



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

Réf. / Ref.: M417/2025 (PU)

Adresse / Adres:  
Grasmarkt 104 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: INTERPARKING

Objet / Betreft: creëren van een nooduitgang in een ondergrondse parkeergarage en het plaatsen van nieuwe ventilaties

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/10/2025 - 23/10/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

1

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 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 Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;  
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);  
Gelet op het Bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.) "Quartier Putterie" (nr. 30-40, goedgekeurd op 13/09/1984);  
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);  
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);  
Overwegende dat het goed gelegen is in een sterk gemengd gebied, in een parkgebied, in een gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), in een lint voor handelskern, naast een winkelgalerij en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;  
Overwegende dat het goed gelegen is in een groenzone van het B.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 13/05/2025;  
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;





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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

Overwegende dat de aanvraag het creëren van een nooduitgang in een ondergrondse parkeergarage en het plaatsen van nieuwe ventilaties betreft;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 09/10/2025 tot 23/10/2025 voor volgende motieven: afwijkingen van de voorschriften van het BBP nr 30-40 (Putterij, 13-09-84);  
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Gelet op het gunstig advies met voorwaarden van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 08/10/2025 opgenomen in de bijlage met als referentie CP.2007.1230/10;

Overwegende dat ten gevolge van de condities van dit advies de plannen moeten niet aangepast worden;

Overwegende dat het project op de ondergrondse parking 'Grote Markt' betrekking heeft;  
Overwegende dat dit parking uit twee delen bestaat: een eerste deel onder het Spanjeplein en een tweede deel onder de Keizerinlaan;

Overwegende dat het deel onder de Keizerinlaan aan de geldende brandnormen momenteel niet voldoet;

Overwegende dat er momenteel een gedeelde nooduitgang met de Horta Galerij is, welke Interparking niet langer wenst te behouden;

Overwegende dat de aanvraag als doel heeft twee nieuwe evacuatiewegen te creëren voor dit deel van de parking en aldus voldoende nooduitgangen binnen de maximale afstandsregels te voorzien;

Overwegende dat deze evacuatiewegen in een ongebruikte restruimte tussen de twee delen van de parking geplaatst worden;

Overwegende dat het om een stalen constructie gaat, die tussen de bestaande kolommenstructuur wordt geplaatst, zonder deze te wijzigen;

Overwegende dat ze op het Spanjeplein uitkomen via een bestaande trappenhal;

Overwegende dat de aanvraag geen wijziging van het bestaande bouwvolume inhoudt;

Overwegende dat deze werken vanaf de openbare weg niet zichtbaar zijn;

Overwegende dat de aanvraag ook betreft het aanleggen van een nieuwe ventilatievoorziening;

Overwegende dat de ventilatie in een groene zone op straatniveau uitkomt, waar reeds twee bestaande ventilatie-uitgangen aanwezig zijn;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het BBP art.4 (zone voor groene ruimte), omdat de ventilatie-uitgangen niet behoren tot de toegestane elementen in de groene zone;

Overwegende dat beplante zones moeten behouden worden;

Overwegende dat de afwijking niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat er onderzocht moet worden of het mogelijk is om de ventilatie in een verticale wand langs de trap te laten uitmonden;

Overwegende dat de Stad de herinrichting van het Agoraplein overweegt;

Overwegende dat de Infante Isabellastraat een drukke voetgangersboulevard is en dat het autoverkeer in deze straat een negatieve invloed op de veiligheid van voetgangers heeft;

Overwegende dat het wenselijk zou zijn om de toegang voor auto's tot de parkeerplaats vanaf de Grasmarkt af te sluiten;

Overwegende dat overwegende dat deze aanvraag echter alleen betrekking heeft op het voetgangersverkeer binnen de parkeergarage;

Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;





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 de mogelijkheid om de ventilatie in een verticale wand langs de trap te laten uitmonden onder te zoeken.**

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.

Bovendien, de Stad herhaalt haar verzoek om de toegang voor voertuigen tot de parkeerplaats vanaf het Agoraplein te verwijderen.





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

Réf. / Ref.: T402/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Tielemans 34 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Hicham Bouhassis

Objet / Betreft: d'une part, transformer un commerce en vue d'étendre un logement unifamilial (mise en conformité) ; et d'autre part, aménager un garage, démolir un petit volume en façade arrière, aménager une terrasse couverte et transformer la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):**

**Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:**

2

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

Considérant les recommandations du Collège sur les intérieurs d'îlots de Laeken,

Considérant que le bien est situé dans la zone de protection d'un monument classé (l'Ancienne Maison communale de Laeken), et que les perspectives depuis ou vers le bien classé sont légèrement modifiées ;  
Considérant qu'un avis à la CRMS a été sollicité et que l'avis ne nous a pas encore transmis.

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/05/2025 ;

Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





Considérant que la demande vise d'une part, transformer un commerce en vue d'étendre un logement unifamilial (mise en conformité) ; et d'autre part, aménager un garage, démolir un petit volume en façade arrière, aménager une terrasse couverte et transformer la façade avant ;

Considérant que certains travaux ont déjà été réalisés, plaçant le projet dans une situation de fait accompli, qui ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

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

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été octroyé le 11/09/1960 (réf. P.U. 26T/60) pour la reconstruction d'une maison de commerce et d'un stand de tir à l'arc, par suite d'un effondrement ;  
Considérant que la parcelle est occupée par une construction à rue, une cour à ciel ouvert (10m<sup>2</sup>) et petites annexes (WC et divers) ainsi qu'une longue annexe latérale gauche qui s'étend jusqu'au fond de parcelle et un jardin en pleine terre (23m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le bâtiment principal, mitoyen, se compose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage, couverts par une toiture plate, tandis que la longue annexe est limitée au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'affectation initiale comprenait un commerce et une maison unifamiliale réparti comme suit : un café au rez-de-chaussée, prolongé par un centre de tir et un espace de jour (séjour et cuisine) dans la longue annexe, et que l'étage accueillait une salle de réunion et deux chambres ;

Considérant que dans la situation actuelle de fait, le logement unifamilial s'étend sur l'ensemble du bien, que la cour a été couverte par une grande annexe, que les petites annexes ont été supprimées, et que la totalité de la zone de cour et jardin a été imperméabilisée ;

Considérant que le projet vise à mettre en conformité cette extension résidentielle tout en apportant des améliorations à la configuration existante de fait, notamment en vue d'assainir l'intérieur d'îlot ;

*En ce qui concerne l'affectation projetée :*

Considérant que la reconversion du bien en logement unifamilial, impliquant la suppression du commerce (café et stand de tir), est compatible avec la zone d'affectation et ne porte pas atteinte aux biens environnants ;

Considérant que cette reconversion renforce l'offre résidentielle dans le quartier et contribue à la consolidation de la fonction logement ;

*En ce qui concerne l'intérieur d'îlot :*

Considérant que le projet prévoit l'extension du rez-de-chaussée sur l'ancienne cour, la suppression de l'annexe centrale au profit d'un espace extérieur, et la reconstitution d'un jardin de pleine terre de 23 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le volume de l'annexe latérale, ancien centre de tir, est conservé, et qu'une nouvelle terrasse est aménagée couverte par une structure en tôles ondulées ;

Considérant que cette terrasse accueille un petit local de rangement, adossé à la façade arrière du bâtiment principal et à celle de l'annexe latérale ;

Considérant que cette configuration n'entraîne aucune rehausse des murs mitoyens ;

Considérant toutefois que le projet présente des dérogations au RRU, notamment à l'article 13 relatif à la surface perméable, et à l'article 16 concernant la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la zone de cour et jardin couvre 50 m<sup>2</sup>, dont moins de 50 % sont en pleine terre, en contradiction avec les exigences de l'article 13 du RRU ;

Considérant que la couverture en tôles ondulées constitue un matériau peu durable et peu esthétique, et qu'elle compromet la perméabilité du sol ;

Considérant que la présence d'un jardin en pleine terre constitue une première réponse à la gestion des eaux pluviales, mais reste insuffisante au regard des objectifs environnementaux ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

Considérant qu'il convient de renforcer la résilience climatique de la parcelle en réduisant les effets d'îlot de chaleur, en favorisant la biodiversité urbaine et en améliorant la gestion des eaux pluviales, conformément aux recommandations du Collège pour les intérieurs d'îlot à Laeken ;  
Considérant que la profondeur actuelle de l'annexe latérale, historiquement liée à sa fonction de centre de tir, n'est plus justifiée dans le cadre de sa réaffectation en logement ;  
Considérant qu'il serait opportun d'envisager une réduction de cette profondeur au profit d'une extension du jardin en pleine terre en fond de parcelle ;  
Considérant qu'il y a lieu de supprimer la couverture en tôles ainsi que le petit local de rangement, ou de le déplacer en fond de parcelle afin de libérer l'espace et d'améliorer la perméabilité ;  
Considérant que ces modifications permettraient de dédensifier l'intérieur d'îlot, d'augmenter l'apport de lumière naturelle dans les espaces intérieurs, et d'ouvrir davantage la façade arrière, renforçant ainsi la relation entre les pièces de vie et le jardin ;  
Considérant qu'il conviendrait d'envisager l'installation d'une citerne d'eau de pluie hors de la zone en pleine terre ;  
Considérant que les toitures plates de plus de 20 m<sup>2</sup> doivent être végétalisées, y compris celles accueillant des panneaux solaires (compatibles), et que les autres doivent présenter un albédo élevé ;  
Considérant que les dérogations aux articles 13 et 16 du RRU ne sont pas acceptables aux motifs exposés ;

### *En ce qui concerne la distribution spatiale intérieure :*

Considérant que le projet prévoit un réaménagement du rez-de-chaussée incluant la création d'un garage en façade, un vaste hall prolongé par un couloir longeant les pièces de vie, ainsi que la transformation de l'ancien stand de tir en chambre avec salle de bain attenante ;  
Considérant que l'étage est restructuré pour accueillir trois chambres et une salle de bain, renforçant ainsi la capacité résidentielle du logement ;  
Considérant toutefois que le plan du rez-de-chaussée présente une organisation cloisonnée, générant des circulations peu rationnelles et une fragmentation des volumes, nuisant à la fluidité spatiale et à la perception d'un espace traversant ;  
Considérant par ailleurs que la création d'un garage en façade est techniquement irréalisable en raison de la configuration de l'espace public (trottoir élargi, passage piéton et escalier en berme centrale) ;  
Considérant que la réduction de la profondeur de l'annexe centrale, telle qu'exigée, entraîne la suppression de la chambre et de la salle de bain initialement prévues au rez-de-chaussée ;  
Considérant qu'il convient de privilégier une configuration semi-ouverte, en supprimant les cloisons entre cuisine, salle à manger et séjour, afin de créer une continuité visuelle entre les espaces de vie et le jardin ;  
Considérant que la suppression du garage implique la création d'un local vélo accessible depuis la rue ;  
Considérant que la pièce en façade pourrait accueillir un bureau ou une activité professionnelle accessoire au logement, contribuant à une animation qualitative du front bâti ;  
Considérant qu'il y a lieu de revoir l'agencement intérieur afin d'optimiser les surfaces, de supprimer les circulations superflues et d'offrir un cadre de vie plus ouvert, lumineux et convivial ;

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

Considérant que le projet prévoit le remplacement de l'ancienne devanture commerciale par une porte de garage, la réduction des baies du premier étage, l'installation de châssis en PVC gris foncé et la mise en peinture de la corniche dans la même teinte ;  
Considérant que les allèges en béton apparent sont recouvertes de panneaux sandwich en aluminium noir à des fins de protection, que l'acrotère est repeint en gris foncé, et que le parement en briques rouges est conservé ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

Considérant que, la création du garage en façade avant n'étant pas retenue, il convient de revoir la composition de la façade en fonction de l'usage réel du rez-de-chaussée, afin de favoriser une relation active entre l'espace intérieur et l'espace public ;  
Considérant que la façade arrière a été modifiée par la pose d'un isolant recouvert d'un enduit beige ;  
Considérant que, sous réserve de la révision de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée, le traitement des façades ne soulève pas d'autres remarques ;

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

### **Avis FAVORABLE à condition de :**

- réduire la profondeur de construction de l'annexe latérale, en supprimant la chambre et la salle de bain du rez-de-chaussée, afin d'agrandir le jardin en pleine terre et d'améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot ;
- supprimer le petit volume de rangement en façade arrière et ouvrir davantage cette façade pour renforcer la relation entre les espaces intérieurs et le jardin ;
- renoncer à l'aménagement du garage en façade avant, et requalifier l'espace en bureau ou en local pour une activité professionnelle accessoire au logement, avec une recomposition de la façade en conséquence
- prévoir un local vélos accessible depuis l'espace public ;
- revoir la distribution spatiale du rez-de-chaussée, en supprimant les cloisons et les circulations superflues, afin de créer un espace de vie plus fluide, traversant et cohérent ;
- supprimer la couverture de la terrasse, afin de préserver la perméabilité du sol et d'améliorer la qualité paysagère ;
- végétaliser les toitures plates dont la superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, ou prévoir un revêtement à albédo élevé pour les autres, conformément aux recommandations pour les intérieurs d'îlot à Laeken ;
- prévoir une citerne d'eau de pluie, idéalement sous la terrasse, afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

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.





