur ;

Considérant que l'extension projetée au 2ème étage ne tient pas compte de la création d'un tel espace ;
Considérant en effet, que le projet prévoit la démolition des annexes existantes afin de construire une nouvelle extension, correspondant à l'ajout d'une 3ème travée, développée sur 3 niveaux, du rez-de-chaussée au 2ème étage ;
Considérant qu'il est prévu d'isoler la façade arrière avec un crépi blanc cassé sur isolant ;
Considérant que l'extension projetée déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce qu'elle dépasse le voisin de gauche au 2ème étage de 3,86m au lieu de 3m maximum ;
Considérant que le projet déroge également au R.R.U., titre I, art. 6 (hauteur d'une construction mitoyenne), en ce que cette même extension dépasse le voisin de gauche qui est le plus haut de 0,66m ;
Considérant que le bien concernée par la demande est le moins profond des voisins contigus ;
Considérant que la nouvelle extension permet de s'aligner sur la façade arrière du voisin de droite ainsi que sur celle du voisin de gauche moyennant un dépassement de 0,50m par rapport à ce dernier ;
Considérant que l'ajout d'une annexe au 2ème étage vise à disposer d'une superficie suffisante pour l'aménagement d'un appartement d'une chambre ;
Considérant qu'aucun espace extérieur n'est prévu, ce qui compromet la satisfaction d'un des besoins du logement ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter le nombre de logements à 2 unités, de limiter l'extension de l'annexe à un R+1 et aménager une terrasse conforme au Code Civil sur la toiture plate au 2ème étage ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4 et art. 6 ne sont pas acceptables ;

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

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

Considérant que le projet prévoit de restaurer la façade avant et de remplacer toutes les menuiseries, qui sont en très mauvais état, par de nouveaux châssis en aluminium de ton blanc, munis de grille de ventilation de type invisivent ;
Considérant que la nouvelle menuiserie déroge au P.P.A.S., art. 3.2.1 (façades à conserver et à ériger suivant le même rythme), en ce qu'elle sera en aluminium à la place du bois ;

Considérant en effet, que cet article précise que les façades conservées doivent être maintenues ou restaurées du point de vue architecture et matériaux en se basant sur les éléments d'origine retrouvés sur place, sur des documents d'archives et dans le respect du site ;
Considérant que les châssis d'origine de ce bien sont en bois ;
Considérant que les menuiseries projetées en aluminium ne sont pas de nature à valoriser l'esthétique du bien, de style éclectique ;
Considérant que par ce choix de matériau, la cohérence de la façade avant de caractère ancien sera rompue ;
Considérant dès lors qu'il conviendrait de remplacer les châssis existants par des châssis en bois et avec une division apparente correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble et sans invisivents ;
Considérant ce qui précède que la dérogation au P.P.A.S., art. 3.2.1 n'est pas acceptable ;

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

**PROJET MODIFIÉ :**

Considérant que le demandeur nous a averti en date du 30/06/2026 de son intention de modifier sa demande de permis ;
Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 30/06/2026 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

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

Considérant que par rapport au projet initial, le projet modifié prévoit les adaptations suivantes :
- l'agrandissement des baies en façade arrière, permettant de supprimer les dérogations relatives à l'éclairement naturel ;
- le remplacement des châssis existants en façade avant par des châssis en bois de ton blanc et sans invisivents ;
- la restauration de la corniche en bois d'origine si son état le permet ou son rétablissement à l'identique ;
- l'aménagement d'un jardinet planté en pleine terre dans la zone de recul et la restauration des ferronneries existantes ;

Considérant que ces modifications répondent aux remarques formulées par la commission de concertation dans le cadre du projet initial ;

Considérant cependant, que le projet modifié maintient 3 logements alors que la commission de concertation avait demandé de limiter le programme à 2 unités de logement ;
Considérant qu'afin de maintenir ce programme de 3 logements, l'annexe prévue initialement au 2ème étage a également été maintenue dans le projet modifié ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

Considérant que l'extension au 2ème étage avait été jugée excessive, car elle augmente la densité bâtie dans le but de permettre l'aménagement d'un logement d'une chambre au 2ème étage et l'ajout d'un studio dans les combles ;

