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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning Gemengd

---

Réf. / Ref.: F924/2025 (PFD)

Adresse / Adres:
Sint Lendriksborre 9 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Krinkels NV

Objet / Betreft: Slopen en herbouwen van een loods, een kantoor en een half ingegraven parkeerplaats

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/11/2025 - 04/12/2025

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 16/12/2025

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

1

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

Voor de Stedenbouwkundige vergunning:

Algemeen:

Overwegende dat het goed zich bevindt in stedelijk industriegebied volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
Overwegende dat de aanvraag het slopen en herbouwen van een loods, een kantoor en een half ingegraven parkeerplaats betreft;
Overwegende dat de af te breken loods verouderd is en niet over een bijzondere architectonische kwaliteit beschikt; dat het renoveren van deze loods niet opportuun wordt geacht, gezien de beperkte vrije hoogte, de gebruikte asbesthoudende materialen en de wens te voldoen aan de huidige comfort-eisen;
Overwegende dat de afbraak van de loods gerechtvaardigd en toelaatbaar is;
Overwegende dat de aanvraag volgende handelingen en werken impliceert:

- De sloop van de bestaande loods en de omliggende verhardingen;
- De bouw van een nieuwe loods met een half ingegraven ondergrondse parking, die tevens als opslag van machines gebruikt kan worden (onverwarmd volume);
- De bouw van een kantoorgebouw met conciërgewoning aan straatzijde (verwarmd volume);
- De aanleg van de buitenruimte bestemd voor enerzijds parkeergelegenheden en anderzijds tussenopslag van afval en grondstoffen (werking Krinkels);

Overwegende dat de totale oppervlakte van het perceel 6.543 m² bestrijkt, waarbij het nieuwe project een grondoppervlakte van 1.653 m² zal beslaan;
Overwegende dat er 60 parkeerplaatsen worden voorzien, waarvan 2 bestemd voor personen met beperkte mobiliteit en 15 voor grasmaaiers; dat tevens 24 fietsenparkeerplaatsen worden voorzien;

Dat de nodige voorzieningen worden aangelegd bij het gros van de parkeerplaatsen voor (toekomstig) elektrisch laden;

Gemengde stedenbouwkundige aanvraag:

Overwegende dat het een gemengde stedenbouwkundige aanvraag betreft, ingediend bij de gemachtigde ambtenaar van het BHG;
Dat simultaan een aanvraag werd ingediend voor het milieuluik van dit project, met referentie IPE/1B/2024/1963409;

Effectenverslag:

Overwegende dat de aanvraag aan een effectenverslag is onderworpen krachtens het volgende rubriek van Bijlage B van het BWRO :

- 26) parkeerplaatsen, buiten de openbare weg van 50 tot 400 plaatsen voor motorvoertuigen, remorques;

Dat dit verslag volledig werd verklaard mede met de andere dossierstukken van deze aanvraag;

Speciale regelen van openbaarmaking:

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking in de Stad Brussel, omwille van volgende motieven :

- Toepassing van de volgende artikels van het BWRO:
- art. 175/20 : speciale regelen van openbaarmaking voor een aanvraag onderworpen aan een effectenverslag ;
- art. 176/1 : speciale regelen van openbaarmaking in het kader van een gemengd project die zowel een milieuvergunning van klasse 1B of 1A en een stedenbouwkundige vergunning vereist ;

Overwegende dat er 1 bezwaar werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 5/11/2025 tot 4/12/2025, waarin vermeld staat dat Defensie geen bezwaren heeft tegen dit project; dat er dus gesteld kan worden dat er geen reële bezwaren werden ingediend;

Adviezen:

Gezien het ongunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 18/11/2025, met als kenmerk: C.1988.0388/5; dat in dit advies verschillende punten worden aangeduid die een herziening van de plannen vereisen en dat de stedenbouwkundige vergunning in die zin aangepast zal moeten worden;
Gezien de gunstige beslissing van de ASTRID-veiligheidscommissie van 4/11/2025, waarin gespecifieerd staat dat, gezien de beperkte oppervlakte van het gebouw, er geen verplichting is een ASTRID indoordekking te voorzien;

GBP:

Overwegende dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt het voorgestelde programma als productieactiviteiten wordt beschouwd, meer precies als activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten en dus met activiteiten voor dienstverlening of verband houdend met dienstverlening gekoppeld aan de verwerking van een goed, onafhankelijk van zijn fabricageproces;
Dat enerzijds de voorziene bureauoppervlakte niet als autonoom functionerende burelen (kantoorfunctie) kan worden gezien; dat het deel uitmaakt van de hoofdbestemming op de site

(landschapsaannemer Krinkels) en dus als productieactiviteit wordt beschouwd in de context van deze stedenbouwkundige aanvraag;
Dat anderzijds de conciërgewoning, de parkeergebouwen en de afval- en grondstofopslag, een gebruikelijke aanvulling betreft van deze productieactiviteiten en dus eveneens als dusdanig moeten worden beschouwd;
Dat, bijgevolg, alle handelingen en werken die deze stedenbouwkundige aanvraag inhoudt als productieactiviteiten worden bestempeld;
Overwegende dat de aanvraag gelegen is in stedelijk industriegebied volgens het GBP; dat het voorgestelde programma strookt met de bijzondere voorschriften van dit gebied;
Overwegende dat gesteld kan worden dat volgens het GBP het voorziene bestemming verenigbaar is met de hoofdbestemming van het betrokken gebied, alsook overeenstemt met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader;

GSV:

Overwegende dat de nieuwbouw een vrijstaand bouwwerk betreft;
Overwegende dat de aanvraag strookt met de voorschriften van artikels 7 en 8 van Titel I van de GSV, omdat de nieuwbouw wordt geplaatst op een gepaste afstand van de terreingrenzen, rekening houdend met de bouwhoogte van de omringende bouwwerken, met de eigen bouwhoogte, met de bestaande bouwlijn en met de vrijwaring van de bezonning van de naastliggende terreinen; dat tevens de hoogte van de nieuwbouw niet hoger is dan de gemiddelde hoogte van de bouwwerken die zich bevinden op de terreinen rond het desbetreffend terrein;
Overwegende dat de aanvraag strookt met artikel 13 van Titel I van de GSV, omdat het toegankelijke platte dak bovenop de burelen wordt aangelegd als groendak; dat het dak van de loods licht in helling wordt geplaatst en dus niet in rekening worden gebracht om als groendak aangelegd te worden;
Dat deze oppervlakte wordt benut voor het plaatsen van zonnepanelen en de opvang van het regenwater;
Overwegende dat desalniettemin kan worden nagegaan of deze oppervlakte eveneens als extensief groendak kan worden aangelegd; dat het namelijk een nieuwbouw betreft met een aanzienlijke oppervlakte;

Groenvoorziening:

Overwegende dat het project slechts beperkt bijdraagt aan het groene netwerk; dat een link met het bos tot stand gebracht kan worden om een sterkere verbinding te creëren met de ecologische ontwikkelingszone in het oosten (zoals voorzien in het groene gaas);
Overwegende dat er bijgevolg de mogelijkheid is meerdere bomen te integreren op de site, onder andere op de onbebouwde zone achteraan op het perceel;

Architectuur:

Overwegende dat een nieuwbouw wordt opgetrokken, bestaande uit 2 gebouwgehelen: enerzijds een bureaugebouw aan straatzijde en anderzijds een loods met 2 verdiepingen die langs weerszijde toegankelijk is;
Overwegende dat het bureaugebouw wordt afgewerkt in betonnen prefab panelen; dat de loods wordt afgewerkt in geprofileerde sandwichpaneel (wit) op een betonnen sokkel;
Overwegende dat de lichte helling op het perceel toelaat de toegang te voorzien op 2 verschillende niveaus (parkeergarage op -1 en opslag op het gelijkvloers);
Overwegende dat hiervoor 2 toegangen tot de site worden georganiseerd; dat deze niet als problematisch worden ervaren, gezien het perceel gelegen is in een doodlopende straat waar de eventuele verkeershinder beperkt wordt geacht;