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

Réf. / Ref.: L530/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Locquenghienstraat 9 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Initiatief Antonin Artaud - Initiative Antonin Artaud

Objet / Betreft: verbouwen en wijzigen van het aantal wooneenheden van 5 naar 6 in het kader van de VZW Initiatief Antonin Artaud, het inrichten van een terras op het platte dak van het achtergebouw op de 2e verdieping en het uitvoeren van structurele binnenverbouwingen (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/10/2025 - 23/10/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**Advies UITGESTELD.**

3







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

Réf. / Ref.: L447/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Lombard 30 - 32 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: GEGA GAUFRE

Objet / Betreft: placer une terrasse fixe sur le trottoir

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):**

**Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:**

- 4** Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;  
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;  
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- Considérant que le bien est situé en espace structurant, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et en zone administrative au PRAS ;
- Considérant que la demande a été introduite en date du 21/05/2025 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- Considérant que la demande vise à placer une terrasse fixe sur le trottoir ;
- Considérant que le bien est classé comme immeuble à appartements Art nouveau par arrêté du 22/12/2005 ;  
Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés, à savoir les numéros 37, 39, 41, 55, 57 et 63 rue de l'Etuve, 32 rue du Lombard, et 20 rue du Chêne ;  
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 07/10/2025 ;  
Considérant que la CRMS n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins l'avis sollicité ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

Considérant que la terrasse proposée sera placée sur le trottoir, et donc sur le domaine public ;  
Que la terrasse a une superficie de 17,2m<sup>2</sup>, une longueur de 10,4m et une largeur variant de 1m55 à 1m76 ;

Que la structure utiliserait toute la longueur de la façade rue du Lombard, et laisserait un passage libre utile de 1,5m du côté de la bordure de trottoir ;

Que la terrasse rattrape le dénivelé de la rue, et présente une épaisseur entre 2cm et 40cm, qu'elle nécessite le placement de garde-corps ;

Considérant que les garde-corps prévus sont en tôles métalliques gris anthracite de 1m de hauteur et 1m de largeur, Considérant d'une part que ces quelques tôles ponctuelles sont insuffisantes pour éviter les chutes, les garde-corps n'étant pas continus au droit des différences de niveaux, que d'autre part le placement de garde-corps continus fractionneraient la terrasse en 2 parties et privatiserait complètement une partie du trottoir ;

Considérant que ces garde-corps en tôles anthracites ont un impact esthétique non négligeable sur la perception de l'immeuble, que celui-ci est classé ;

Considérant que la terrasse, avec son socle et ces garde-corps en tôle pleine anthracite participent à occuper et à charger visuellement le mobilier urbain ;

Considérant que l'ensemble de ces dispositifs est de nature à entraver les vues et perspective vers et depuis les façades de l'immeuble sis rue du Lombard 30-32, classé comme monument ;  
que le placement de dispositifs fixes accolés à la façade protégée n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la rue du Lombard est une rue à forte fréquentation piétonne, que la largeur du trottoir ne peut être réduite par une installation fixe ;

Considérant que pour la matérialité, le plancher de la terrasse serait prévu en Bilinga, une essence en provenance d'Afrique, qu'il s'agit d'une essence exotique ce qui va à l'encontre des lignes de conduite de la région de Bruxelles-Capitale en matière de terrasses pour l'Horeca ;

Considérant qu'un tel aménagement empêche le bon nettoyage et l'entretien du trottoir par les services communaux ;

Que le commerce bénéficie déjà d'un rez-de-chaussée et d'un étage, que la déclivité de la rue n'empêche pas le placement de quelques tables et chaises ;

Considérant le caractère permanent de cet aménagement proposé ;

Considérant que, suite à ce qui précède, le projet est incompatible avec le caractère urbain du cadre urbain environnant et va à l'encontre d'un bon aménagement du territoire ;

**Avis DEFAVORABLE.**





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

Réf. / Ref.: D893/2025 (PFD)

Adresse / Adres:

Chaussée d'Etterbeek Rue de Pascale / Rue Jacques de Lalaing 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Brufête-Brufest

Objet / Betreft: Réaliser une fresque street art.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):**

**Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:**

**5**

**Contexte légal**

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de chemin de fer et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire de la ville de Bruxelles ;

Considérant que la présente demande se situe en voirie régionale gérée par Bruxelles Mobilité ;

**Objet de la demande**

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une fresque dans le cadre du parcours street art initié par le service culture de la ville de Bruxelles ;

Considérant que le PARCOURS Street Art vise à :

- La décentralisation : des interventions artistiques réparties sur l'ensemble du territoire de la Ville ;
- L'accessibilité : aucun prérequis n'est nécessaire pour accéder aux œuvres ;
- Le soutien à l'emploi artistique : les artistes bénéficient d'une rémunération juste et d'une véritable reconnaissance professionnelle ;

**Procédure et actes d'instruction**

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- En application de la prescription 21 du PRAS : ZICHEE - modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Rég/Patrimoine ;

Vu l'avis favorable de Bruxelles Mobilité du 10/10/2025 (Réf : DGI\_2025\_PU\_218);





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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

Vu l'avis favorable sous conditions d'INFRABEL du 23/10/2025 (Réf :3516.2025.055.Etterbeek-4288725), libellé comme suit :

- *La loi du 27-04-2018, dont copie en annexe, doit être respectée. Aucune dérogation ne sera accordée.  
Ne pas pénétrer dans la zone dangereuse pendant les travaux.*
- *Faire preuve de vigilance à proximité de la caténaire, notamment lors de travaux en hauteur.*
- *Infrabel ne peut pas être tenu responsable pour l'entretien et la réparation du fresque.*
- *Si des travaux sont effectués à l'aide d'une grue, les prescriptions mentionnées dans la WIT 1003 (voir annexe) doivent être respectées et une autorisation doit être demandée par e-mail à l'adresse  
51ce05.bureaub@infrabel.be au moins 30 jours avant le début des travaux.*

### **Situation existante**

Considérant que le pont de la chaussée d'Etterbeek, est géré par d'Infrabel, qu'il se situe sur le territoire de la ville de Bruxelles;

Considérant qu'à l'heure actuelle, les façades et le plafond destinés à accueillir la fresque présentent une surface brute en béton pour le plafond, ainsi que des façades en briques émaillées blanches, sur lesquelles quelques graffitis sont visibles ;

Dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment, l'Échevinat de l'Urbanisme a mobilisé des charges d'urbanisme pour financer la création d'une œuvre d'art destinée à embellir un pont appartenant à Infrabel. Ce projet a été confié au PARCOURS Street Art. Lancé en 2020-2021, il avait été mis en pause en raison d'un chantier rendant le mur concerné inaccessible.

Aujourd'hui, les travaux sont terminés et Infrabel a renouvelé son accord par mail le 13 juillet 2022, précisant que les frais liés à la réalisation de la fresque et à son entretien seront pris en charge par la Ville ;

### **Situation projetée**

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une fresque sur la façade, le plafond ainsi que les murs verticaux d'un pont appartenant à INFRABEL situé sur la chaussée d'Etterbeek à 1000 Bruxelles dans le cadre du PARCOURS Street Art ;

Considérant qu'il est prévu que la fresque soit réalisée par l'artiste Camille Gendron ;

Considérant qu'un planning ainsi qu'un résumé des techniques de réalisation sont présentés dans le dossier de demande de Permis d'urbanisme ;

Considérant que le nettoyage préalable des surfaces est nécessaire afin de garantir l'adhérence et la durabilité de l'œuvre picturale envisagée ; que le projet prévoit le nettoyage du mur à l'aide d'un jet haute pression ;

Considérant que l'application d'un primaire sur les surfaces verticales est prévu, adapté aux briques émaillées ;

Considérant que le projet prévoit de traiter les déchets de manière écologique et recyclés dans la mesure du possible ;

Considérant que le projet veillera à maintenir la signalisation et les avertissements de sécurité en bon état ; que les panneaux seront soit protégés, soit retirés et remplacés exactement au même endroit ;

Considérant que le projet prévoit de peindre les deux armoires techniques présentes et les intégrées dans l'œuvre, à l'exception des avertissements de sécurité qui figurent dessus ;

### **Objectifs**

Considérant que le projet a pour objectif :

- d'apporter une transformation esthétique à cette portion stratégique du paysage urbain bruxellois ;





- de remédier à l'état actuel du site, perçu comme sale, sombre et négligé ;

#### Motivation

Considérant que le projet de fresque se situe sur un axe de circulation majeur ; que ce tunnel est actuellement peu accueillant et sombre ; que la réalisation d'une fresque à cet endroit permettra de créer une nouvelle dynamique ;

Considérant que le site se situe en plein cœur du bassin versant de la Maalbeek et, selon le Manuel Espaces Publics en Région de Bruxelles-Capitale, qu'il s'agit d'une zone à valoriser ; que l'aménagement d'un espace public dans le paysage des vallées vise notamment à intégrer des fonctions ludiques et récréatives, en particulier au travers de parcours piétons ; ce qui est visé par le projet ;

Considérant que le projet apporte une activation de l'espace public, améliorant ainsi l'environnement quotidien de milliers de personnes utilisant les transports en commun ; que sa finalité sociale s'inscrit pleinement dans la vision régionale du PRDD dans l'amélioration de la qualité de l'espace public ;

Considérant que le concept du projet repose sur la réalisation d'un motif abstrait et non figuratif ; que, toutefois, les images de synthèse présentées dans le dossier mettent en avant des couleurs fluorescentes ; qu'il convient dès lors de veiller à ce que les teintes choisies s'intègrent de manière plus harmonieuse à l'environnement réel et ne soient pas susceptibles de détourner l'attention des usagers, en particulier celle des conducteurs de véhicules motorisés et des cyclistes ;

Considérant que le projet se situe au pied du Résidence Palace — bien classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/04/2004 — ; que le projet déborde sur les murs verticaux des deux côtés du pont ;

Considérant que les murs latéraux du ponts sont en briques émaillées avec joints en maçonnerie ; que le tablier est en béton ; que le résultat souhaité ne pourra être identique sur les deux surfaces ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter l'intervention à l'architecture du pont, aux différents revêtements et à l'environnement bâti, en tenant compte notamment du monument classé ;

Considérant que le pont présente actuellement de nombreux tags et de la salissure ainsi que des coulures du a des infiltrations d'eau ; que cette intervention permettra de rénover ce passage, de le rendre plus agréable pour les piétons ; que cependant, il y a lieu de proposer des solutions concrètes pour la gestion des salissures (coulures) ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'installation lumineuse, mais que celle-ci permettrait la mise en valeur de l'œuvre, il y a lieu d'étudier l'éclairage sous le pont ainsi que la mise en valeur lumineuse de l'œuvre ;

Considérant qu'Infrabel a émis une série de conditions relatives au chantier, à l'entretien et à la gestion de la fresque ; qu'il y'aura lieu de la respecter ;

Considérant que Bruxelles Mobilité a émis une série de condition avant et post-chantier ; qu'il y a lieu de les prendre en considération ;

#### **Avis FAVORABLE sous condition de :**

- Adapter les couleurs de manière plus harmonieuse à l'environnement réel ;
- Adapter l'intervention à l'architecture du pont, aux différents revêtements et à l'environnement bâti, en tenant compte notamment du monument classé ;
- Proposer des solutions concrètes pour la gestion des salissures (coulures) ;
- Étudier l'éclairage sous le pont ainsi que la mise en valeur lumineuse de l'œuvre ;
- Respecter les conditions d'INFRABEL ;
- Respecter les conditions de Bruxelles Mobilité.





