

**Ville de Bruxelles**  
Département Urbanisme  
Section Autorisations  
**Monsieur Fabian DE BOEY**  
**Directeur-Adjoint**  
Rue des Halles, 4  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 06/05/2026

**N/Réf. :** BXL23046\_758\_PU  
**Gest. :** KD/XX  
**V/Réf. :** J604/2025  
**Corr:** *Georges Valérie*  
**NOVA :** 04/PU/1993404

**BRUXELLES. Avenue Jean Sobieski, 2 / angle boulevard De Smet de Naeyer**  
(= partiellement en zone de protection du pont Sobieski et du square Clémentine)  
**PERMIS D'URBANISME :** remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC de ton blanc (mise en conformité) ; et d'autre part, rehausser l'immeuble de 1 niveau en vue d'aménager 1 duplex 3 chambres impliquant la modification de la répartition des 3 logements (soit 1 appart. 1 ch, 1 appart. 2 ch et 1 appart duplex. 3 ch), aménager 2 terrasses en façade avant et apporter des transformations structurelles intérieures  
**Demande de la Commune du 08/04/2026**

### Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur-Adjoint,

En réponse à votre courrier du 08/04/2026, nous vous communiquons *l'avis défavorable* émis par la CRMS en sa séance du 22/04/2026, concernant la demande sous rubrique.



Localisation (@ Brugis) et vue de l'immeuble dans l'avenue Sobieski (@ Google maps)

La demande concerne un appartement existant dans un immeuble résidentiel Art Déco construit en 1929, transformé en 1936 et agrandi en 1952<sup>1</sup>. Situé à l'angle de l'avenue Sobieski et du boulevard De Smet de Naeyer à Laeken, l'immeuble est partiellement compris dans la zone de protection du pont Sobieski et dans celle du site du square Clémentine à Laeken.

### DEMANDE

Le projet concerne l'appartement du deuxième étage et vise d'une part, à régulariser le remplacement des châssis en bois (d'origine ?) par des châssis en PVC de ton blanc, et d'autre part, à le rénover et à

<sup>1</sup> <https://monument.heritage.brussels/fr/streets/10208113>

le transformer en duplex en ajoutant un étage supplémentaire sur la toiture plate actuelle (avec ajout de deux terrasses accessibles en façade avant). La surhausse serait réalisée avec une structure en bois et la finition de la façade serait en crépi blanc. Les garde-corps qualifiés de « modernes et sécurisés » seraient en aluminium anthracite.



Situations existante et projetée avec la surhausse (extraits du dossier)

#### AVIS DE LA CRMS



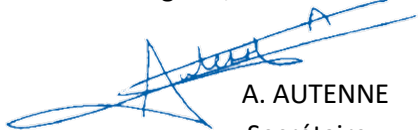
Façade et détails Art Déco (@ Google maps)

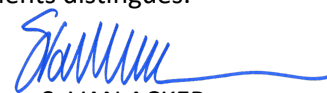
Bien que la demande se limite à des travaux concernant l'appartement du deuxième étage, la Commission estime que l'immeuble présente un intérêt architectural dans son ensemble et qu'il mérite, à ce titre, une attention qualitative particulière. Or, le dossier apparaît relativement sommaire et peu satisfaisant.

En effet, le remplacement des châssis en bois (non documentés) par des châssis standards en PVC banalise l'intérêt de cette façade Art Déco et leur dessin est inadapté au caractère du bâtiment. **La CRMS désapprouve la régularisation de cette intervention.**

S'agissant de la rehausse, la Commission ne s'opposerait pas à l'ajout d'un étage supplémentaire sur la toiture afin d'étendre le logement en duplex. Elle considère toutefois que le projet présenté est de qualité insuffisante, notamment en termes de matérialité (crépi blanc) et de composition, et que le dossier comporte, en l'état, trop peu de précisions. **Elle ne souscrit dès lors pas au projet jugé peu qualitatif eu égard à l'intérêt de l'immeuble proprement dit et au contexte patrimonial environnant.**

Veillez agréer, Monsieur le Directeur-Adjoint, l'expression de nos sentiments distingués.

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
S. VAN ACKER  
Président

c.c.: [tjacobs@urban.brussels](mailto:tjacobs@urban.brussels); [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels); [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels); [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be); [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be); [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels); [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels); [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels); [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels); [urb.a.cueuil@brucity.be](mailto:urb.a.cueuil@brucity.be); [urb.pu-sv@brucity.be](mailto:urb.pu-sv@brucity.be); [valerie.georges@brucity.be](mailto:valerie.georges@brucity.be)