Overwegende de het volume verzonken is in de grond waardoor het bouwprofiel kleiner is dan het totale volume doet vermoeden; dat het aan straatzijde slechts 2 bouwlagen presenteert; dat de kelderverdieping (half ondergronds) nauwelijks waarneembaar is;
Overwegende dat het gebouw zich goed integreert in zijn bebouwde context;
Overwegende dat de conciërgewoning een tweekamerappartement betreft, waarvan de bewoonbaarheidsnormen stroken met Titel II van de GSV;
Overwegende dat de toekomstige gebruikers toegang hebben tot een daktuin met terras;
Overwegende dat het voorgestelde volume zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;
Overwegende dat desalniettemin rekening gehouden moet worden met het negatieve advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp, waarin verschillende punten worden vermeld die een herziening van de plannen vereisen om een vergunning te kunnen bekomen;

GUNSTIG advies onder voorbehoud dat:
- het project te conformeren aan de eisen van de DBDMH ;
- bijlage I aan te passen zodat alle voorziene oppervlakten gegroepeerd worden onder 'activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten';
- meerdere bomen te integreren op de site, onder andere op de onbebouwde zone achteraan op het perceel;
- te bestuderen of het dak van de loods als extensief groendak kan worden aangelegd;

Voor de Milieuvergunning:

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een zone 6 (stedelijke industriegebieden) op het gewestelijk bestemmingsplan;
Overwegende dat het om een nieuwe aanvraag gaat betreffende de exploitatie van een loods, kantoor, en semi-ondergrondse parking voor Krinkels, een landschapsaannemer gespecialiseerd in groenonderhoud;
Overwegende dat er geen opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek.

GUNSTIG advies op voorwaarde:
- dat de infiltratiekratten worden vervangen door een meer duurzame oplossing met betrekking tot het regenwaterbeheer

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning Gemengd

Réf. / Ref.: S864/2025 (IPE)

Adresse / Adres:
Sint Lendriksborre 9 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: KRINKELS N.V.

Objet / Betreft: .Uitbating van een woon- en kantoorgebouw met winkels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/11/2025 - 04/12/2025

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 06/01/2026

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

1

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

Voor de Stedenbouwkundige vergunning:

Algemeen:

Overwegende dat het goed zich bevindt in stedelijk industriegebied volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
Overwegende dat de aanvraag het slopen en herbouwen van een loods, een kantoor en een half ingegraven parkeerplaats betreft;
Overwegende dat de af te breken loods verouderd is en niet over een bijzondere architectonische kwaliteit beschikt; dat het renoveren van deze loods niet opportuun wordt geacht, gezien de beperkte vrije hoogte, de gebruikte asbesthoudende materialen en de wens te voldoen aan de huidige comfort-eisen;
Overwegende dat de afbraak van de loods gerechtvaardigd en toelaatbaar is;
Overwegende dat de aanvraag volgende handelingen en werken impliceert:

- De sloop van de bestaande loods en de omliggende verhardingen;
- De bouw van een nieuwe loods met een half ingegraven ondergrondse parking, die tevens als opslag van machines gebruikt kan worden (onverwarmd volume);
- De bouw van een kantoorgebouw met conciërgewoning aan straatzijde (verwarmd volume);
- De aanleg van de buitenruimte bestemd voor enerzijds parkeergelegenheden en anderzijds tussenopslag van afval en grondstoffen (werking Krinkels);

Overwegende dat de totale oppervlakte van het perceel 6.543 m² bestrijkt, waarbij het nieuwe project een grondoppervlakte van 1.653 m² zal beslaan;
Overwegende dat er 60 parkeerplaatsen worden voorzien, waarvan 2 bestemd voor personen met beperkte mobiliteit en 15 voor grasmaaiers; dat tevens 24 fietsenparkeerplaatsen worden voorzien;

Dat de nodige voorzieningen worden aangelegd bij het gros van de parkeerplaatsen voor (toekomstig) elektrisch laden;

Gemengde stedenbouwkundige aanvraag:

Overwegende dat het een gemengde stedenbouwkundige aanvraag betreft, ingediend bij de gemachtigde ambtenaar van het BHG;
Dat simultaan een aanvraag werd ingediend voor het milieuluik van dit project, met referentie IPE/1B/2024/1963409;

Effectenverslag:

Overwegende dat de aanvraag aan een effectenverslag is onderworpen krachtens het volgende rubriek van Bijlage B van het BWRO :

- 26) parkeerplaatsen, buiten de openbare weg van 50 tot 400 plaatsen voor motorvoertuigen, remorques;

Dat dit verslag volledig werd verklaard mede met de andere dossierstukken van deze aanvraag;

Speciale regelen van openbaarmaking:

Overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking in de Stad Brussel, omwille van volgende motieven :

- Toepassing van de volgende artikels van het BWRO:
- art. 175/20 : speciale regelen van openbaarmaking voor een aanvraag onderworpen aan een effectenverslag ;
- art. 176/1 : speciale regelen van openbaarmaking in het kader van een gemengd project die zowel een milieuvergunning van klasse 1B of 1A en een stedenbouwkundige vergunning vereist ;

Overwegende dat er 1 bezwaar werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 5/11/2025 tot 4/12/2025, waarin vermeld staat dat Defensie geen bezwaren heeft tegen dit project; dat er dus gesteld kan worden dat er geen reële bezwaren werden ingediend;

Adviezen:

Gezien het ongunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 18/11/2025, met als kenmerk: C.1988.0388/5; dat in dit advies verschillende punten worden aangeduid die een herziening van de plannen vereisen en dat de stedenbouwkundige vergunning in die zin aangepast zal moeten worden;
Gezien de gunstige beslissing van de ASTRID-veiligheidscommissie van 4/11/2025, waarin gespecifieerd staat dat, gezien de beperkte oppervlakte van het gebouw, er geen verplichting is een ASTRID indoordekking te voorzien;

GBP:

Overwegende dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt het voorgestelde programma als productieactiviteiten wordt beschouwd, meer precies als activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten en dus met activiteiten voor dienstverlening of verband houdend met dienstverlening gekoppeld aan de verwerking van een goed, onafhankelijk van zijn fabricageproces;
Dat enerzijds de voorziene bureauoppervlakte niet als autonoom functionerende burelen (kantoorfunctie) kan worden gezien; dat het deel uitmaakt van de hoofdbestemming op de site

(landschapsaannemer Krinkels) en dus als productieactiviteit wordt beschouwd in de context van deze stedenbouwkundige aanvraag;
Dat anderzijds de conciërgewoning, de parkeergebouwen en de afval- en grondstofopslag, een gebruikelijke aanvulling betreft van deze productieactiviteiten en dus eveneens als dusdanig moeten worden beschouwd;
Dat, bijgevolg, alle handelingen en werken die deze stedenbouwkundige aanvraag inhoudt als productieactiviteiten worden bestempeld;
Overwegende dat de aanvraag gelegen is in stedelijk industriegebied volgens het GBP; dat het voorgestelde programma strookt met de bijzondere voorschriften van dit gebied;
Overwegende dat gesteld kan worden dat volgens het GBP het voorziene bestemming verenigbaar is met de hoofdbestemming van het betrokken gebied, alsook overeenstemt met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader;

GSV:

Overwegende dat de nieuwbouw een vrijstaand bouwwerk betreft;
Overwegende dat de aanvraag strookt met de voorschriften van artikels 7 en 8 van Titel I van de GSV, omdat de nieuwbouw wordt geplaatst op een gepaste afstand van de terreingrenzen, rekening houdend met de bouwhoogte van de omringende bouwwerken, met de eigen bouwhoogte, met de bestaande bouwlijn en met de vrijwaring van de bezonning van de naastliggende terreinen; dat tevens de hoogte van de nieuwbouw niet hoger is dan de gemiddelde hoogte van de bouwwerken die zich bevinden op de terreinen rond het desbetreffend terrein;
Overwegende dat de aanvraag strookt met artikel 13 van Titel I van de GSV, omdat het toegankelijke platte dak bovenop de burelen wordt aangelegd als groendak; dat het dak van de loods licht in helling wordt geplaatst en dus niet in rekening worden gebracht om als groendak aangelegd te worden;
Dat deze oppervlakte wordt benut voor het plaatsen van zonnepanelen en de opvang van het regenwater;
Overwegende dat desalniettemin kan worden nagegaan of deze oppervlakte eveneens als extensief groendak kan worden aangelegd; dat het namelijk een nieuwbouw betreft met een aanzienlijke oppervlakte;