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

Réf. / Ref.: P609/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Mellery 2 1020 Bruxelles  
Avenue du Parc Royal 2 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Amaryllis Gobbe

Objet / Betreft: d'une part, transformer une maison unifamiliale avec rez commercial en immeuble de logements (2 appartements) avec un bureau au rez-de-chaussée, aménager une terrasse tropézienne dans le versant arrière de la toiture et remplacer les menuiseries extérieures ; et d'autre part, démolir un bâtiment en intérieur d'îlot, transformer le bâtiment arrière rue Mellery en maison unifamiliale, ajouter une extension au rez-de-chaussée, agrandir une baie et ouvrir une baie aveugle en façade avant ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/10/2025 - 23/10/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

**AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):**

**Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:**

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;  
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;  
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;  
Vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;  
Vu les Recommandations du Collège concernant les intérieurs d'îlots à Laeken approuvées le 22/06/2023 ;  
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

Considérant que la demande a été introduite en date du 04/07/2025 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, transformer une maison unifamiliale avec rez commercial en immeuble de logements (2 appartements) avec un bureau au rez-de-chaussée, aménager une terrasse tropézienne dans le versant arrière de la toiture et remplacer les menuiseries extérieures ; et d'autre part, démolir un bâtiment en intérieur d'îlot, transformer le bâtiment arrière rue Mellery en maison unifamiliale, ajouter une extension au rez-de-chaussée, agrandir une baie et ouvrir une baie aveugle en façade avant ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1879 (réf. TP. Laeken1219) ayant pour objet " construire une maison avec forge et mur de clôture " ;  
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1906 (réf. TP. Laeken1602) ayant pour objet " reconstruire la façade du bâtiment de derrière " ;  
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 25/03/1930 (réf. TP.37607) ayant pour objet " surélever le grenier d'un arrière-bâtiment " ;  
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 31/07/1934 (réf. TP.43794) ayant pour objet " modifier le rez-de-chaussée de la façade, établir une vitrine avec porche latéral, renouveler l'enduit de la façade, remplacer les garde-corps des balcons " ;  
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 21/06/2005 (réf. P7/2005) ayant pour objet " transformer une maison unifamiliale : ouvrir différentes baies (intérieures et extérieures) " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2025 au 23/10/2025 pour les motifs suivants :  
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;  
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;  
Vu l'absence de réaction ;

Considérant que le projet vise à transformer un ensemble de bâtiments compris entre l'avenue du Parc Royal et la rue Mellery ;  
Considérant que cet ensemble comprend actuellement un bâtiment (R+2+toiture) côté de l'avenue du Parc Royal, une ancienne fermette côté rue Mellery (R+1) et un bâtiment (R+1+toiture) en intérieur d'îlot ; et que l'ensemble est connecté par le rez-de-chaussée ;

### *En ce qui concerne le bâtiment en intérieur d'îlot :*

Considérant que le projet prévoit de démolir le bâtiment situé en intérieur d'îlot et l'ensemble des annexes afin de retrouver une zone de cour et de jardin ;  
Considérant que la démolition permet d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlots et permet de répondre aux objectifs communaux et régionaux qui visent à dédensifier les intérieurs d'îlot, à retrouver de la pleine terre et à assurer la gestion des eaux de pluies afin de réduire les effets des îlots de chaleur ;

### *En ce qui concerne le bâtiment de l'avenue Parc Royal :*

Considérant que le bâtiment de l'avenue Parc Royal comprend, en situation de droit, une maison unifamiliale avec un commerce au rez-de-chaussée ;  
Considérant que le projet prévoit de diviser l'immeuble en 2 logements et d'aménager au rez-de-chaussée un bureau ;  
Considérant dès lors que le bâtiment de l'avenue Parc Royal se développe comme suit :  
- au rez-de-chaussée : un bureau ;  
- au 1er étage : un logement 1 chambre ;  
- au 2ème étage + combles : un logement 3 chambres ;





Considérant que l'aménagement de l'appartement du 1er étage induit une dérogation au Titre II, art.3 du R.R.U. (normes minimales de superficie) en ce que la chambre n'a pas une superficie de minimum 14m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que le projet tend au respect des normes d'habitabilité ;

Considérant que le manque de superficie est de 0,90m<sup>2</sup>, qu'il est minime et que l'appartement présente un aménagement qui respecte la structure existante du bâtiment ;

Considérant ce qui précède, que la dérogation au Titre II, art.3 du R.R.U est acceptable ;

Considérant que le séjour au 1er étage et les chambres en façade avant au 2ème étage dérogent au Titre II, art.10 (éclairage naturel) du R.R.U. en ce que leur surface d'éclairage nette n'est pas égale à minimum 1/5 de la superficie plancher ;

Considérant que les surfaces manquantes sont minimales (0,5m<sup>2</sup>, 0,37m<sup>2</sup> et 0,80m<sup>2</sup>) et qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante dont il est important de maintenir les façades ;

Considérant ce qui précède que les dérogations au Titre II, art.10 du R.R.U. sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit de condamner l'accès à la zone de cour et de jardin, qui sera dédiée exclusivement au bâtiment de la rue Mellery, et prévoit pour la fenêtre du bureau, donnant vers le jardin, un châssis fixe avec un vitrage opalin afin de préserver l'intimité vers le jardin ;

Considérant qu'un local vélos et poussettes est prévu dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée, que des caves sont aménagées pour chaque logement au sous-sol ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de local poubelles ni de local nettoyage et déroge dès lors et dérogent dès lors au Titre II art.16 (local commun à ordures) et art.18 (local commun pour rangement de matériel de nettoyage) du R.R.U. ;

Considérant qu'un local à ordures ménagères n'est pas indispensable pour un immeuble de cette taille, d'autant que la gestion des poubelles au sein d'une petite copropriété n'est pas toujours aisée ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 16 et 18 du Titre II du RRU sont acceptables ;

Considérant qu'une terrasse tropézienne est aménagée dans le versant arrière de la toiture au dernier niveau sous combles au profit du second logement ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer l'ensemble des menuiseries extérieures aux étages par des châssis en bois de ton blanc en façade avant et des châssis en PVC de ton blanc en façade arrière ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller, lors du remplacement des châssis en façade avant, à conserver le cintrage et les caractéristiques d'origine (divisions, modénature, profil, etc.) ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'intervention au niveau de la devanture au rez-de-chaussée et de la porte d'entrée cochère ;

Considérant néanmoins que la façade avant nécessite un rafraîchissement général et qu'il est souhaitable de prévoir la restauration à l'identique la devanture, la porte cochère et la corniche en bois ;

*En ce qui concerne le bâtiment rue Mellery :*

Considérant que le bien rue Mellery est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural, qu'il s'agit d'une ancienne remise et écurie de style éclectique ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une maison unifamiliale de 3 chambres avec garage ;







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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

Considérant que le projet prévoit une nouvelle annexe en façade arrière et que cette dernière déroge au Titre I, art.4 (profondeur de construction) du R.R.U. en ce qu'elle dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;  
Considérant que la construction de l'annexe n'est pas de nature à porter préjudice au bien voisin et n'implique pas de modification des murs mitoyens existants ;  
Considérant que l'annexe permet d'augmenter la surface habitable du logement et d'aménager au rez-de-chaussée un garage ;  
Considérant que sur la toiture plate de l'annexe est aménagé une toiture végétal extensive, qu'elle est non accessible et qu'un lanterneau est également prévu ;  
Considérant ce qui précède que la dérogation au Titre I, art.4 du R.R.U. est acceptable ;

Considérant que l'allège de la fenêtre au rez-de-chaussée en façade avant est supprimée afin de créer une porte d'entrée à la maison ;  
Considérant que la double porte existante en façade avant est préservée et sert d'accès au garage ;  
Considérant que la nouvelle porte d'entrée est en bois naturel et présente un dessin similaire à la double porte existante afin de préserver le caractère d'origine du bâtiment ;  
Considérant que la baie aveugle au 1<sup>er</sup> étage en façade avant est ouverte avec le placement d'un nouveau châssis afin d'améliorer l'éclairage naturel de l'espace derrière ;  
Considérant que le projet prévoit également de modifier les menuiseries extérieures en façade arrière ;

Considérant que la zone de cour et jardin est à usage exclusif de la maison unifamiliale, que le projet prévoit d'y aménager une terrasse de +/-11,5m<sup>2</sup>, que le reste de la zone est plantée en pleine terre ;  
Considérant que le projet prévoit également 2 citernes d'eau de pluie, dont une est implantée sous la terrasse et l'autre dans la zone plantée en pleine terre ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler les façades arrière par l'extérieur ;  
Considérant que ces travaux d'isolation permettent de répondre aux normes énergétiques et d'améliorer le confort d'habitabilité dans le bâtiment ;

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 R.R.U. en ce qui concerne le Titre I, art.4 et le Titre II, art.3, art.10, art.16, art.18 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: L404/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Locquenghien 37 - 39 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LOCQ

Objet / Betreft: apporter des modifications suite au permis réf. L1236/2021 (délivré le 26 juillet 2023) : transformation des logements et extension du volume du bâtiment arrière avec réaménagement de la zone de cour et jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/09/2025 - 09/10/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/10/2025

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

**AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):**

**Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:**

7

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 zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ; que les maisons à front de rue sont jumelées d'inspiration néoclassique ; qu'elles comptent 3 niveaux et 5 travées sous bâtières ; que les façades sont enduites et peintes sous soubassement en pierre bleue ; qu'elles sont délimitées par une mouluration horizontale en larmier au-dessus du rez-de-chaussée ; que les fenêtres aux étages sont à encadrements plats décorée de garde-corps en fer forgé au 1<sup>er</sup> étage ; que les maisons sont couronnées d'une corniche moulurée en bois ;  
Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé Jardin d'enfants n°4 ;





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

Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/05/2025 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à apporter des modifications suite au permis réf. L1236/2021 (délivré le 26 juillet 2023) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/07/2023 (réf. P.U. L1236/2021) ayant pour objet « *transformer un ensemble de bâtiments (bâtiments principaux et bâtiments arrières) afin d'y aménager 9 logements 2 studios, 5 appartements 1 chambre, 1 appartement 2 chambres, 1 appartement 3 chambres* » ; impliquant la démolition d'un des 2 bâtiments en intérieur d'îlot et la transformation lourde du second ; construire un escalier de secours en intérieur d'îlot, isoler les toitures des bâtiments principaux et y aménager des terrasses de type tropézienne en façades arrière » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2025 au 09/10/2025 pour les motifs suivants :  
dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;  
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Jardin d'enfants n°4") et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées ;

Vu l'avis du SIAMU du 27/10/2025, portant la référence T.2021.0387/4 ;

Considérant que cet avis défavorable est motivé comme suit :