Considérant en outre, que le projet modifié prévoit d'aménager une terrasse sur la toiture de cette annexe, dédiée au studio, placée en retrait latéral d'1,90m de part et d'autre des limites mitoyennes ; que cette terrasse peut offrir des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot ;
Considérant que l'annexe et la terrasse sont situées à proximité de l'angle de la rue ; qu'elles peuvent avoir un impact négatif sur les parcelles voisines ; que l'îlot est étroit et que l'annexe au 2ème étage nécessite une rehausse des deux mitoyens ; que l'annexe voisine la plus profonde est une exception dans cet intérieur d'îlot ; que la plupart des annexes sont en R+1 étages ;
Considérant dès lors, que le maintien de cette extension et l'aménagement de cette terrasse ne répondent pas aux remarques formulées précédemment et ne permettent pas de réduire la densité bâtie ;

Considérant que la suppression de cette annexe et d'un logement en conséquence permet de dédensifier tant le programme que le volume bâti, de simplifier l'organisation de l'ensemble du bâtiment et de proposer un 2ème logement plus spacieux et confortable, bénéficiant d'un espace extérieur par l'aménagement d'une terrasse ;
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 :**
**- limiter le nombre de logements à 2 unités ;**
**- limiter l'extension de l'annexe à un R+1 et aménager une terrasse conforme au Code Civil sur la toiture plate au 2ème étage.**

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

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: M1125/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Impasse des Matelots 2 - 4 1000 Bruxelles
Quai au Foin 59 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BBR Belgique

Objet / Betreft: apporter ponctuellement des modifications en façade avant, placer des garde-corps et des techniques en toitures, ajouter des échelles de secours en façades arrière et aménager une zone de manœuvre de véhicule d'intervention incendie en voirie (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:**

---

11

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol, n°60-07bis "Anvers - Yser", approuvé par arrêté royal en date du 08/04/1993 ;
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, 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 en zone affectée à la mixité d'habitat et d'entreprise à caractère urbain à prescription particulières au P.P.A.S. ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Maison traditionnelle, sise quai aux Pierres de Taille n°20" ;
Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

Considérant que la demande a été introduite en date du 17/12/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à apporter ponctuellement des modifications en façade avant, placer des garde-corps et des techniques en toitures, ajouter des échelles de secours en façades arrière et aménager une zone de manœuvre de véhicule d'intervention incendie en voirie (mise en conformité) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 16/11/2021 (réf. P.U. F243/2020) ayant pour objet "démolir un entrepôt (comprenant un commerce, un logement et un parking sous-terrain) et construire un ensemble immobilier comprenant 28 unités de logements dont 2 maisons unifamiliales et un parking de 22 places" ;
Considérant que ce permis a été mis en œuvre ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2026 au 17/09/2026 ;

Vu les motifs des mesures particulières de publicité :
- 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 - éléments techniques) ;
- application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en ZICHEE) ;
- application de l'article 237 du CoBAT (bien situé en zone de protection d'un bien classé) ;

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

Considérant que le projet vise à mettre en conformité les différentes modifications réalisées lors de la phase d'exécution du dernier permis délivré ;
Considérant que ces travaux portent sur :
- le déplacement de 2 baies au 4ème étage de la façade avant, du côté quai au Foin ;
- le remplacement du couvre-mur en béton architectonique du penthouse par un couvre-mur métallique ;
- la modification des garde-corps du 4ème étage, en prévoyant un dispositif en continu sur l'ensemble des terrasses privatives et des toitures non accessibles afin de garantir la sécurité lors de l'entretien des toitures ;
- l'ajout en façade arrière de garde-corps autoportant de type CSS sur le toit du bâtiment d'une hauteur de 1,10m ;
- le placement d'échelles crinolines en façade arrière afin de permettre aux personnes responsables de la maintenance de cheminer depuis l'accès toiture, de l'espace commun au 6ème étage ;
- le réaménagement des locaux techniques et réorganisation des caves individuelles ;
- la transformation des deux box de parking originellement prévus en deux places classiques, sans porte de garage privative. Le nombre de places de parking est inchangé ;
- le remplacement de la grille placée initialement par la ville de Bruxelles à l'entrée de l'impasse, par une nouvelle grille intégrant quelques adaptations, à savoir l'inversion du grand et du petit vantail, l'installation de 3 boites aux lettres, de 3 sonnettes et d'un parlophone pour les appartements dont l'accès est prévu via cette grille ;