Groenvoorziening:

Overwegende dat het project slechts beperkt bijdraagt aan het groene netwerk; dat een link met het bos tot stand gebracht kan worden om een sterkere verbinding te creëren met de ecologische ontwikkelingszone in het oosten (zoals voorzien in het groene gaas);
Overwegende dat er bijgevolg de mogelijkheid is meerdere bomen te integreren op de site, onder andere op de onbebouwde zone achteraan op het perceel;

Architectuur:

Overwegende dat een nieuwbouw wordt opgetrokken, bestaande uit 2 gebouwgehelen: enerzijds een bureaugebouw aan straatzijde en anderzijds een loods met 2 verdiepingen die langs weerszijde toegankelijk is;
Overwegende dat het bureaugebouw wordt afgewerkt in betonnen prefab panelen; dat de loods wordt afgewerkt in geprofileerde sandwichpaneel (wit) op een betonnen sokkel;
Overwegende dat de lichte helling op het perceel toelaat de toegang te voorzien op 2 verschillende niveaus (parkeergarage op -1 en opslag op het gelijkvloers);
Overwegende dat hiervoor 2 toegangen tot de site worden georganiseerd; dat deze niet als problematisch worden ervaren, gezien het perceel gelegen is in een doodlopende straat waar de eventuele verkeershinder beperkt wordt geacht;

Overwegende de het volume verzonken is in de grond waardoor het bouwprofiel kleiner is dan het totale volume doet vermoeden; dat het aan straatzijde slechts 2 bouwlagen presenteert; dat de kelderverdieping (half ondergronds) nauwelijks waarneembaar is;
Overwegende dat het gebouw zich goed integreert in zijn bebouwde context;
Overwegende dat de conciërgewoning een tweekamerappartement betreft, waarvan de bewoonbaarheidsnormen stroken met Titel II van de GSV;
Overwegende dat de toekomstige gebruikers toegang hebben tot een daktuin met terras;
Overwegende dat het voorgestelde volume zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;
Overwegende dat desalniettemin rekening gehouden moet worden met het negatieve advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp, waarin verschillende punten worden vermeld die een herziening van de plannen vereisen om een vergunning te kunnen bekomen;

GUNSTIG advies onder voorbehoud dat:
- het project te conformeren aan de eisen van de DBDMH ;
- bijlage I aan te passen zodat alle voorziene oppervlakten gegroepeerd worden onder 'activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten';
- meerdere bomen te integreren op de site, onder andere op de onbebouwde zone achteraan op het perceel;
- te bestuderen of het dak van de loods als extensief groendak kan worden aangelegd;

Voor de Milieuvergunning:

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een zone 6 (stedelijke industriegebieden) op het gewestelijk bestemmingsplan;
Overwegende dat het om een nieuwe aanvraag gaat betreffende de exploitatie van een loods, kantoor, en semi-ondergrondse parking voor Krinkels, een landschapsaannemer gespecialiseerd in groenonderhoud;
Overwegende dat er geen opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek.

GUNSTIG advies op voorwaarde:
- dat de infiltratiekratten worden vervangen door een meer duurzame oplossing met betrekking tot het regenwaterbeheer

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: M879/2025 (PFD)

Adresse / Adres:
Avenue de la Métrologie 10 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: I.NA - IMMOBILIERE NAMUROISE - S.A.

Objet / Betreft: changer l'affectation d'un ancien immeuble de bureaux en logements, démolir partiellement le bâtiment existant et y réaliser des modifications structurelles, modifier l'aspect des façades, ajouter des emplacements de parking en sous-sol et y aménager des boxes privatifs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/11/2025 - 25/12/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

Pour le Permis d'urbanisme :

Contexte réglementaire :

Considérant que le bien se situe en zone administrative au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le bien se situe également dans le périmètre du Schéma directeur de Haren, approuvé le 22/09/2014 par le conseil communal, le schéma directeur compte 4 objectifs : Désenclaver Haren, habiter dans un cadre semi-rural, soutenir et développer les pôles d'activité existants et enfin, préserver l'avenir de Haren ;

Description de la demande :

Considérant que la demande vise à changer l'affectation d'un ancien immeuble de bureaux en logements, démolir partiellement le bâtiment existant et y réaliser des modifications structurelles, modifier l'aspect des façades, ajouter des emplacements de parking en sous-sol et y aménager des boxes privatifs ;

Procédures et avis d'instances :

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :

- L'article 147 du CoBAT, annexe B :
- rubrique 26 emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salle d'exposition, etc. comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;

- rubrique 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de :
- la prescription particulière 7.4. (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) du PRAS ;
- l'article 176/1 du COBAT dans le cadre d'un permis mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- l'article 175/20 du COBAT qui requiert les MPP pour un projet soumis à RI ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Intervention et d'Aide Médicale Urgente (ref. C.2000.0611/4) du 23/10/2025, comprenant notamment la remarque suivante : "*Certains appartements ne disposant pas de baies de façade en façade avant (sur l'avenue de la métrologie) ou arrière (sur la rue de keelbeek), les véhicules du Service d'Incendie doivent pouvoir atteindre les façades donnant accès à chaque niveau. Les véhicules disposeront pour cela d'une possibilité d'accès et d'une aire de stationnement soit sur la chaussée carrossable de la voie publique, soit sur une voie d'accès spéciale à partir de la chaussée carrossable de la voie publique et qui présente les caractéristiques suivantes :*
- largeur libre minimale : 4 m;
- rayon de braquage minimal : 11 m (courbe intérieure) et 15 m (courbe extérieure);
- hauteur libre minimale 4 m; - pente maximale : 6 %;
- capacité portante : suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13t maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser, même s'ils déforment le terrain" ;

Vu l'avis Access and Go sur la demande, stipulant que celle-ci est non conforme aux exigences du RRU, en ce que : "*Au niveau du parking, il faut prévoir au moins un emplacement visiteur PMR, les portes des sas menant aux ascenseurs à ce niveau doivent avoir leur poignée à 50 cm d'un angle rentrant et des largeurs de libre passage de 85 cm. Les caves associées aux boxes PMR doivent avoir une porte offrant un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges*" ;

Considérant cependant qu'il existe des emplacements de parking potentiellement accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite en voirie à l'usage des visiteurs ;
Considérant que la demande vise à changer l'affectation d'un immeuble de bureau en 39 logements pour une superficie plancher de 4057m² sur un terrain de 6621m² ; pour une emprise de 1612 m² et une superficie imperméable passant de 4110m² en situation existante à 2416m² en situation projetée ;
Considérant que le bâtiment faisant l'objet de cette demande a été construit dans la fin des années '90, qu'il est affecté à l'usage du bureau et situé en zone administrative du PRAS dans un zoning circonscrit par le site de la prison de Haren au Nord-Ouest, un espace non bâti destine à être aménagé en parc devant une voie de chemin de fer au Sud-Ouest, un terrain vierge sur lequel un permis d'urbanisme récemment délivré autorise la construction d'un centre d'entreprise au Sud Est et quatre autres immeubles affectés en bureaux et équipements le long de l'avenue de la métrologie ;
Considérant que le bien se situe en zone d'accessibilité "C" du RRU (zone moyennement desservie en transports en commun), qu'il est caractérisé par un isolement relatif compte tenu des caractéristiques physiques de ses abords, et qu'il existe deux niveaux de parking en situation existante ;
Considérant, compte tenu des éléments décrits ci-dessus, que l'aménagement de 54 emplacements de parking pour une capacité de 39 logements est justifié, conformément aux prescriptions du RRU ;
Considérant qu'il est prévu d'aménager 114 emplacements de parking vélos privatifs disséminés dans l'entièreté du parking et donc accessibles via la rampe de parking, ce qui ne favorise pas l'usage pratique et régulier du vélo dans ce quartier souffrant d'un déficit d'accessibilité en transport en commun et qu'il aurait été préférable de prévoir des locaux vélo plus facilement accessibles et directement en contact avec les logements de façon à favoriser l'usage des modes de déplacement actifs ;
Considérant que suite à la proposition de démolition des patios vitrés, il est projeté d'aménager des espaces extérieurs au cœur du bâtiment, ces espaces apportant air et lumière aux logements répartis sur les trois niveaux existants, mais les dimensions de ces patios extérieurs restent contraintes