« *La présente version du projet constitue une diminution du niveau de sécurité existant. Par ailleurs, des éléments de prévention incendie présents sur la précédente version des plans semblent avoir "disparu" (par ex. aucune mention de portes coupe-feu).*

*En particulier, les points suivants sont non-conformes :*

- 1. Étant donné la configuration et l'implantation des bâtiments, la présence d'une installation de sprinklage dans le bâtiment arrière était une condition essentielle à l'obtention de l'avis favorable. Elle avait été prévue par le demandeur et avait été confirmée explicitement par le SIAMU (cf. point 2. de la rubrique Motivation du rapport T.2021.0387/3). Cette installation est absente dans la nouvelle version du projet.*
- 2. Le changement d'affectation (et l'extension) d'un local vélos en atelier constitue une augmentation significative du risque d'incendie. Par ailleurs, aucune information ne figure sur l'occupation exacte de cet atelier : activité ? charge calorifique associée ? Ces informations pourraient faire passer l'atelier en bâtiment industriel (Annexe 6 des Normes de Base) et/ou être incompatible avec la présence de logements aux étages.*
- 3. Les terrasses initialement prévues à l'arrière-bâtiment ont été supprimées. Or, elles constituaient des zones refuges pour les occupants des logements. Ceux-ci ne disposent plus que d'une seule voie d'évacuation (via l'escalier extérieur) et la façade n'est pas accessible aux véhicules du Service d'Incendie. Cette situation est non-conforme pour un bâtiment moyen.*
- 4. La toiture de l'extension de l'atelier présente des ouvertures en toiture (lanterneaux) au droit de la façade des logements. Le point 1.2 de l'Annexe 3/1 des Normes de Base est supposé non-conforme. »*

Considérant que la présente demande prévoit d'apporter des modifications au permis délivré en 2023 (réf. P.U. L1236/2021) ; que ces modifications portent sur :

Pour le bâtiment principal (bâtiment avant) :

- Le maintien de l'entresol afin d'y conserver un local technique, y intégrer une buanderie et un local entretien ;
- L'adaptation des ouvertures de baies et allèges de la façade arrière du bâtiment principal afin de conserver au maximum les proportions des baies existantes ;





- Le studio (rez droit) est réaménagé afin d'y créer une mezzanine prévue pour accueillir l'espace nuit ;
- Les entrées de certains appartements et organisation interne sont repensées afin d'optimiser les circulations intérieures et rationaliser les espaces ;
- La terrasse arrière de l'appartement de gauche au 3<sup>ème</sup> est supprimée au profit d'une chambre plus grande ;

Pour le bâtiment en intérieur d'îlot (arrière) :

- Maintien de la morphologie et structure de la toiture existante du bâtiment arrière gauche (n°39) ;
- Suppression de la rehausse d'un étage et revenir au gabarit historique du bâtiment gauche (n°39) ;
- Conservation de la façade historique du bâtiment gauche (n°39) et des baies ;
- Pose de châssis métalliques au profils fins pour marquer le côté industriel de l'immeuble ;
- Suppression du nouvel escalier extérieur et maintien de la circulation verticale du bâtiment de droite (n°37) ;
- Création de deux nouvelles baies sur la façade latérale du bâtiment arrière gauche (n°39) ;
- Suppression du local vélos/poussettes au rez arrière ;
- Maintien du rez-de-chaussée du bâtiment arrière droite (n°37) ;
- Aménagement d'un atelier/bureau au rez-de-chaussée du bâtiment arrière gauche comprenant ;
- Suppression du patio dans le logement arrière ;
- Suppression des terrasses pour le logement arrière ;
- Création d'un parking vélos dans la cours intérieure (12 emplacements) ;

*En ce qui concerne le bâtiment principal à front de rue :*

Considérant que les aménagements proposés dans le bâtiment à front de rue ont pour objectifs d'améliorer la spatialité des logements ;  
Considérant qu'en effet, le fait de modifier les accès de certains des appartements permettent de rationaliser les circulations intérieures et ainsi dégager les espaces de vie ;  
Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, les studios sont réaménagés ; que les espaces de nuit sont prévus dorénavant en mezzanine afin de libérer les espaces de vie ;  
Considérant que le rez-de-chaussée profite d'une grande hauteur sous plafond (+/- 5,25m) ; que cela permet de créer des espaces de nuit confortables ;  
Considérant néanmoins que la création de mezzanine ne peut se faire au détriment des décors existants dans le bien (moulures au plafond) ;  
Considérant que la présente demande prévoit de conserver le faux plafond ainsi que la dalle de l'entresol ;  
Considérant que conserver l'entresol permet de créer des locaux techniques communs ainsi qu'une buanderie ;  
Considérant que les modifications proposées améliorent les qualités d'habitabilité du bien ;  
Considérant cependant, que conserver ce faux-plafond est peu qualitatif en ce que celui-ci se situe dans le hall d'entrée ; vaste hall accessible via la porte cochère et présentant une belle double hauteur en situation historique ;  
Considérant également qu'au vu de la présence de moulures aux plafonds du bâtiment avant ; qu'il est probable que sous ce faux-plafond subsistent encore des décorations historiques à préserver ;  
Considérant qu'en séance le demandeur a précisé que sous ce faux plafond il n'existe pas de décor à préserver ; que des moulures sont en effet présentes mais sur le faux plafond ;  
Considérant dès lors, qu'il y a lieu de fournir un reportage photographique permettant d'apprécier la situation pour le hall d'entrée ainsi que pour les studios du rez-de-chaussée ;  
  
Considérant que la demande prévoit également d'apporter des modifications au niveau de la façade arrière du bâtiment principal ;





Considérant que les modifications consistent principalement à adapter les allèges et les largeurs de baies afin que celles-ci se rapprochent plus aux baies existantes ;  
Considérant que ces modifications n'impactent pas la luminosité naturelle des logements et permettent de conserver la structure existante de la façade arrière ;

*En ce qui concerne la démolition/reconstruction et nouvelle répartition en intérieur d'îlot :*

Considérant que les modifications de la présente demande portent principalement sur les bâtiments en intérieur d'îlot ;  
Considérant que, d'une part, la demande prévoit de conserver la morphologie et volumétrie de l'atelier gauche, parcelle n°39 ;  
Considérant également que la façade historique est préservée ; que la demande prévoit de remplacer les châssis de type industriel vétustes par des châssis en acier reprenant les profils et divisions d'origine tout en améliorant la performance énergétique ;  
Considérant que la demande prévoit d'aménager 2 grands logements dans cet atelier ; 2 duplex de respectivement 3 chambres et 1 chambre + bureau ;  
Considérant que l'accès aux nouveaux logements en intérieur d'îlot s'effectue via l'entrée cochère du n°39 et en traversant la cour intérieure ;  
Considérant que les logements proposés sont qualitatifs et confortables ; qu'ils répondent aux normes minimales d'habitabilité ;  
Considérant que le rez-de-chaussée est envisagé pour accueillir un atelier de production ; un atelier/bureau principal en plan libre de 98 m<sup>2</sup> et une pièce secondaire de 28 m<sup>2</sup> intégrant des fonctions secondaires (coin restauration, sanitaires) ;  
Considérant que bien qu'historiquement, ce bâtiment soit un atelier ; que cette affectation a été pensée à une époque où le logement n'était pas dominant dans le quartier ;  
Considérant que le bien se situe dans un quartier destiné principalement à l'habitation ; que prévoir une activité de production risque de causer des nuisances sonores dans cet îlot principalement dédié à l'habitat (9 logements projetés) ; que dès lors, il y a lieu de prévoir une activité compatible avec l'affectation principale de la zone, à savoir le logement ;

Considérant que la demande prévoit de conserver la morphologie de l'immeuble patrimonial ; que le plafond de cet ancien atelier est en voussettes et que celles-ci sont conservées et remise en valeur ; que cette démarche est positive ;

Considérant d'autre part, que l'atelier de droite, parcelle n°37, est quant à lui conservé sur le rez-de-chaussée ; que sa circulation verticale est également conservée et devient la circulation verticale pour l'accès aux logements en intérieur d'îlot ;  
Considérant que les étages du bâtiment de droite sont démolis ; que la dalle du 1<sup>er</sup> étage est aménagée en jardin d'agrément, de type jardin suspendu, accessible pour les logements ;  
Considérant que seule la cage d'escalier est conservée aux étages ; que celui-ci permet de desservir les nouveaux logements ;  
Considérant que la démolition des étages du bâtiment de droite permet de dégager une nouvelle façade orientée Est ; que cette façade profite aux nouveaux logements par la création de baies permettant une amenée de lumière naturelle supplémentaire dans les logements ;

Considérant ensuite, que la demande prévoit d'aménager un parking vélos de 12 emplacements dans la cour intérieure le long du mitoyen de droite n°35 ;  
Considérant que cet aménagement induit une dérogation au R.R.U., Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) ; en ce que l'aménagement projeté diminue la zone de cours et jardins et diminue le développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;  
Considérant de plus, que des emplacements de parcage en intérieur d'îlot pourraient être source de nuisances et pourraient induire un encombrement de la cour et avoir des incidences négatives dans le cas d'évacuation d'urgence du bâtiment situé exclusivement en intérieur d'îlot ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

Considérant de plus, que bien que le R.R.U. ne détermine pas les dimensions à apporter au local destiné aux deux-roues non motorisés et aux voitures d'enfants ; que les dimensions de ce local sont déterminées en fonction du nombre de logements présents dans l'immeuble ;  
Considérant dès lors, que ce local doit être proportionné au nombre de logements ainsi qu'au nombre de chambres ; que sa dimension doit permettre un accès aisé à chaque véhicule ainsi qu'un espace de manœuvre suffisant ;  
Considérant que le projet s'inscrivant d'un un bâti existant ne peut répondre à toutes les conditions du RRU, Titre II, mais tend vers les conditions ;  
Considérant que proposer du parking vélos dans la cour intérieure est regrettable ; que dans le permis délivré en 2023, ce local était mieux proportionné et mieux intégré au bâti existant et qu'il n'impactait dès lors pas le développement de la cour ;

Considérant que les modifications proposées dans la présente demande, en particulier les travaux projetés en intérieur d'îlot, n'améliorent pas les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;  
Considérant de plus, qu'au regard du permis délivré en 2023, dont les intentions étaient de dédensifier l'intérieur d'îlot ; que les modifications proposées conservent l'emprise au sol du bâtiment de droite ; que cela ne permet pas de dégager des zones de plaines terres permettant de recréer une zone de jardin ;  
Considérant de plus, que démolir l'ensemble du bâtiment de droite permet de créer une zone de recul entre le bâtiment conservé et les voisins de droites ;  
Considérant qu'au regard de la densité de logement prévue sur la totalité de la parcelle, 9 logements ; que la démolition du bâtiment de droite permettrait de limiter les vis-à-vis et créerait une ventilation de l'intérieur d'îlot ;  
Considérant que vu la volumétrie proposée, il y a lieu de revenir au permis délivré en 2023 (réf. P.U. L1236/2021) ; que cela permet de réduire les vis-à-vis, désenclaver la cour centrale et de réellement dédensifier l'intérieur d'îlot ;  
Considérant également que ne pas reconstruire sur la parcelle de droite permettrait de créer une large zone de pleine terre plantée qui profite à l'ensemble des logements ; que les logements ne disposent pas de terrasses privées ce qui rend d'autant plus important la présence d'un espace extérieur commun accessible à tous les résidents ;  
Considérant de plus, que réintégrer le local vélos au sein du bâtiment arrière gauche permet de réellement dégager la zone de cours et de jardins afin d'y créer des zones de pleine terre et plantée ; que de plus cela offre l'opportunité de développer un réel jardin commun appropriable par les futurs occupants ;  
Considérant de ce qui précède, que la dérogation au R.R.U. art. 12 n'est pas acceptable ;

Considérant de plus, qu'au regard de l'avis défavorable du SIAMU, la présente demande ne répond pas aux normes de base de sécurité incendie ; qu'également, comme le précise cet avis défavorable la présente demande constitue une diminution du niveau de sécurité existant ;

Considérant de ce qui précède, que la demande ne peut dès lors pas être acceptée en l'état ; qu'il y a lieu de revenir au permis délivré pour la partie arrière, de préserver la volumétrie et les décors au rez-de-chaussée (supprimer la mezzanine de gauche) y compris dans le porche d'entrée et de solliciter un nouvel avis du SIAMU ;

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

**AVIS DÉFAVORABLE.**





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

Réf. / Ref.: H761/2025 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue des Harengs 14 - 16 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Belgoinvest - S.R.L. (Christophe ROUSSEAU)

Objet / Betreft: rénover deux immeubles mixtes de commerce et logement, rénover le commerce au RDC, réaliser des modifications intérieures visant notamment à réinstaurer un accès indépendant aux logements, et modifier le nombre de logements aux étages passant de deux à trois logements dont un logement touristique

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/09/2025 - 09/10/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 21/10/2025

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

8

**AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):**

**Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:**

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyaux commercial et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) fixé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Qu'il se situe également dans la zone de protection autour de plusieurs bien classés ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région bruxelloise du 24/10/2002 qui classe comme ensemble les façades et toitures sis rue des Harengs, 14 à 18 ainsi que certaines parties intérieures à savoir : pour le n°14, les mitoyens et la charpente et pour le n°16, les mitoyens, la structure portante, la charpente, le monte-charge et les vitraux colorés ainsi que les façades et les toitures.