Considérant qu'un engagement unilatéral relatif au placement de cette grille a été signé par le demandeur ;
Considérant que les échelles installées à l'extérieur sont bien visibles et dénature la composition de la façade ;
Considérant qu'il y a lieu de les supprimer et de prévoir une autre solution en conséquence ;

Considérant que le projet prévoit un aménagement de l'espace public, consistant à empêcher de manière physique le stationnement sur le quai au Foin afin de garantir la giration des auto-échelles dans l'impasse ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

Considérant que l'avis du SIAMU assortissant le permis de base imposait d'apporter des modifications à la voirie jouxtant le projet ;
Considérant que ces conditions étaient, pour rappel :
- Ouverture aisée de la grille pour les services de secours ;
- Interdiction de stationnement dans l'impasse des Matelots ;
- Interdiction physique de stationnement sur la Quai au Foin pour garantir la giration des auto-échelles dans l'impasse des Matelots ;

Considérant que l'aménagement proposé consiste en l'application d'un marquage au sol, accompagné de potelets situés aux extrémités de la zone concernée ;
Considérant que cette intervention n'est pas jugée suffisante pour garantir durablement l'interdiction de stationnement ;
Considérant en effet que le marquage est prévu sur une voirie en pavés sur laquelle la peinture n'adhère pas ;
Considérant dès lors, que l'aménagement proposé ne permet pas d'assurer de manière suffisante le maintien d'un espace libre indispensable à la giration des véhicules de secours ;
Considérant qu'il convient de prévoir des dispositifs pérennes franchissables par les camions de pompiers avec panneaux de signalisation, dans le respect du caractère patrimonial de la voirie et en concertation avec les services communaux ;

Considérant par ailleurs, que le projet prévoit des garde-corps fixes sur la toiture végétalisée du bâtiment ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 6§3 (éléments techniques en toiture), en ce que les garde-corps ne font pas partie des éléments indiqués en toiture ;
Considérant que ces garde-corps sont installés afin de garantir la sécurité lors de l'entretien de la toiture ;
Considérant qu'ils respectent la cohérence architecturale du projet, d'autant plus qu'ils sont peu visibles depuis l'espace public ;
Considérant dès lors, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande vise essentiellement à mettre en conformité des adaptations de détail n'ayant pas d'incidence significative sur les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet autorisé ;

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 des dispositifs pérennes franchissables par les camions de pompiers, dans le respect du caractère patrimonial de la voirie et en concertation avec les services communaux aux endroits devant rester accessibles à la circulation et au stationnement des véhicules du SIAMU, de part et d'autre de la voirie ;**
**- prévoir des panneaux de signalisation adéquats afin de garantir le maintien de ces accès ;**
**- supprimer les échelles extérieures et prévoir une autre solution en conséquence.**

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

**Moyennant les adaptations indiquées, la *R.R.U., titre I, art. 6§3 est* accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**

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

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: W785/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Héger-Bordet 2 - 4 1000 Bruxelles
Boulevard de Waterloo 115 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Watever - S.A.

Objet / Betreft: Modifier ponctuellement le permis d'urbanisme délivré le 18/05/2026 (permis modificatif : 04/PFD/2012238)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

12

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

Considérant que la demande vise à modifier, conformément à l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme délivré le 18 mai 2026 relatif à la réaffectation, la rénovation et l'extension de l'immeuble sis boulevard de Waterloo 115 (permis modificatif : 04/PFD/2012238) ;
Qu'elle concerne un immeuble inscrit le 19/08/2024 à l'inventaire patrimonial de la Région de Bruxelles Capitale ;
Considérant que le bien se situe en zone administrative au Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- Application de l'article 207 §3 du CoBAT : bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région.

Considérant que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles ;
- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- AccessAndGo-ABP.

Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU envoyé au fonctionnaire délégué le 04/09/2026, portant la réf. PU/1987.1188/72/CP ;
Considérant que la condition n° 2 relative à la transformation de la double porte est rencontrée dès lors que cet accès ne constitue pas une issue d'évacuation ; qu'il n'y a, par conséquent, pas lieu de le prendre en considération dans l'analyse relative aux issues de secours ; qu'aucune demande de dérogation au titre de l'annexe 7 n'est dès lors requise ;
Considérant que les autres conditions ne nécessitent pas de modifications sur les plans requis pour le permis d'urbanisme ;

# AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
# ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 30/09/2026*

Considérant que les deux autres avis n'ont pas encore été émis à la date de la commission de concertation ;
Considérant que les modifications sollicitées portent essentiellement sur des adaptations techniques et programmatiques rendues nécessaires par l'avancement des études d'exécution, la mise au point des techniques spéciales et la commercialisation de certaines affectations ;
Considérant que la philosophie générale du projet autorisé, fondée sur la réaffectation d'un immeuble existant, la préservation de ses qualités patrimoniales et architecturales ainsi que sur le développement d'une mixité d'usages comprenant logements, hôtel et commerces, demeure inchangée ;
Considérant que les modifications d'affectation et de surfaces demeurent limitées au regard du projet autorisé et n'altèrent pas l'équilibre général de celui-ci ;
Considérant que la réaffectation de l'étage +9, initialement destiné en partie à un bar d'hôtel, au profit de locaux techniques, d'espaces communs destinés aux logements et d'une extension des espaces extérieurs accessibles aux habitants, permet une amélioration de la qualité résidentielle du projet tout en réduisant les nuisances potentielles pour le voisinage et l'intégration esthétique de techniques nécessaires au projet ;
Considérant que les adaptations volumétriques demeurent mineures, telles que le léger déplacement de l'alignement de l'étage +7 pour des raisons structurelles, et qu'elles ne sont pas de nature à modifier significativement la perception du bâtiment ou son intégration dans le contexte urbain ;
Considérant que les modifications apportées aux façades, notamment le remplacement ponctuel de certains châssis du rez-de-chaussée par des châssis en aluminium, restent limitées, s'inscrivent dans le langage architectural du socle et ne portent pas atteinte à la qualité de l'expression architecturale du bâtiment ;
Considérant néanmoins que le projet prévoit le remplacement de cinq doubles portes ornementées en métal présentes au rez-de-chaussée par des modèles à doubles vantaux vitrés en pleine hauteur de facture moderne ; qu'il y aurait lieu de privilégier le maintien et le renforcement des portes existantes, plus qualitatives et en accord avec l'architecture du bâtiment, ou à défaut de proposer des modèles dont la modénature, la division, les décorations et les profils s'inspirent des châssis existants ;
Considérant que plusieurs adaptations contribuent à améliorer le fonctionnement général du projet, son accessibilité, sa sécurité ou sa durabilité, notamment le déplacement de certains ascenseurs, l'ajout d'un escalier interne au fitness, l'installation d'une plateforme élévatrice destinée aux personnes à mobilité réduite, le remplacement des lignes de vie par des garde-corps techniques conformes aux normes de sécurité ou encore l'optimisation des équipements techniques ;
Considérant qu'il convient de veiller cependant à une intégration particulièrement soignée des garde-corps techniques afin d'en limiter autant que possible l'impact sur la composition architecturale de l'immeuble ; qu'un recul par rapport à l'acrotère et/ou une implantation inclinée de ces dispositifs est recommandée dans la mesure où ces aménagements permettent d'en réduire la visibilité tout en garantissant le respect des exigences de sécurité ; que les impératifs techniques et sécuritaires ne peuvent être rencontrés au détriment des qualités patrimoniales et architecturales du bien ;
Considérant que certaines modifications engendrent par ailleurs une amélioration environnementale du projet, notamment l'augmentation ponctuelle des surfaces végétalisées en toiture et sur certaines terrasses, ainsi que la réduction de certaines surfaces vitrées afin de limiter les risques de surchauffe et d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
Considérant dès lors que les modifications sollicitées s'inscrivent dans la continuité du projet autorisé, améliorent certains aspects de son fonctionnement, de son accessibilité et de sa qualité d'usage, et visent au bon aménagement des lieux.

**Avis FAVORABLE à condition de :**
**- tenir compte des qualités patrimoniales et architecturales du bien dans le choix et le positionnement des garde-corps techniques en toiture ;**
**- maintenir et renforcer les portes existantes du rez-de-chaussée ou à défaut prévoir leur remplacement par des modèles dont la modénature, les divisions, les ornements et les profils s'inspirent de l'existant.**