(10m*17m), d'autant que deux niveaux de coursives en béton desservent les logements des étages depuis le noyau central, et que des terrasses diminuent encore les qualités d'éclairement de certains logements, singulièrement ceux qui sont aménagés au rez-de-chaussée et premier étage dans le corps de bâtiment principal ;
Considérant que ces patios intérieurs desservent la majorité des logements du rez-de-chaussée, ce qui induit leur utilisation quotidienne comme espace de circulation et induira des nuisances envers les logements au détriment de la convivialité et de la qualité d'habitabilité de l'ensemble ;
Considérant que le mode de circulation tel que défini dans le projet induit des déplacements extérieurs préjudiciables à la qualité d'habitabilité du complexe et qu'il est nécessaire de proposer des circulations moins invasives envers le patio central ;
Considérant qu'il serait nécessaire, à minima, de prévoir la démolition du volume central arrière de façon à libérer l'espace du patio central et offrir de meilleures conditions d'habitabilité aux logements ;
Considérant, en terme d'habitabilité, que l'implantation du bâtiment existant contraint l'orientation des logements, et que certains d'entre eux souffrent d'une orientation au nord défavorable ;
Considérant que la répartition de logements proposée ne comporte que 5 logements 3 chambres sur un total de 39 et qu'il semble nécessaire d'élargir l'offre pour ce type de grand logement et de ne pas privilégier les logements 1chambre ou 2 chambres qui ne rencontrent pas les besoins des familles moyennes ;
Considérant que malgré la démolition d'une partie du deuxième étage pour offrir plus de transparence et de lumière vers les patios, et compte tenu des arguments développés ci-avant, les qualités d'habitabilité des logements proposés ne sont pas effectives ;
Considérant que tout le complexe des façades est revu afin de récupérer des éléments architectoniques au rez et créer une nouvelle identité visuelle uniforme aux étages, que cette proposition d'intervention est cohérente et offre un résultat esthétique et technique satisfaisant ;
Considérant que les abords existants présentent une certaine qualité paysagère qui est maintenue voire renforcée par la plantation de massifs mellifères, que les zones en pleine terre sont valorisées, que seul un chemin de promenade périphérique vient circonscrire l'usage des zones extérieures à certaines zones accessibles,
Considérant cependant que l'avis du service d'Intervention d' Aide Médicale Urgente recommande l'aménagement d'un chemin d'accès carrossable périphérique qui induira immanquablement de reconfigurer profondément l'aménagement des abords au détriment des qualités biologiques et végétales du site ;
Considérant que le bâtiment est particulièrement soumis au bruit ambient, on notera la proximité de l'aéroport de Bruxelles National, la prison de Haren, et une voie de chemin de fer en contrebas (La carte exposition au bruit de BE de 2021 répertorie des niveaux sonores entre 65-70 DB), que des mesures spécifiques ont été prises, comme le choix de menuiseries extérieures acoustiquement performantes et l'orientation privilégiée des baies vers des façades "calmes" ;
Considérant que ces mesures auront un effet correctif sur les bruits exogènes et que leur bonne mise en œuvre est indispensable aux conditions d'habitabilité de ces logements ;
Considérant, compte tenu du bruit ambient qui dégradera les qualités de villégiature des espaces extérieurs, que l'aménagement d'un local partagé à l'usage des occupants de l'immeuble offrirait un espace de convivialité à l'abris des bruits exogènes ;
Considérant, bien que la reconversion du site en logement semble autorisable, mais qu' au vu des différentes remarques émises ci-avant il est nécessaire de revoir en profondeur le projet et qu'un avis favorable ne peut être émis sur la demande en l'état ;
Considérant toutefois que le site constitue une opportunité pour développer des infrastructures mutualisées de plus grande ampleur, utiles aux habitants actuels et futurs, et qu'il reste opportun d'explorer d'autres voies de réhabilitation de cet immeubles ;

Avis DÉFAVORABLE.

Un avis favorable pourrait être émis à condition :
- d'obtenir un avis favorable du SIAMU, notamment pour ce qui concerne les chemins d'accès des services d'intervention sur le site ;
- de prévoir des locaux vélos plus facilement accessibles, situé au rez-de-chaussée ou au -1, dont l'accès est sécurisé ;

- de prévoir la démolition du volume central arrière et ne pas aménager les coursives extérieures ;
- de revoir la répartition du type de logement en augmentant la proportion de grands logements, et limiter tant que faire se peut l'aménagement de logements orientés au nord ;

AVIS MINORITAIRE : Bruxelles Environnement

Considérant que le bien se situe en zone d'accessibilité "C" du RRU (zone moyennement desservie en transports en commun), qu'il est caractérisé par un isolement relatif compte tenu des caractéristiques physiques de ses abords, et qu'il existe deux niveaux de parking en situation existante ;
Considérant qu'il y a lieu de se rapprocher du ration de 1 emplacement/logement afin de répondre à la politique de la RBC en matière de mobilité, mais que la création de quelques places supplémentaires pourraient être envisagées compte tenu des éléments décrits ci-dessus ;

Avis DEFAVORABLE :

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :
- diminuer le nombre d'emplacements de parking véhicules à moteur pour se rapprocher d'un ratio de 1 emplacement/logement ;

Pour le Permis d'environnement :

Considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle de demande de rénovation et réaffectation d'un immeuble de bureaux en un immeuble de 39 appartements ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
Considérant que le projet prévoit 54 emplacements de stationnement couverts pour véhicules à moteur pour 39 appartements ;
Considérant que le projet prévoit 114 emplacements vélos en intérieur (dont 36 pour des vélos cargos) pour 69 chambres ; que 68 de ces emplacements sont situés au -2 ; que l'ensemble de ces emplacements sont prévus dans des boxes privatifs ; que les 36 emplacements prévus pour des vélos cargos ne permettent pas une manœuvre aisée par l'utilisateur ;
Considérant que le projet prévoit la gestion intégrée de l'ensemble des eaux pluviales tombant sur la parcelle, à l'exception de celles tombant sur la pente et l'escalier menant à la cave ; considérant qu'une partie de ces eaux pluviales (36 m³) est gérée via un massif enterré de type 'structure alvéolaire légère', considérant la difficulté d'entretien de ce type de dispositif et la perte d'efficacité à long terme ;

Avis FAVORABLE à condition :
- de diminuer le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules à moteur pour s'approcher d'un ratio de 1, emplacements pour visiteurs compris ;
- de prévoir l'ensemble des emplacements vélos au -1, rez-de-chaussée ou +1 ;
- de prévoir que les emplacements vélos soient accessibles à l'ensemble des occupants ;
- de veiller à ce que les emplacements vélos permettent une manœuvre aisée par l'utilisateur ;
- de prévoir un dispositif alternatif pour le volume d'eaux pluviales géré via un massif enterré de type 'structure alvéolaire légère'.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: M967/2025 (IPE)

Adresse / Adres:
Avenue de la Métrologie 10 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: I NA - IMMOBILIERE NAMUROISE - S.A.