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 25/09/2025 au 09/10/2025 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation (ZH) ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Intervention et d'Aide Médicale Urgente (ref. T.1983.1619/8) du 07/09/2025 ;

Considérant que la demande de permis porte principalement sur le réaménagement intérieur des étages des deux immeubles pour y retrouver des logements qualitatifs et que l'enjeu principal est d'attribuer, à ces logements, une entrée privative depuis la rue, condition essentielle pour répondre aux exigences minimales d'habitabilité ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

Considérant que le réaménagement intérieur doit, en outre, contribuer à permettre la cohabitation des deux fonctions au sein des deux immeubles en limitant les nuisances sonores qui font qu'aujourd'hui les étages sont désertés ;

Considérant qu'un avis de principe de la CRMS a été rendu sur l'avant-projet, en séance plénière du 18/12/2024 et que les remarques émises dans ce cadre ont été prises en compte par les auteurs de projet pour faire évoluer favorablement celui-ci ;

Considérant que, dans sa version finale, le projet prévoit principalement les interventions suivantes :

- aménagement d'un grand logement en triplex de 4 chambres aux étages du n°16 permettant de conserver intégralement l'escalier à vis historique toujours présent entre le 1<sup>er</sup> étage et les combles ;
- aménagement d'un hébergement touristique de type studio au 1<sup>er</sup> étage ainsi que d'un logement duplex aux étages supérieurs du n°14 ;
- aménagement de l'entrée vers l'ensemble des logements à partir du n°14 – percement du mitoyen au 1<sup>er</sup> étage pour donner accès au triplex du n°16 desservi par l'escalier à vis historique qui démarre à ce niveau ; compartimentage du rez-de-chaussée du n°14 pour accueillir une cuisine côté rue, accessible depuis le couloir d'entrée ou depuis la cour arrière ;
- transfert des sanitaires de l'Horeca du n°16 à l'entresol du n°14 avec percement d'une baie de communication dans le mitoyen ;
- aménagement d'un plancher acoustique autoportant au niveau du 1<sup>er</sup> étage des deux immeubles pour permettre la cohabitation des deux fonctions et une isolation au feu efficace ;
- entretien et nettoyage des façades avant et placement de seuils en zinc sur les appuis de fenêtres pour éviter les salissures, entretien des menuiseries extérieures, des chéneaux, DEP et couvertures, ainsi que de la cave du n°16 avec démolition de la cloison de la cave arrière du n°14 pour une revalorisation et une meilleure respiration des maçonneries ;
- entretien des cimentages des façades arrière, remplacement de châssis au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages de la façade arrière du n°14 et condamnation de l'accès à la toiture via la rehausse de l'allège du châssis 1.1 (actuellement porte-fenêtre)
- isolation des toitures par l'intérieur avec maintien des fermes apparentes ;
- installation de fenêtres de toiture, dans les versants côté Grand-Place, non visibles depuis l'espace public.

Considérant que la configuration très particulière des deux rez-de-chaussée commerciaux et la présence des mezzanines ne permettent pas l'aménagement d'un accès individualisé vers les logements respectifs de chacun des deux bâtiments ;

Considérant que la distribution proposée apparaît comme la meilleure alternative possible compte tenu de cette configuration ;

Considérant que l'organisation des fonctions et la distribution des logements telles que proposées constituent une solution efficace pour assurer une occupation durable des étages des deux immeubles tout en respectant au mieux la lecture du parcellaire et l'autonomie des deux maisons ;  
Considérant que le changement d'affectation du logement du deuxième étage en un hébergement touristique (affectation hôtelière) contrevient à la prescription 0.12. du PRAS, en ce que les conditions d'un tel changement d'affectation ne sont pas rencontrées, mais que la prescription 0.8. du PRAS autorise l'affectation hôtelière d'un immeuble faisant l'objet d'une mesure classement, compte tenu du fait que les qualités d'habitabilité du logement existant au deuxième étage ne sont pas optimales et que les travaux à réaliser pour leur amélioration engendreraient une modification de la conception architecturale de l'immeuble préjudiciable au maintien de ses caractéristiques patrimoniales ;







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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

Considérant que l'installation des sanitaires de l'Horeca du n°16 à l'entresol du n°14 hypothèque une revalorisation des rez/entresol de ce bâtiment mais qu'elle est toutefois garante d'une meilleure isolation acoustique, indispensable à la viabilité des futurs logements des étages de cet immeuble ;

Considérant que l'installation d'une petite cuisine séparée de l'Horeca, à front de rue au rez-de-chaussée du n°14, s'avère incongrue et dévalorisante pour la devanture de cette maison et qu'il y aurait lieu de plutôt prévoir, à cet emplacement, une fonction propre au n°14 (petit bureau, espace dédié aux logements aux étages...) ;

Considérant qu'au premier étage en façade arrière, le n°14 présente deux baies percées au XXe siècle, dont il est prévu de remplacer les châssis, mais que, dans la mesure où ces baies ne correspondent pas à la typologie de la façade et que celles-ci n'éclairent qu'un couloir d'accès, il serait plus pertinent de revenir à une baie unique, dans l'axe des châssis des étages supérieurs ;

Considérant que les futurs châssis ne pourront présenter un système d'ouverture oscillo-battant en raison de l'anachronisme qu'il présente par rapport à la typologie du bien ;

**Avis FAVORABLE à condition de :**

- renoncer à la cuisine prévue au rez-de-chaussée du n°14, côté rue, et prévoir à la place une fonction propre au n°14 (petit bureau, espace dédié aux logements aux étages...) ;
- remplacer les deux baies du 1<sup>er</sup> étage de la façade arrière par une seule baie de fenêtres à installer dans l'alignement des baies des étages supérieurs ;
- ne pas recourir à des systèmes d'ouverture oscillo-battants pour les futurs châssis.

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique

Considérant la situation des parcelles concernées dans le cœur historique de la ville (zone Unesco) et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles - <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

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





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

Réf. / Ref.: L730/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Le Titien 44 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Basile & Basilia Providas - Lucachi

Objet / Betreft: modifier le nombre de logements dans l'immeuble, de 3 à 4 logements : supprimer le cabinet médical au rez au profit d'un logement 1 chambre, ajouter une annexe en façade arrière au 1er étage et créer une lucarne dans le versant arrière de la toiture (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/10/2025 - 23/10/2025

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):**

**Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:**

9

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;

Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;

Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Considérant que le bien est situé zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;





Projet initial :

Vu la demande initiale, introduite le 27/07/2023 et visant à modifier le nombre de logements dans l'immeuble, de 3 à 4 logements : supprimer le cabinet médical au rez au profit d'un logement 1 chambre, aménager un espace cabinet médical au 1er étage avant, aménager un studio au 1er étage arrière; rehausser une partie de la toiture arrière afin d'y aménager un studio et ajouter une annexe en façade arrière au 1er étage (mise en conformité) ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/08/2024 au 12/09/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation à l'art. 6 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) (limite arrière de construction) ;
- dérogation à l'art. 12 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) (hauteurs d'étages) ;
- dérogation à l'art. 21 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) (menuiseries) ;
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;

Vu l'unique réaction émanant d'un voisin souhaitant plus d'information sur le projet ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/09/2024 à l'égard de la demande initiale portant les références CP.1990.2438/4 ;

Considérant dès lors que la demande de permis d'urbanisme initiale devait être refusée ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 21/06/1904 (réf. T.P.13719) ayant pour objet " construire une maison sur un terrain situé rue Le Titien n°44" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 12/03/1962 (réf. T.P.72311) ayant pour objet " construire une annexe au rez-de-chaussée" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 08/03/1991 (réf. T.P.96968) ayant pour objet " la création d'un garage au rez-de-chaussée dans un immeuble à 3 logements avec cabinet médical" ;

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 3 logements et un cabinet médical au rez-de-chaussée surélevé au-dessus du garage ;

En ce qui concerne le rez-de-chaussée :

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée le projet prévoit de supprimer le cabinet médical et de transformer cet espace en chambre au profit du logement existant ; que dès lors le rez-de-chaussée est un logement une chambre ;

Considérant que le projet déroge au Titre II, art.10 (éclairage naturel) du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) en ce que la surface d'éclairage nette de la chambre n'est pas égale à minimum 1/5 de la superficie plancher (2,25m<sup>2</sup> au lieu de 3,27m<sup>2</sup>) ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres qu'il est important de maintenir les façades ;

Considérant ce qui précède que la dérogation au Titre II, art.10 du R.R.U. en ce qui concerne la chambre au rez-de-chaussée est acceptable ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

Considérant que la limite parcellaire a été modifiée par rapport au dernier permis d'urbanisme de 1991 (réf. T.P.96968), et que de ce fait l'annexe à droite au rez-de-chaussée présent sur les plans du dernier permis d'urbanisme qui appartenait au n°44 de la rue le Titien, appartient désormais en grande partie au n°28 de la rue le Tintoret, ainsi qu'une partie du jardin ;

Considérant que seule +/-1,45m de profondeur de l'annexe appartiennent toujours au n°44 de la rue le Titien et que cette partie a été élargi sans autorisation ;

Considérant qu'en situation de droit la terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière était surplombée par un auvent, que ce dernier a été supprimé et remplacé par une couverture en dure sur une profondeur de +/- 4,20m et qu'un volume vitré de 2,30m x 1,40m contre la façade ressort d'une hauteur de 1,36m par rapport à la couverture de la terrasse afin de créer un puits de lumière ;

Considérant que la couverture de la terrasse est plate sur la moitié de sa largeur et en pente sur l'autre moitié afin de rejoindre la hauteur du mur mitoyen et que dès lors elle n'entraîne pas de rehausse des murs mitoyens ;

Considérant néanmoins que l'annexe induite par la couverture de la cour déroge au Titre I, art. 4 (profondeur) du R.R.U. en ce qu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (rue le Titien 42) ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, art.4 (profondeur) du R.R.U et à l'art. 6 (limite arrière de construction) du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) en ce que la construction dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain et dépasse la profondeur de 15m ;

Considérant que le volume du puits de lumière déroge au Titre I, art. 6 §1 (hauteur toiture) du R.R.U. en ce qu'il dépasse les profils mitoyens des constructions voisines ;

Considérant que l'ensemble des constructions réalisées contre la façade arrière réduit fortement les apports de lumière naturelle dans les espaces de vie du logement ;

Considérant en effet que la demande déroge au Titre II, art.10 (éclairage naturel) du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) en ce que la surface d'éclairage nette de l'espace de séjour au rez-de-chaussée n'est pas égale à minimum 1/5 de la superficie plancher (+/-3,2m<sup>2</sup> au lieu de 6,4m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la configuration des lieux ne permet pas d'améliorer l'éclairage naturel du séjour ;

Considérant que la couverture de la terrasse et le puits de lumière n'étaient pas acceptables, et qu'il y avait lieu de les supprimer ainsi que l'annexe de la salle de bain afin d'apporter plus de lumière naturelle et d'air dans le logement ;

Considérant ce qui précède que les dérogations au Titre I, art. 4 ; Titre I, art. 6 ; Titre II, art.10 du R.R.U. et art. 6 du R.G.B.Q. n'ont pas été accordées par la commission de concertation ;

Considérant également que la porte d'entrée du logement au rez-de-chaussée s'ouvrait vers l'extérieur et qu'il y avait lieu de prévoir que cette dernière s'ouvre vers l'intérieur afin de ne pas gêner le passage dans l'espace commun ;

### **En ce qui concerne le 1er étage :**

Considérant qu'au niveau du 1er étage le projet initial prévoyait d'aménager un nouveau cabinet médical dans la pièce à rue et une salle d'attente à l'entresol ;

Considérant que le cabinet médical était accessible par l'entrée et la cage d'escalier commune aux logements et que dès lors l'autonomie résidentielle de l'immeuble n'était pas assurée ;

Considérant que le reste du 1er étage était aménagé en studio de +/-45m<sup>2</sup>, que ce studio était mono-orienté et n'avait pas de contact direct avec la façade à rue ;

Considérant que le studio ne disposait pas de deux chemins d'évacuation en cas d'incendie ;

Considérant de plus que le studio dérogeait au Titre II, art.10 (éclairage naturel) du R.R.U. en ce que la surface d'éclairage nette de l'espace n'était pas égale à minimum 1/5 de la superficie plancher (3,00m<sup>2</sup> au lieu de 6,51m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le manque d'éclairage naturel n'était pas minime et que dès lors la dérogation au Titre II, art.10 en ce qui concerne le studio au 1er étage n'avait pas été accordée par la commission de concertation ;





Considérant que l'aménagement du cabinet n'était pas adéquat dans cet immeuble de logement et qu'il nuisait à sa fonction principale ;

Considérant ce qui précède que l'aménagement d'un cabinet médical et une salle d'attente n'était pas acceptable et qu'il y avait lieu de maintenir au 1<sup>er</sup> étage un logement traversant ;

Considérant que l'annexe de droite qui comprenait la salle de bain et un espace de stockage du studio a été construite sans autorisation et qu'elle disposait d'une fenêtre dans le mur mitoyen ;  
Considérant que cette annexe déroge au Titre I, art. 6 §1 (hauteur toiture) du R.R.U. en ce qu'elle dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen de la construction voisine la plus basse (rue le Tintoret 24) et dépasse la hauteur du profil mitoyen de la construction voisine la plus haute (rue le Titien 42) ;

Considérant que l'annexe porte préjudice en termes d'ombre portée et de vue sur les biens voisins, notamment avec le n°24 de la rue le Tintoret vu la forte proximité avec la façade arrière de ce dernier ;

Considérant ce qui précède que la dérogation au Titre I, art. 6 §1 (hauteur toiture) du R.R.U n'avait pas été accordée par la commission de concertation et qu'il y avait lieu de supprimer l'annexe de droite au 1<sup>er</sup> étage ;

**En ce qui concerne le 2<sup>ème</sup> étage :**

Considérant qu'au niveau du 2<sup>ème</sup> étage le projet maintient un logement et que ce dernier est aménagé en un studio de +/- 54m<sup>2</sup> ;

Considérant que ce logement dispose d'une terrasse aménager sur la toiture de l'annexe de gauche du 1<sup>er</sup> étage et que cette terrasse apparaît sur les plans du dernier permis d'urbanisme (réf. T.P.96968) ;

Considérant néanmoins qu'actuellement, la terrasse ne dispose pas de garde-corps et que le projet prévoit de placer un nouveau garde-corps en retrait de +/- 0.66m par rapport à la limite mitoyen de gauche ;

Considérant que le projet prévoit également de placer des bacs à plantes dans la zone en retrait ;

Considérant que la terrasse n'est pas conforme au Code Civil en ce qu'elle induit des vues directes vers les propriétés voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir un retrait d'au moins 1,90m par rapport à la limite mitoyenne et que tel que proposé la terrasse n'est pas acceptable ;

**En ce qui concerne les étages sous-combles :**

Considérant que le projet initial prévoyait deux étages sous les combles et d'y aménager un studio en duplex portant ainsi le nombre de logements dans l'immeuble de 3 à 4 logements ;

Considérant que l'aménagement du duplex s'accompagnait d'une augmentation de volume en toiture ;

Considérant en effet, qu'en situation de droit, l'immeuble est couvert d'une toiture à double

versant, qu'une lucarne existait au bas du versant avant et que cette dernière a été supprimée ;

Considérant qu'en situation existante de fait, au niveau du versant avant : une lucarne a été créée au 2<sup>ème</sup> niveau des combles avec une terrasse ; et que le versant arrière ainsi que sa corniche ont été supprimés au profit d'une annexe sur 2 niveaux avec toiture plate ;

Considérant que ces travaux ont été réalisés sans autorisation ;

Considérant que le projet initial prévoyait de supprimer la lucarne illicite dans versant avant de la toiture et de créer une terrasse de type tropézienne au second niveau des combles ;

Considérant que cette terrasse est fermée au moyen d'un garde-corps en bois de ton bleu présentant des barreaux verticaux ;

Considérant que le projet initial dérogeait au Titre I, art.6 §3 (éléments techniques) du R.R.U en ce que le garde-corps de la terrasse au 4<sup>ème</sup> étage en façade avant est un élément technique qui dépasse du gabarit de la toiture ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

Considérant que bien que ce garde-corps assurait la sécurité des usagers de cette terrasse ; celui-ci était visible depuis l'espace public et ne s'intégrait pas harmonieusement à la façade ;  
Considérant ce qui précède, que la dérogation au Titre I, art.6 §3 du R.R.U. n'avait pas été accordée par la commission de concertation et qu'il y avait lieu de ne pas prévoir de terrasse en façade avant ;

Considérant que le projet initial prévoyait également de rétablir le versant arrière de la toiture ainsi qu'une corniche et de construire une lucarne sur 2 niveaux dans ce versant ;

Considérant que la nouvelle lucarne avait une finition en zinc avec des châssis en PVC blanc, et que sa toiture plate était végétalisée ;

Considérant que la nouvelle lucarne dérogeait au Titre I, art. 6 §2 (lucarne) du R.R.U. en ce que sa hauteur n'était pas comprise dans les 2,00 m perpendiculairement au profil de la toiture et que celle-ci dépassait de +/- 1,70m le profil autorisé ;

Considérant que la lucarne portait préjudice au bien voisin en termes d'ombre portée sur ces derniers ;

Considérant que le volume de la lucarne ne s'intégrait pas dans le contexte environnant ;

Considérant de plus que la lucarne permettait certes d'augmenter les surfaces habitables sous les combles mais ces derniers servent essentiellement à créer un espace dressing/stockage et ne profitaient pas réellement à créer un logement de qualité ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 13 (hauteur sous plafond) du R.G.B.Q. en ce que les espaces de vie sous les combles n'ont pas une hauteur libre de minimum 2,60m ;

Considérant que ce même article prévoit la possibilité d'y déroger pour les étages sous combles ;

Considérant que la hauteur minimum sous plafond d'une pièce habitable sous comble prescrite par le RRU est de 2.30m sur au moins la moitié de la superficie de plancher et que le projet répond à cette prescription ;

Considérant ce qui précède que la dérogation n'avait pas été accordée par la commission de concertation mais qu'elle pouvait être acceptable moyennant une refonte globale du projet ;

Considérant que les logements proposés le projet initial étaient et ne répondaient pas aux exigences de confort actuelles ;

Considérant la forte densité d'habitation et l'absence de mixité d'unités de logement de tailles diverses ;

Considérant dès lors qu'il y avait lieu de ne pas augmenter le nombre de logements de l'immeuble, de limiter les combles à un seul niveau, de revoir la répartition des logements déjà existants et d'améliorer leurs qualités d'habitabilité ;

Considérant ce qui précède, que le logement sous comble ainsi que les augmentations de volume n'étaient pas acceptables ;

### **En ce qui concerne le sous-sol :**

Considérant que la cour au sous-sol présente sur les plans de 1990 n'a, selon le demandeur, jamais été réalisée et que la zone sous la terrasse n'est pas accessible ;

Considérant que le projet prévoit un local vélos et poussettes dans le local au sous-sol sous le hall d'entrée, que ce local comprend les compteurs d'eau et qu'il y avait lieu de prévoir un local plus adapté et de dimension proportionnel au programme du projet ;

Considérant que la demande initiale ne prévoyait pas de local réservé à l'entreposage des ordures ménagères, ni de local nettoyage et dérogent dès lors au Titre II art.16 (local commun à ordures) et art.18 (local commun pour l'arrangement de matériel de nettoyage) du R.R.U. ;

Considérant que le sous-sol est suffisamment spacieux pour prévoir ces locaux et que dès lors les dérogations au Titre II, art.16 et art.18 du R.R.U n'avaient pas été accordées par la commission de concertation ;

### **En ce qui concerne les modifications en façade avant :**

Considérant que le bien est antérieur à 1932, et qu'il est repris à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

Considérant que la situation de fait indique que les châssis en façade avant ont été remplacé par du PVC de ton blanc, que la porte de garage est également en PVC de ton blanc ; que la porte d'entrée en bois et son imposte vitrée semblent être d'origine ;  
Considérant que la demande vise à mettre en conformité ces modifications ;  
Considérant que le remplacement des châssis permet d'améliorer la performance énergétique du bien ;  
Considérant néanmoins que le matériau (PVC), le profil des châssis et la porte de garage ne s'accordent pas avec le style du bien ;  
Considérant également que la division apparente des châssis a été modifiée, en effet les impostes des châssis présentaient des croissillons ;  
Considérant que le projet déroge à l'art.21 (menuiseries) du R.G.B.Q. en ce que la division des nouvelles menuiseries n'est pas identique à celle reprise sur les plans d'origine ;  
Considérant qu'il y a lieu de préserver les qualités architecturale et patrimoniale du bien et de prévoir pour l'ensemble de la façade, des menuiseries en bois s'inspirant de la modénature, des divisions et profils des moulures des châssis d'origine ;  
Considérant ce qui précède que la dérogation à l'art. 21 du R.G.B.Q. n'avait pas été accordée par la commission de concertation ;

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

Considérant en conséquence, qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), que la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 24/09/2024 ;

### Projet modifié :

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 25/11/2024 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 26/05/2025 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

Considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et visent à répondre partiellement aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils visent à supprimer partiellement les dérogations qu'impliquait le projet initial ;

Considérant dès lors que la demande modifiée vise à modifier le nombre de logements dans l'immeuble, de 3 à 4 logements : supprimer le cabinet médical au rez au profit d'un logement 1 chambre, ajouter une annexe en façade arrière au 1er étage et créer une lucarne dans le versant arrière de la toiture (mise en conformité) ;

Considérant que les plans modificatifs devaient être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

Considérant que les plans modificatifs devaient être soumis à une nouvelle enquête publique ;

Considérant que les plans modificatifs devaient être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/10/2025 au 23/10/2025 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
  - dérogation à l'art. 6 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) (limite arrière de construction) ;
  - dérogation à l'art. 13 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) (hauteur sous plafond) ;
  - dérogation à l'art. 21 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) (menuiseries) ;
- Vu les 3 réactions à cette enquête publique, dont 2 réactions contre le projet et en particulier l'annexe arrière et son impact sur le voisinage ;