Objet / Betreft: Rénovation et réaffectation d'un immeuble de bureaux en un immeuble de 39 appartements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/11/2025 - 25/12/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 06/01/2026

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

2

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

Pour le Permis d'urbanisme :

Contexte réglementaire :

Considérant que le bien se situe en zone administrative au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le bien se situe également dans le périmètre du Schéma directeur de Haren, approuvé le 22/09/2014 par le conseil communal, le schéma directeur compte 4 objectifs : Désenclaver Haren, habiter dans un cadre semi-rural, soutenir et développer les pôles d'activité existants et enfin, préserver l'avenir de Haren ;

Description de la demande :

Considérant que la demande vise à changer l'affectation d'un ancien immeuble de bureaux en logements, démolir partiellement le bâtiment existant et y réaliser des modifications structurelles, modifier l'aspect des façades, ajouter des emplacements de parking en sous-sol et y aménager des boxes privatifs ;

Procédures et avis d'instances :

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :
- L'article 147 du CoBAT, annexe B :
- rubrique 26 emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salle d'exposition, etc. comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;

- rubrique 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de :
- la prescription particulière 7.4. (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) du PRAS ;
- l'article 176/1 du COBAT dans le cadre d'un permis mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- l'article 175/20 du COBAT qui requiert les MPP pour un projet soumis à RI ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Intervention et d'Aide Médicale Urgente (ref. C.2000.0611/4) du 23/10/2025, comprenant notamment la remarque suivante : "*Certains appartements ne disposant pas de baies de façade en façade avant (sur l'avenue de la métrologie) ou arrière (sur la rue de keelbeek), les véhicules du Service d'Incendie doivent pouvoir atteindre les façades donnant accès à chaque niveau. Les véhicules disposeront pour cela d'une possibilité d'accès et d'une aire de stationnement soit sur la chaussée carrossable de la voie publique, soit sur une voie d'accès spéciale à partir de la chaussée carrossable de la voie publique et qui présente les caractéristiques suivantes :*
- largeur libre minimale : 4 m;
- rayon de braquage minimal : 11 m (courbe intérieure) et 15 m (courbe extérieure);
- hauteur libre minimale 4 m; - pente maximale : 6 %;
- capacité portante : suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13t maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser, même s'ils déforment le terrain" ;

Vu l'avis Access and Go sur la demande, stipulant que celle-ci est non conforme aux exigences du RRU, en ce que : "*Au niveau du parking, il faut prévoir au moins un emplacement visiteur PMR, les portes des sas menant aux ascenseurs à ce niveau doivent avoir leur poignée à 50 cm d'un angle rentrant et des largeurs de libre passage de 85 cm. Les caves associées aux boxes PMR doivent avoir une porte offrant un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges*" ;

Considérant cependant qu'il existe des emplacements de parking potentiellement accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite en voirie à l'usage des visiteurs ;
Considérant que la demande vise à changer l'affectation d'un immeuble de bureau en 39 logements pour une superficie plancher de 4057m² sur un terrain de 6621m² ; pour une emprise de 1612 m² et une superficie imperméable passant de 4110m² en situation existante à 2416m² en situation projetée ;
Considérant que le bâtiment faisant l'objet de cette demande a été construit dans la fin des années '90, qu'il est affecté à l'usage du bureau et situé en zone administrative du PRAS dans un zoning circonscrit par le site de la prison de Haren au Nord-Ouest, un espace non bâti destine à être aménagé en parc devant une voie de chemin de fer au Sud-Ouest, un terrain vierge sur lequel un permis d'urbanisme récemment délivré autorise la construction d'un centre d'entreprise au Sud Est et quatre autres immeubles affectés en bureaux et équipements le long de l'avenue de la métrologie ;
Considérant que le bien se situe en zone d'accessibilité "C" du RRU (zone moyennement desservie en transports en commun), qu'il est caractérisé par un isolement relatif compte tenu des caractéristiques physiques de ses abords, et qu'il existe deux niveaux de parking en situation existante ;
Considérant, compte tenu des éléments décrits ci-dessus, que l'aménagement de 54 emplacements de parking pour une capacité de 39 logements est justifié, conformément aux prescriptions du RRU ;
Considérant qu'il est prévu d'aménager 114 emplacements de parking vélos privatifs disséminés dans l'entièreté du parking et donc accessibles via la rampe de parking, ce qui ne favorise pas l'usage pratique et régulier du vélo dans ce quartier souffrant d'un déficit d'accessibilité en transport en commun et qu'il aurait été préférable de prévoir des locaux vélo plus facilement accessibles et directement en contact avec les logements de façon à favoriser l'usage des modes de déplacement actifs ;
Considérant que suite à la proposition de démolition des patios vitrés, il est projeté d'aménager des espaces extérieurs au cœur du bâtiment, ces espaces apportant air et lumière aux logements répartis sur les trois niveaux existants, mais les dimensions de ces patios extérieurs restent contraintes

(10m*17m), d'autant que deux niveaux de coursives en béton desservent les logements des étages depuis le noyau central, et que des terrasses diminuent encore les qualités d'éclairement de certains logements, singulièrement ceux qui sont aménagés au rez-de-chaussée et premier étage dans le corps de bâtiment principal ;
Considérant que ces patios intérieurs desservent la majorité des logements du rez-de-chaussée, ce qui induit leur utilisation quotidienne comme espace de circulation et induira des nuisances envers les logements au détriment de la convivialité et de la qualité d'habitabilité de l'ensemble ;
Considérant que le mode de circulation tel que défini dans le projet induit des déplacements extérieurs préjudiciables à la qualité d'habitabilité du complexe et qu'il est nécessaire de proposer des circulations moins invasives envers le patio central ;
Considérant qu'il serait nécessaire, à minima, de prévoir la démolition du volume central arrière de façon à libérer l'espace du patio central et offrir de meilleures conditions d'habitabilité aux logements ;
Considérant, en terme d'habitabilité, que l'implantation du bâtiment existant contraint l'orientation des logements, et que certains d'entre eux souffrent d'une orientation au nord défavorable ;
Considérant que la répartition de logements proposée ne comporte que 5 logements 3 chambres sur un total de 39 et qu'il semble nécessaire d'élargir l'offre pour ce type de grand logement et de ne pas privilégier les logements 1chambre ou 2 chambres qui ne rencontrent pas les besoins des familles moyennes ;
Considérant que malgré la démolition d'une partie du deuxième étage pour offrir plus de transparence et de lumière vers les patios, et compte tenu des arguments développés ci-avant, les qualités d'habitabilité des logements proposés ne sont pas effectives ;
Considérant que tout le complexe des façades est revu afin de récupérer des éléments architectoniques au rez et créer une nouvelle identité visuelle uniforme aux étages, que cette proposition d'intervention est cohérente et offre un résultat esthétique et technique satisfaisant ;
Considérant que les abords existants présentent une certaine qualité paysagère qui est maintenue voire renforcée par la plantation de massifs mellifères, que les zones en pleine terre sont valorisées, que seul un chemin de promenade périphérique vient circonscrire l'usage des zones extérieures à certaines zones accessibles,
Considérant cependant que l'avis du service d'Intervention d' Aide Médicale Urgente recommande l'aménagement d'un chemin d'accès carrossable périphérique qui induira immanquablement de reconfigurer profondément l'aménagement des abords au détriment des qualités biologiques et végétales du site ;
Considérant que le bâtiment est particulièrement soumis au bruit ambient, on notera la proximité de l'aéroport de Bruxelles National, la prison de Haren, et une voie de chemin de fer en contrebas (La carte exposition au bruit de BE de 2021 répertorie des niveaux sonores entre 65-70 DB), que des mesures spécifiques ont été prises, comme le choix de menuiseries extérieures acoustiquement performantes et l'orientation privilégiée des baies vers des façades "calmes" ;
Considérant que ces mesures auront un effet correctif sur les bruits exogènes et que leur bonne mise en œuvre est indispensable aux conditions d'habitabilité de ces logements ;
Considérant, compte tenu du bruit ambient qui dégradera les qualités de villégiature des espaces extérieurs, que l'aménagement d'un local partagé à l'usage des occupants de l'immeuble offrirait un espace de convivialité à l'abris des bruits exogènes ;
Considérant, bien que la reconversion du site en logement semble autorisable, mais qu' au vu des différentes remarques émises ci-avant il est nécessaire de revoir en profondeur le projet et qu'un avis favorable ne peut être émis sur la demande en l'état ;
Considérant toutefois que le site constitue une opportunité pour développer des infrastructures mutualisées de plus grande ampleur, utiles aux habitants actuels et futurs, et qu'il reste opportun d'explorer d'autres voies de réhabilitation de cet immeubles ;

Avis DÉFAVORABLE.