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 3 logements et un cabinet médical au rez-de-chaussée surélevé au-dessus du garage ;

### En ce qui concerne le rez-de-chaussée :

Considérant que le projet modifié maintient la transformation du cabinet médical en chambre au profit du logement du rez-de-chaussée ;  
Considérant que le projet modifié maintient également l'ensemble des constructions réalisées contre la façade arrière et l'ensemble des dérogations qui y sont liées ;  
Considérant dès lors, que le projet modifié déroge toujours au Titre I, art. 4 (profondeur) du R.R.U. en ce que la construction dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (rue le Titien 42) ; au Titre I, art.4 (profondeur) du R.R.U et à l'art. 6 (limite arrière de construction) du R.G.B.Q. en ce que la construction dépasse une profondeur égale aux 3/4 de la profondeur du terrain et dépasse la profondeur de 15m et au Titre I, art. 6 §1 (hauteur toiture) du R.R.U. en ce que la construction dépasse les profils mitoyens des constructions voisines ;  
Considérant qu'aucune proposition n'est apportée afin de dédensifier l'intérieur d'îlot et d'améliorer l'éclairage et l'aération des pièces arrière du rez-de-chaussée ;  
Considérant ce qui précède, que le projet modifié ne répond pas à l'objection soulevée lors de la première commission de concertation et que les dérogations au Titre I, art. 4 ; Titre I, art. 6 ; Titre II, art.10 du R.R.U. et art. 6 du R.G.B.Q. ne sont toujours pas acceptables ;

Considérant que le projet modifié prévoit un nouvel escalier dans le logement du rez-de-chaussée permettant une ouverture de la porte d'entrée vers l'intérieur du logement ;

### En ce qui concerne le 1<sup>er</sup> étage :

Considérant que le projet modifié prévoit au 1<sup>er</sup> étage un appartement traversant comprenant 1 chambre et supprime donc complètement le cabinet médical ;  
Considérant que le projet modifié prévoit également d'aménager l'entresol en espace de bureau lié à l'appartement du 1<sup>er</sup> étage ;  
Considérant qu'il faut passer par les parties communes pour circuler entre l'appartement et le bureau ;

Considérant que le séjour du logement du 1<sup>er</sup> étage déroge au Titre II, art.10 (éclairage naturel) du R.R.U. en ce que la surface d'éclairage nette de l'espace n'est pas égale à minimum 1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (4,12m<sup>2</sup> au lieu de 7,20m<sup>2</sup>) ;  
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres, qu'il est important de maintenir les façades ;  
Considérant de plus, qu'une porte vitrée est prévue entre le séjour et la chambre afin d'augmenter l'éclairage naturel du séjour ;  
Considérant ce qui précède, que la dérogation au Titre II, art.10 du R.R.U. en ce qui concerne le séjour au 1<sup>er</sup> étage est acceptable ;

Considérant que la chambre du logement déroge au Titre II, art. 3 (normes minimales de superficie) en ce qu'elle fait une superficie de 11,6m<sup>2</sup> et non 16m<sup>2</sup> comme mentionné au plan ;







Considérant que le manque de superficie est important et que dès lors la dérogation au Titre II, art.3 n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet modifié maintient en place l'annexe de droite au 1<sup>er</sup> étage et prévoit uniquement de fermer la fenêtre dans le mur mitoyen ;

Considérant, pour rappel, que cette annexe a été réalisée sans autorisation et qu'elle porte préjudice en termes d'ombre portée sur les biens voisins ;

Considérant dès lors, que le projet modifié ne répond pas à l'objection soulevée lors de la première commission de concertation et maintient la dérogation au Titre I, art. 6 §1 (hauteur toiture) du R.R.U. ;

Considérant que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de supprimer l'annexe de droite au 1<sup>er</sup> étage ;

**En ce qui concerne le 2<sup>ème</sup> étage :**

Considérant que le projet modifié ne prévoit pas de modification au 2<sup>ème</sup> étage par rapport au projet initial ;

Considérant pour rappel que la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage n'est pas conforme au code civil en ce qu'elle induit des vues directes vers les propriétés voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir un retrait d'au moins 1,90m par rapport à la limite mitoyenne et que tel que proposé, la terrasse n'est pas acceptable ;

**En ce qui concerne les étages sous-combles :**

Considérant que le projet modifié maintient l'aménagement du studio sur le 1<sup>er</sup> niveau sous-combles et que le second niveau sous-combles est désormais un espace de stockage ;

Considérant que le projet modifié supprime la lucarne illicite dans le versant avant de la toiture, ne crée pas de terrasse de type tropézienne, telle que prévue dans le projet initial, et prévoit à la place des fenêtres de toit ;

Considérant dès lors, que le projet modifié supprime la dérogation au Titre I, art.6 §3 du R.R.U et répond à l'objection soulevée par la commission de concertation ;

Considérant que le projet modifié prévoit également de rétablir le versant arrière de la toiture ainsi qu'une corniche, et de placer une lucarne dans le versant arrière uniquement sur un seul niveau ;

Considérant que cette lucarne est conforme aux prescriptions du Titre I, du R.R.U. et qu'elle permet d'augmenter la superficie plancher de l'espace sous-combles, tout en assurant un meilleur apport en lumière naturelle, offrant ainsi un espace de vie plus vaste et confortable ;

Considérant que le projet déroge à l'art.13 (hauteur sous plafond) du R.G.B.Q. en ce que les espaces de vie sous les combles n'ont pas une hauteur libre de minimum 2,60m ;

Considérant que ce même article prévoit la possibilité d'y déroger pour les étages sous combles ;

Considérant que la hauteur minimale sous plafond d'une pièce habitable sous combles prescrite par le RRU est de 2.30m sur au moins la moitié de la superficie de plancher et que le projet répond à cette prescription ;

Considérant ce qui précède, que la dérogation à l'art. 13 du R.G.B.Q. est acceptable ;

Considérant de manière générale, que les logements proposés dans le projet modifié restent peu qualitatifs, que leur nombre et leur répartition n'ont pas été revus à la baisse par rapport au projet initial ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire le nombre de logements et d'aménager des logements qui répondent aux normes d'habitabilité et qui permettent le logement sur le long terme ;

**En ce qui concerne le sous-sol :**

Considérant que le projet modifié maintient le local vélos et poussettes dans le local compteurs ;

Considérant qu'il y avait lieu de prévoir un local vélos et poussettes plus adapté et de dimensions proportionnelles au programme du projet ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

Considérant que le projet modifié prévoit un local poubelles au sous-sol et supprime dès lors la dérogation à l'art. 16 du R.R.U. ;

**En ce qui concerne les modifications en façade avant :**

Considérant que le projet modifié ne modifie pas la façade avant par rapport au projet initial ;  
Considérant pour rappel, qu'il y a lieu de préserver les qualités architecturales et patrimoniales du bien et de prévoir pour l'ensemble de la façade, des menuiseries en bois s'inspirant de la modénature, des divisions et profils des moulures des châssis d'origine ;  
Considérant que le projet modifié déroge toujours à l'art.21 (menuiseries) du R.G.B.Q. en ce que la division des nouvelles menuiseries n'est pas identique à celle reprise sur les plans d'origine ;  
Considérant ce qui précède, que le projet modifié ne répond pas à l'objection soulevée lors de la première commission de concertation et que la dérogation à l'art.21 du R.G.B.Q. n'est pas acceptable ;

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 :**

- supprimer la couverture de la cour, le puit de lumière et la partie d'annexe restant suite à la division afin d'amener plus de lumière et d'air dans le logement du rez-de-chaussée et de retrouver un espace extérieur ;
- limiter le nombre de logements à 3 ;
- réduire l'emprise de la terrasse en prévoyant un recul de 1,9 m ;
- prévoir un local vélos et poussettes plus adapté et de dimensions proportionnées au programme du projet ;
- prévoir pour l'ensemble de la façade, des menuiseries en bois s'inspirant de la modénature, des divisions et profils des moulures des châssis d'origine ;

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le Titre II, art.10 et au R.G.B.Q. en ce qui concerne l'art.13 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: V684/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Val de la Futaie 2 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Emmanuel Dardenne

Objet / Betreft: d'une part, aménager une piscine et la zone de cours et jardins; et d'autre part, abattre 6 arbres à hautes tiges (3 Thuyas, 2 bouleaux et 1 Fagus)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/10/2025 - 23/10/2025

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:**

10

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;  
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;  
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;  
Vu le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.) ;  
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 31/07/2025;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, aménager une piscine et la zone de cours et jardins; et d'autre part abattre 6 arbres à hautes tiges (3 thuyas, 2 bouleaux et 1 fagus) ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2025 au 23/10/2025 pour les motifs suivants:  
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;  
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;  
Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande vise à réaliser une piscine dans la zone de cour et jardin d'une surface de 50m<sup>2</sup> et une profondeur de 1,65m<sup>2</sup> ;  
Considérant que la piscine est de forme néoclassique et réalisée en pierre en harmonie avec celle des façades existantes dans un souci d'intégration paysagère et architecturale ;  
Considérant que la piscine est destinée à un usage privé ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité l'abattage de 5 arbres à haute tige et d'abattre 1 arbre supplémentaire ;  
Considérant que ces arbres concernent :

- Un Thuya à pied triple dont les troncs ont une circonférence de 90, 110 et 180 cm,
- Un Thuya à pied double dont les troncs ont une circonférence de 130 et 150 cm ;
- Un Thuya à pied double dont les troncs ont une circonférence de 120 et 160 cm ;
- Un bouleau (Betula) dont le tronc a une circonférence de 120 cm ;
- Un bouleau (Betula) dont le tronc a une circonférence de 150 cm ;
- Un Fagus sylvatica atropurpurea (hêtre pourpre) dont le tronc a une circonférence de 180 cm ;

Considérant que les 3 thuya projetaient une ombre importante sur la façade sud du bâtiment et que leur système racinaire endommageait l'étanchéité du sous-sol ;  
Considérant que les 2 bouleaux présentaient des signes de dépérissement avancé, notamment une descente de cime et présentaient un risque de sécurité ;  
Considérant que le fagus sylvatica atropurpurea est atteint d'une pathologie fongique et est en grande partie mort, présentant un risque de chute ;  
Considérant qu'une série de plantations avec des essences variées a été réalisée et est programmée pour compenser l'abattage des arbres ;  
Considérant que les essences proposées sont essentiellement horticoles et ne résisteront pas au changement climatique ;  
Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir plus d'essences indigènes ;  
Considérant que l'aménagement prévu autour de la piscine prévoit de grandes zones minérales ;  
Considérant dès lors que la modification du revêtement de la zone de cour et jardin déroge au Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et au Titre I, art. 13 (maintien d'une surface perméable) du R.R.U.  
Considérant en effet que la surface en pleine terre de la zone de cour et jardin doit représenter au moins 50% et doit viser le développement de la flore ;  
Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement paysager en augmentant au maximum les zones végétales et en réduisant au maximum les zones minérales ;  
Considérant ce qui précède, que les dérogations au Titre I, art. 12 et art.13 du R.R.U. ne sont pas acceptables ;

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





**Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- revoir l'aménagement paysager en réduisant les zones minérales et en proposant plus de zones végétales ;
- prévoir plus de plantations indigènes ;

**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.**





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

Réf. / Ref.: W824/2025 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard de Waterloo 129 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association Hospitalière de Bruxelles - Centre Hospitalier Universitaire Saint-Pierre (Franco CARRIERI)

Objet / Betreft: Rehausser la gaine d'ascenseurs du bâtiment 100 du Centre Hospitalier Universitaire Saint-Pierre de Bruxelles, d'ajouter un palier d'accès aux niveaux 103 et 104 dans le volume existant, de remplacer le mur-rideau de l'entrée principale et d'installer en toiture un groupe de froid