Un avis favorable pourrait être émis à condition :
- d'obtenir un avis favorable du SIAMU, notamment pour ce qui concerne les chemins d'accès des services d'intervention sur le site ;
- de prévoir des locaux vélos plus facilement accessibles, situé au rez-de-chaussée ou au -1, dont l'accès est sécurisé ;

- de prévoir la démolition du volume central arrière et ne pas aménager les coursives extérieures ;
- de revoir la répartition du type de logement en augmentant la proportion de grands logements, et limiter tant que faire se peut l'aménagement de logements orientés au nord ;

AVIS MINORITAIRE : Bruxelles Environnement

Considérant que le bien se situe en zone d'accessibilité "C" du RRU (zone moyennement desservie en transports en commun), qu'il est caractérisé par un isolement relatif compte tenu des caractéristiques physiques de ses abords, et qu'il existe deux niveaux de parking en situation existante ;
Considérant qu'il y a lieu de se rapprocher du ration de 1 emplacement/logement afin de répondre à la politique de la RBC en matière de mobilité, mais que la création de quelques places supplémentaires pourraient être envisagées compte tenu des éléments décrits ci-dessus ;

Avis DEFAVORABLE :

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :
- diminuer le nombre d'emplacements de parking véhicules à moteur pour se rapprocher d'un ratio de 1 emplacement/logement ;

Pour le Permis d'environnement :

Considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle de demande de rénovation et réaffectation d'un immeuble de bureaux en un immeuble de 39 appartements ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
Considérant que le projet prévoit 54 emplacements de stationnement couverts pour véhicules à moteur pour 39 appartements ;
Considérant que le projet prévoit 114 emplacements vélos en intérieur (dont 36 pour des vélos cargos) pour 69 chambres ; que 68 de ces emplacements sont situés au -2 ; que l'ensemble de ces emplacements sont prévus dans des boxes privatifs ; que les 36 emplacements prévus pour des vélos cargos ne permettent pas une manœuvre aisée par l'utilisateur ;
Considérant que le projet prévoit la gestion intégrée de l'ensemble des eaux pluviales tombant sur la parcelle, à l'exception de celles tombant sur la pente et l'escalier menant à la cave ; considérant qu'une partie de ces eaux pluviales (36 m³) est gérée via un massif enterré de type 'structure alvéolaire légère' ; considérant la difficulté d'entretien de ce type de dispositif et la perte d'efficacité à long terme.

Avis FAVORABLE à condition :
- de diminuer le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules à moteur pour s'approcher d'un ratio de 1, emplacements pour visiteurs compris ;
- de prévoir l'ensemble des emplacements vélos au -1, rez-de-chaussée ou +1 ;
- de prévoir que les emplacements vélos soient accessibles à l'ensemble des occupants ;
- de veiller à ce que les emplacements vélos permettent une manœuvre aisée par l'utilisateur ;
- de prévoir un dispositif alternatif pour le volume d'eaux pluviales géré via un massif enterré de type 'structure alvéolaire légère'.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C176/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Cureghem 44 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Abdelaziz Louhichi

Objet / Betreft: transformer un atelier d'imprimerie en deux logements (2 studios) dans le bâtiment arrière, ajouter un volume dans la cour, aménager une terrasse sur la toiture plate et percer le mur mitoyen (régularisation)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/12/2025 - 18/12/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou ou d'embellissement au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/02/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à remplacer un atelier d'imprimerie par deux logements dans le bâtiment arrière , rajouter un volume dans la cour et percer le mur mitoyen ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 06/11/2018 (P.V. B.R./075/18) fait état des infractions suivantes : *« Trois appartements sont aménagés dans le bâtiment arrière (superficie totale +/- 150 m²) ;*

Les chambres arrière de l'étage semi-enterré du bâtiment arrière (appartement AR2) ne disposent pas de fenêtres ;
Un volume supplémentaire entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière a été réalisé (volume +/- 50 m³) » ;

Considérant qu'il y avait au moins jusqu'en 2005 une imprimerie à l'adresse, qu'en effet, le 27 janvier 2005 un renouvellement du permis d'environnement pour cette activité a été notifié ;
Considérant que les propriétaires actuels ont acquis le bien en 2013 ;
Considérant que des travaux de transformation du bâtiment arrière ont été réalisés après 2016, visibles sur les photos aériennes ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2025 au 18/12/2025 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 d'une construction mitoyenne),
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable).

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

Considérant que la parcelle comporte un bâtiment avant d'un gabarit R+2+tv et un bâtiment arrière de 2 niveaux hors sol séparés par une cour de 25m² environ ;
Considérant que la situation de droit fait état d'une imprimerie sur deux niveaux dans le bâtiment arrière ;
Considérant que les bureaux de cette imprimerie sont situés dans le bâtiment avant au rez-de-chaussée, qu'un logement est aménagé dans les niveaux supérieurs ;
Considérant qu'en situation de fait, trois logements ont été aménagés dans le bâtiment arrière, qu'un nouveau volume a été ajouté dans la cour ;
Considérant que la situation projetée vise à aménager deux logements dans le bâtiment arrière, que ces logements se composent comme suit :

- rez de chaussée : un studio composé d'un living cuisine de 25m², un couloir de 2.43m², un hall d'entrée, une salle de bain de 5m², deux caves et un débarras de 7m² ;
- 1er étage : un appartement deux chambres composé d'un living cuisine de 25m² avec terrasse, un couloir, une salle de bain de 5m², une salle de bain de 5m², deux chambres 14m² et 8m², un débarras de 7m² ;

Considérant que le studio déroge au R.R.U. titre II art 10 (éclairement naturel) en ce que la superficie éclairante du living est largement insuffisante ;
Considérant que ce même studio déroge au R.R.U. titre II art 11 (vues) en ce que qu'aucune fenêtre ne permet des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libres de tout obstacle sur au moins 3m ;
Considérant également que la salle de bain déroge au R.R.U. titre II art 12 (ventilation) en ce qu'aucune ventilation n'est représentée ;
Considérant que les WC ne sont pas représentés en plan, qu'il s'agit d'une dérogation au R.R.U. titre II art 8 ((WC) qui impose la présence d'un WC ;
Considérant qu'une des caves est dédiée au propriétaire, que cependant elle n'est accessible qu'en traversant le logement ;
Considérant que cette configuration ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le logement du 1er étage déroge au R.R.U. titre II art 3 (normes minimales de superficie) en ce que la 2ème chambre ne dispose que de 7m² de superficie ;
Considérant également que si le plan mentionne une superficie de living cuisine de 28m², la pièce principale ne dispose en réalité que d'une superficie de 26m², les 2m² supplémentaires étant le couloir d'accès à la salle de bain et aux chambres ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

Considérant également que les WC ne sont pas représentés, que dans le doute, il y a lieu de préciser qu'il s'agirait d'une dérogation au R.R.U. titre II art 8 ((WC) qui impose la présence d'un WC ;
Considérant que si un WC est bien présent dans la salle de bain, cet aménagement déroge au R.R.U. titre II art 8 (WC) en ce qu'un sas avec deux portes doit séparer le WC des locaux habitables ;
Considérant que la salle de bain déroge au R.R.U. titre II art 12 (ventilation) en ce qu'aucune ventilation n'est représentée ;
Considérant que le projet prévoit le percement du mitoyen en fond de parcelle afin d'y placer deux fenêtres munies de briques de verre ;
Considérant que ce percement n'améliore en rien les qualités résidentielles des deux chambres, qu'en effet l'éclairement est minime, aucune vue ni ventilation ne sont possibles ;

Considérant qu'un volume recouvre la cour sur deux niveaux ; un volume étant annexé au bâtiment avant et un autre étant annexé au bâtiment arrière ;
Considérant que le volume annexé au bâtiment avant est hors demande, que cependant ce volume impacte tant le bien avant que le bien arrière, qu'il est également repris dans le procès verbal d'infraction ;
Considérant que ces volumes dérogent au R.R.U titre I art 4, 6, 12 et 13 en ce que ce que la parcelle est entièrement construite et n'offre plus aucune perméabilité, ni d'espaces extérieurs ;
Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables en ce que ces volumes impactent l'habitabilité des logements ;

Considérant que le bâtiment arrière ne se prête pas à l'habitation, que les dérogations sont importantes, que les aménagements proposés sont de piètres qualités ;

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

Avis DÉFAVORABLE.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S712/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue de Stalingrad 3 - 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STALINGRAD 7

Objet / Betreft: diminuer le nombre de chambres de l'hôtel (de 23 à 17), modifier la façade du rez-de-chaussée et ajouter une baie en façade arrière, réaménager les espaces intérieurs, modifier les sorties de secours au rez de chaussée et ajouter 2 groupes de ventilation et climatisation en toiture (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/12/2025 - 18/12/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/08/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à mise en conformité des éléments modifiés en cours de travaux par rapport au permis d'urbanisme S1225/2021 ;

Considérant en effet que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/02/2023 (réf. P.U. 04/SFD/1869099) ayant pour objet " d'une part, transformer un hôtel, modifier la destination du rez-de-chaussée et de l'entresol de restaurant à établissement hôtelier et modifier la

destination du 5ème étage de logement à établissement hôtelier, aménager 23 chambres et placer un nouveau groupe technique en toiture ; d'autre part, modifier le volume au dernier étage et en façade arrière, apporter des transformations structurelles intérieures et transformer la façade avant (mise en conformité) ";
Considérant que ce permis a été en grande partie mis en œuvre mais que des modifications ont été et seront encore réalisées de cours de chantier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2025 au 18/12/2025 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant tout d'abord, que les circulations verticales et horizontales ont été revues ;
Considérant que l'escalier d'accès au sous-sol est transformé en quart-tournant, permettant de créer un sas pour les locaux techniques ;
Considérant que l'ascenseur est prolongé jusqu'en sous-sol ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée, un couloir d'évacuation de secours est créé du côté droit du bâtiment, afin de ne pas devoir traverser la zone de réception/petit-déjeuner en cas d'évacuation ;
Considérant que ce couloir peut également servir de couloir de service (pour sortir les poubelles notamment) ;
Considérant que l'escalier de secours est modifié afin de déboucher dans cet espace ;
Considérant que l'emplacement de l'ancien escalier est utilisé comme local poubelles ;

Considérant que, du 1er au 4ème étage, deux chambres pouvant initialement accueillir jusqu'à 4 personnes sont transformées en un dortoir de 12 personnes, avec zone sanitaires commune au milieu ;
Considérant que la chambre 5 personnes du 5ème étage est également transformée en dortoir pour 7 personnes ;
Considérant que des lits superposés sont ajoutés dans certaines chambres ;
Considérant que le nombre de chambres passe ainsi de 23 à 17 chambres, mais que le nombre d'occupants maximal augmente de de 71 à 95 personnes ;

Considérant que le grand groupe de ventilation prévu en toiture dans le précédent permis a été redimensionné et déplacé ; que le projet prévoit également la pose d'un groupe de climatisation ;
Considérant que ces aménagements permettent de ne pas réaliser la cheminée de ventilation extérieure en façade arrière mais d'intégrer les gaines de ventilation dans une gaine technique intérieure ;
Considérant que ces groupes de ventilation et de climatisation dérogent au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'ils ne font pas partie des éléments techniques prévus en toiture ;
Considérant que le permis délivré en 2023 autorisait déjà un groupe de ventilation en toiture ;
Considérant que le fait de tourner les installations techniques dans l'autre sens diminue la longueur que l'on pourrait apercevoir depuis les bâtiments en face ou l'intérieur d'îlot ;
Considérant que les installations sont placées en retrait par rapport à la façade avant et ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
Considérant que, par rapport aux parcelles voisines, ils sont largement dissimulés par le mur mitoyen de droite et le cabanon d'ascenseur à gauche ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la façade avant du rez-de-chaussée a également été modifiée par rapport au permis précédent ;
Considérant en effet que l'élargissement prévu pour deux des baies n'a pas été réalisé, pour des raisons de stabilité ;
Considérant toutefois que les proportions des ouvertures sont en harmonie avec le reste de la façade, et que les fenêtres s'alignent à celles des étages ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

Considérant que les châssis ont été remplacés par des châssis du même style que celui prévu pour les autres baies du rez-de-chaussée ;
Considérant que la poutre surmontant les baies est dissimulée dans l'enduit de la façade ;
Considérant que le bossage du rez-de-chaussée est légèrement prolongé à l'entresol, afin de ne plus marquer de rupture à ce niveau ;
Considérant qu'en séance, l'architecte a présenté des photos du bossage réalisé ; que celui-ci est qualitatif et s'intègre harmonieusement dans le cadre architectural environnant ;

Considérant que deux baies sont agrandies en façade arrière afin de s'adapter au changement d'utilisation des locaux (bureau et local pour le personnel) ;

Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

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.

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G365/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Gustave Demanet 4 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mohammed Din Islam - Razia BHUYIAN - Khatoon

Objet / Betreft: d'une part construire une extension au niveau du rez-de-chaussée, aménager la toiture plate en terrasse au 1er étage, modifier l'aménagement intérieur, apporter des modifications structurelles et aménager les combles (mise en conformité); d'autre part modifier la devanture commerciale au rez-de-chaussée, remplacer et modifier la division du châssis au 1er étage de la façade avant, démolir et reconstruire en agrandissant l'extension au 1er étage, créer un escalier extérieur et modifier l'aménagement intérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/12/2025 - 18/12/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 08/01/2025

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé "Quartier Mutsaard" n°49-02, 49-03 approuvé par arrêté royal en date du 28/03/1960. ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant que le bien est situé en liserés de noyau commercial, zones d'habitation au PRAS ;

PROJET INITIAL :

Vu la demande initiale, introduite le 11/04/2024 et visant à d'une part construire une extension au niveau du rez-de-chaussée, aménager la toiture plate en terrasse au 1er étage, modifier l'aménagement intérieur, apporter des modifications structurelles et aménager les combles (mise en

conformité) ; d'autre part modifier la devanture commerciale en rez-de-chaussée, démolir et reconstruire en agrandissant l'extension au 1er étage et modifier l'aménagement intérieur ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 20/11/2024 ;
Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/12/2024 portant les références CP.1987.2059/7 ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/12/2024 au 19/12/2024 pour les motifs suivants :
- application de la prescription générale0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales ;
- dérogation à l'article 36 du règlement sur les bâtisses (RB) (parties visibles de la voie publique) ;
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) ;
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 49-02/03 (Mutsaard, 28-03-60) ;

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

Considérant en conséquence, qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 08/01/2025 ;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré les :
- 05/06/1948 (réf. T.P. 58538) ayant pour objet « Démolir un bâtiment intérieur, construire des pièces supplémentaires avec installations sanitaires au rez-de-chaussée, et une terrasse avec wc au 1er étage ; compléter le mur de clôture du jardin » ;
- 1984 (réf. T.P. 88777) ayant pour objet « Renouveler le toit par des tuiles rouges et remplacer les châssis simple vitrage en bois par des châssis double vitrage en pvc » ;
- 24/11/1987 (réf. T.P. 92355) ayant pour objet « Transformer le rez-de-chaussée » ;

Considérant que le permis T.P.92355 du 24/11/1987 constitue la situation existante de droit du bien ;
Considérant qu'en situation de droit le bien consiste en un commerce au rez-de-chaussée avec locaux de stockage au niveau -1 et en un logement 4 chambres aux 1er et 2ème étage, les combles consistent en grenier non aménagé ;