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/10/2025 - 23/10/2025

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:**

Considérant que la demande vise à rehausser la gaine d'ascenseurs du bâtiment 100 du Centre Hospitalier Universitaire Saint-Pierre de Bruxelles, d'ajouter un palier d'accès aux niveaux 103 et 104 dans le volume existant, d'installer un groupe de froid en toiture et de remplacer le mur-rideau de l'entrée principale ;

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) ;

Considérant que le SIAMU a remis un avis favorable sans condition sur le projet ;

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique du 09/10/2025 au 23/10/2005 pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 8.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- application de l'article 188/7 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Que le projet n'a suscité aucune réaction ;

Que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ce 04/11/2025 pour les mêmes motifs que l'enquête publique et complémentaiement pour le motif suivant : application de la prescription relative aux zones en surimpression 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE) ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

Considérant que le projet prévoit la rehausse d'un niveau de la gaine d'ascenseurs située le long du bâtiment 100 dans la rue Breughel ;  
Que le projet prévoit également la création de deux nouveaux sas d'accès à cette batterie d'ascenseurs aux niveaux 3 et 4 ;  
Que l'objectif du projet est d'améliorer les flux verticaux afin de mieux desservir les différents niveaux du bâtiment 100 et de garantir une meilleure connexion avec l'ensemble des autres bâtiments de l'hôpital via la galerie de liaison qui joint les bâtiments 100 à 600 en passant au-dessus de la rue des Faisans ;  
Qu'au vu de son implantation et de ses dimensions, l'extension d'un niveau du volume existant n'a pas d'impact négatif pour les biens environnants ou l'espace public adjacent ;  
Que le projet n'a pas suscité de réaction lors de l'enquête publique ;  
Considérant qu'un bardage similaire à celui existant est prévu sur l'extension de la gaine d'ascenseur ;  
Qu'une bande noire plus large permet de couronner le volume ;  
Que l'extension s'intègre dès lors dans son contexte environnant ;  
Considérant que le projet prévoit également l'installation d'un nouveau groupe de froid de 200kW en toiture ainsi que celle d'un ballon tampon et d'autres équipements techniques dans le cabanon technique existant ;  
Que le groupe de froid n'est donc pas intégré au volume de la toiture et présente donc une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU ;  
Qu'il est cependant peu visible depuis les espaces publics ou les biens environnants étant donné que les acrotères sont très élevés en façades sud et est ;  
Qu'il est cependant nécessaire d'ajouter un bardage acoustique et esthétique autour de celui-ci et de le rapprocher au maximum de la sortie de la cage d'escalier afin de profiter davantage de l'acrotère qui est plus haut à cet endroit ;  
Qu'à cette condition, la dérogation est admissible ;  
Considérant que le projet prévoit enfin la modification du mur-rideau de l'entrée principale du bâtiment 100 (le long du boulevard de Waterloo) ;  
Que les modifications sont respectueuses du style du bâtiment d'origine et permettent d'améliorer les flux, la sécurité et les caractéristiques énergétiques du bâtiment ;  
Considérant de ce qui précède et moyennant la condition ci-dessous que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et que le projet vise au bon aménagement des lieux.

### **Avis FAVORABLE à condition de :**

- prévoir un bardage acoustique et esthétique autour du groupe de froid en toiture et d'étudier la possibilité de le rapprocher au maximum de la sortie de la cage d'escalier.

**La Commission de Concertation attire l'attention sur la nécessité d'introduire un permis d'environnement pour couvrir les nouvelles installations**





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

Réf. / Ref.: B814/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Belliard 197 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ACP BELLIARD 197 - Copropriété de l'immeuble 197, rue Belliard

Objet / Betreft: reconstruire et rénover le niveau sous toiture (7ème étage - greniers) d'un immeuble de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):**

**Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:**

12

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 communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 15/09/2025 ;

Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à reconstruire et rénover le niveau sous toiture (7ème étage - greniers) d'un immeuble de logements ;

Considérant que le bien se situe également sur le territoire de la commune d'Etterbeek ;







*En ce qui concerne la situation de droit :*

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

- 08/02/1926 (réf. TP 32340) ayant pour objet « construire un immeuble » ;
- 10/05/1939 (réf. TP 50880) ayant pour objet « démolir des cloisons aux 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étages/ établir un escalier reliant, par l'intérieur, les 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étages/établir des installations sanitaires ;
- 02/06/2005 (réf. B80/2004) ayant pour objet « régulariser l'affectation administrative du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble d'appartements ;
- 28/02/2017 (réf. B261/2016) ayant pour objet « diviser un duplex 5 chambres (R+5 et R+6) en un duplex (2 chambres) et un appartement une chambre (R+6) (travaux déjà réalisés) ;

Considérant que ces permis autorisent :

- Au niveau des sous-sols : Locaux techniques, locaux de stockage et une conciergerie ;
- Au niveau du rez-de-chaussée : 2 appartements 2 chambres
- Au niveau du 1<sup>er</sup> étage : bureaux ;
- Au niveau du 2<sup>ème</sup> au 4<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres par étage ;
- Au niveau du 5<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres ;
- Au niveau du 5<sup>ème</sup> au 6<sup>ème</sup> étage : 1 appartement duplex de 2 chambres ;

*En ce qui concerne la situation projetée :*

Considérant que la demande concerne la reconstruction et rénovation de la toiture et du 7<sup>ème</sup> étage suite à un incendie ;

Considérant que les travaux prévoient :

- La reconstruction des corniches à l'identique ;
- Le maintien de la finition extérieure des brisis ;
- La modification de la partie « plate » de la toiture : la pente sera moins importante ;
- La suppression du terrasson pour une pente correspondant au revêtement en EPDM ;

Considérant que les œils-de-bœuf du 7<sup>e</sup> étage sont remplacés par des fenêtres de toit rectangulaires (Velux) de couleur anthracite ;

Considérant que ces modifications, situées en hauteur, ne sont pas visibles depuis l'espace public et n'ont dès lors aucun impact sur l'aspect patrimonial ni sur la qualité esthétique du bien ;

Considérant que le demandeur indique que les niveaux inférieurs ont également subi des dégradations, mais que les interventions envisagées à ces étages ne sont pas d'ordre structurel et ne nécessitent pas de permis d'urbanisme ;

Vu l'intérêt patrimonial du bien, il y a lieu, pour les travaux projetés aux différents étages, de respecter les recommandations suivantes :

- Les éléments patrimoniaux des espaces intérieurs doivent être conservés et, dans la mesure du possible, mis en valeur (tels que cheminées, plafonds moulurés, menuiseries, lambris, doubles portes intérieures, etc.) ;
- Le vestibule, le hall d'entrée et les zones de circulation doivent être préservés tant dans leur structure que dans leurs finitions (cage d'escalier, ascenseur remarquable, etc.) ;
- Toute intervention en façade, y compris sur les châssis, garde-corps, stores ou peintures, doit être réalisée de manière à maintenir la cohérence architecturale de l'ensemble.





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.**





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

Réf. / Ref.: J468/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue John Waterloo Wilson 27 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Fahim - Elina De Leener - Bennetsen

Objet / Betreft: rénover et transformer une maison unifamiliale, remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC (mise en conformité), isoler la façade arrière, aménager une terrasse, rehausser un mur mitoyen et aménager un escalier entre la cave et le rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/10/2025 - 23/10/2025

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:**

13

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;

Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/05/2025 ;

Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, rénover et transformer une maison unifamiliale, modifier la façade avant, remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC (mise en conformité) ; et d'autre part, isoler la façade arrière, aménager une terrasse, rehausser un mur mitoyen et aménager un escalier entre la cave et le rez-de-chaussée ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2025 au 23/10/2025 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation à l'article 18. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (conservation des éléments de façades)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

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

### En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 21/04/1931 (réf. TP 36841) ayant pour objet "Percer une baie de fenêtre dans la façade principale" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 29/10/1963 (réf. TP80707) ayant pour objet "Aménagement d'un garage dans les sous-sols de l'immeuble" ;

Considérant que selon ces permis le bien est une maison unifamiliale ;

### En ce qui concerne la situation de fait :

Considérant qu'en situation de fait le bien est une maison unifamiliale, organisée comme suit :

- au niveau du sous-sol : une entrée de garage à l'avant, porte d'entrée côté gauche et pièce en enfilade (buanderie, cave, espace technique) et cour anglaise à l'arrière ;
- au niveau du rez-de-chaussée : hall d'entrée et les pièces de vie en enfilade (salon, salle à manger, cuisine) ;
- au niveau du 1<sup>er</sup> étage : une salle de bain, 2 chambres avec un balcon ;
- au niveau du 2<sup>ème</sup> étage : une salle de bain, une chambre, salon et une toilette ;
- au niveau des combles : un grenier ;
- au niveau de la façade avant : parement en brique rouge, le soubassement en pierre bleue, porte de garage en bois (4 battants),
- au niveau de la façade arrière : un revêtement en crépie blanc tout au long de la façade ;

Considérant que certains travaux ont été réalisés sans autorisation préalable, dont notamment :  
- changement de châssis en façade avant en pvc bleu ;  
- suppression du fronton orné en haut de la façade avant ;

### En ce qui concerne la situation projetée

Considérant que le projet vise plusieurs modifications au bien, dont notamment :

- au niveau du rez-de-chaussée : l'ajout d'un escalier (intérieur) pour relier le sous-sol au rez-de-chaussée et la modification structurelle intérieure ;
- au niveau de la façade arrière : la suppression du balcon du premier niveau, l'agrandissement des baies vitrées et au deuxième étage, la suppression du petit volume, l'aménagement d'une terrasse sur le toit plat et la rehausse du mur mitoyen à ce même niveau ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage induit une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3, en ce que cette terrasse est circonscrite d'un garde-corps ;

Considérant que cette dérogation est acceptable en ce garde-corps assure à la sécurité des usagers ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 04/11/2025*

Considérant que le projet déroge au R.R.U. : Titre I, art. 4 & art. 6 (profondeur et hauteur d'une construction en mitoyenneté) en ce que l'isolation prévue en façade arrière engendre un dépassement en hauteur et profondeur par rapport au profil mitoyen le moins profond ;  
Considérant que ces dérogations sont acceptables, que le dépassement est minime et permet d'améliorer les performances énergétiques ;

Considérant que le projet induit également une dérogation au R.R.U. : Titre I, art. 6 (toiture - éléments technique) en ce que le garde-corps de la terrasse dépasse du gabarit de la toiture et qu'il ne fait pas partie des éléments techniques autorisés par le R.R.U. ;  
Considérant que cette dérogation est acceptable, que le garde-corps assure la sécurité des usagers de cette terrasse et qu'il s'agit d'un élément constructif technique et non d'un réel volume construit ;

Considérant que le projet déroge au R.G.B.Q. : section 4 (éléments de modénature et d'ornementation des façades accessoires fixés aux bâtiments) - art. 18 (conservation des éléments de façades) en ce qui concerne la suppression fronton orné ;  
Considérant que cette dérogation n'est acceptable et qu'il y a lieu de maintenir la porte et ses ornements ;

Considérant que le projet déroge au R.G.B.Q. : section 4 (éléments de modénature et d'ornementation des façades accessoires fixés aux bâtiments) - art. 21 (menuiseries) en ce que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en pvc bleu ;  
Considérant que les châssis en pvc de couleur bleu ne s'intègrent pas à l'architecture du bien et que dès lors, il y a lieu de les remplacer par des châssis en bois respectant la modénature des châssis d'origine (sections, divisions, moulurées de profils)

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

### **Avis FAVORABLE à condition de :**

- **conserver la porte d'entrée d'origine en façade avant et ses ornements**
- **prévoir des châssis en bois (sections, divisions, moulurées de profils)**

**Les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne R.R.U. art. 4 & 6, RGBQ art.18 & 21 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