Considérant que la situation projetée conserve le commerce au rez-de-chaussée et un logement 3 chambres aux étages ;
Considérant que le bien a fait l'objet de plusieurs modifications à mettre en conformité ;

En ce qui concerne les modifications de volume :

Considérant que le projet déroge au PPAS n° 49-02/03 (Mutsaard, 28-03-60) titre II, article 11b en ce que la profondeur des extensions au rez-de-chaussée présente une profondeur variant de 16m30 à 17m88 de profondeur dépassant la profondeur maximale admise de 15 mètres ;
Considérant néanmoins que la profondeur de la parcelle varie de 28m38 à 29m95 et que l'article 4 du Titre I du R.R.U. est respecté en ce que le volume bâti ne dépasse pas les ¾ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant dès lors que cette dérogation pourrait être acceptable moyennant une révision du projet ;
Considérant que les plans présentent des imprécisions au niveau des cotations, le volume arrière en extension au rez-de-chaussée en situation de droit a une profondeur de 4m39 par rapport au nu extérieur de la façade arrière du volume principal ;
Considérant qu'en situation existante de fait, il semble que le volume arrière a été modifié au rez-de-chaussée en ce que le mur porteur arrière a été supprimé et que subsistent 2 têtes de mur porteur dans la véranda arrière ;
Considérant qu'une cloison intérieure de 15 cm est positionnée à 4m85 du nu extérieur de la façade arrière du volume principal et que la véranda donnant sur le jardin présente un encombrement de 2m07 de profondeur ;
Considérant qu'en situation projetée le volume arrière annexe et la véranda sont conservés et qu'ils présentent donc un accroissement en profondeur de 2m53 par rapport à la situation de droit ;
Considérant que la profondeur totale du bien au niveau du rez-de-chaussée est de 16m30 et que celle du bien voisin au n°6 a une profondeur totale de 16m45 ;
Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de corriger les renseignements en plans et renseigner le cas échéant la suppression du mur porteur arrière au rez-de-chaussée ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée, une véranda est mise en œuvre sur toute la largeur de la parcelle remplaçant l'appentis couvrant la terrasse existante en situation de droit ;
Considérant que cet aménagement a nécessité la réhausse du mur mitoyen avec le bien voisin au n°6 sans que celle-ci ai fait l'objet d'une demande de permis ;
Considérant que ces interventions sont à mettre en conformité ;
Considérant que le logement des étages bénéficie uniquement de la terrasse implantée sur l'annexe comme espace extérieur et que le jardin existant n'est pas accessible depuis le logement et est utilisé à des fins commerciales uniquement ;
Considérant qu'il serait souhaitable, afin d'augmenter le confort et les espaces extérieurs du logement, que ce-dernier dispose du jardin et que celui-ci ne soit pas affecté à usage commercial mais comme espace d'agrément pour le logement ;
Considérant que, dans cette même logique, afin de garantir le caractère privatif du jardin et des occupants du logement, il serait préférable que le commerce ne dispose plus de baies arrière débouchant sur le jardin ;
Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de supprimer la véranda et la réhausse du mur mitoyen et créer un accès direct au jardin depuis le logement au 1er étage ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qu'une extension est prévue en façade arrière au 1er étage sur un niveau et que celui-ci présente une profondeur de 3m par rapport au nu extérieur du volume principal et dépasse de plus de 3m la profondeur du bien mitoyen le moins profond sans retrait latéral ;
Considérant que le niveau actuel du mur mitoyen avec le bien situé avenue de la Brise, 13-15 nécessitera d'être réhaussé ;
Considérant que cette même annexe déroge également au R.R.U. titre I article 6 (toiture hauteur) en ce que le niveau de l'acrotère est de +7m56 et le niveau de la toiture plate du bien mitoyen voisin est de +3m70 dépassant de plus de 3m le profil du bien voisin le plus bas ;
Considérant néanmoins que cette intervention ne porte pas préjudice au bien voisin en ce que celui-ci a pour destination un bureau postal et n'aura pas d'impact sue le bien situé au n°6 de la Rue Gustave Demanet ;
Considérant de ce qui précède que les dérogations au R.R.U. Titre I articles 4 et pourraient être acceptables moyennant une révision du projet ;
Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe arrière ;
Considérant que des garde-corps en métal blanc sont mis en œuvre sur le mur mitoyen avec le bien situé avenue de la Brise 13-15 ;
Considérant que l'implantation des garde-corps déroge au R.R.U. titre I article 6§3 (toiture éléments techniques), s'agissant d'éléments techniques sur toiture plate ;
Considérant que des garde-corps semblent par ailleurs être placés le long du mitoyen, que la terrasse engendre des vues directes vers la parcelle voisine ;
Considérant dès lors qu'il convient de se conformer au code civil soit en rehaussant le mur mitoyen, soit en respectant le1,9 m par rapport au code civil ; soit qu'il convient par ailleurs d'avertir le propriétaire voisin de ces interventions ;

Considérant de ce qui précède, que moyennant les adaptations évoquées, cette dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU pourrait être acceptable, moyennant une révision complète du projet ;

En ce qui concerne les façades :

Considérant que la devanture commerciale est modifiée afin de créer une vitrine fixe parallèle à l'alignement, l'accès au commerce se faisant via une porte coulissante sous le volume principal ;
Considérant que la vitrine déroge au R.R.U. titre I article 3 (implantation) en ce que la vitrine du commerce n'est pas implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse ;
Considérant également que la porte d'accès au logement est située en retrait de l'alignement de plus de 3m50 ;
Considérant que ce retrait peut inciter à des comportements inciviques de la part de passants indélicats (dépôt d'ordures, …) et accroit l'insécurité lors de l'accès au logement et au commerce ;
Considérant que dès lors la dérogation au R.R.U., titre I, article 3 n'a pas été accordée par la commission de concertation, que la vitrine doit retrouver son implantation à l'alignement dans la continuité des biens voisins et qu'il y a également lieu de prévoir une porte d'entrée ou une grille commune (commerce et logement) à l'alignement tout en maintenant un accès distinct au logement ;

Considérant que le commerce est fermé par un volet non ajouré en lames PVC et qu'il déroge ainsi au règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales sans qu'un formulaire d'engagement n'ai été transmis par le demandeur ;
Considérant de ce qui précède que la dérogation n'a pas été accordée par la commission de concertation et qu'il y a lieu de prévoir un volet ajouré de type grillage enroulable ou une grille rétractile dont les matériaux et couleur s'harmonisent avec ceux de la façade et de la vitrine ;

Considérant que le projet déroge au PPAS n° 49-02/03 (Mutsaard, 28-03-60) titre II, article 14a en ce que la demande présente un rez commercial peint partiellement en ton jaune alors que les matériaux autorisés en façade avant consistent en des briques de parement naturelles de tonalité claire ou des pierres blanches et bleues (naturelles ou reconstituées) ;
Considérant que ce même rez commercial de ton jaune en façade avant déroge également au règlement sur les bâtisses (RB), article 36 (parties visibles de la voie publique) ;
Considérant que l'entrée au commerce n'est pas située à l'alignement créant de ce fait une zone couverte devant la vitrine et la visibilité partielle du mur mitoyen peint en blanc avec le bien situé l'avenue de la Brise, 13 ;
Considérant de ce qui précède que les dérogations n'ont pas été accordées par la commission de concertation et qu'il convient d'unifier le rez commercial en un ton blanc identique pour toutes les composantes du rez commercial ;

Considérant également qu'une demande de permis est requise pour les enseignes liées au rez commercial ;
Considérant que le projet déroge également à l'article 14b du même PPAS en ce que la façade arrière présente un crépi de ton gris alors que le PPAS prévoit que les façades arrière recevront obligatoirement un crépi de tonalité allant du blanc au jaune clair ;
Considérant néanmoins que le ton gris s'accorde avec les biens voisins ;
Considérant de ce qui précède que cette dérogation pourrait être acceptable moyennant une révision du projet ;
Considérant qu'une nouvelle descente d'eau pluviale est représentée en plan en façade avant du côté droit sans que celle-ci n'apparaisse sur l'élévation avant ;
Considérant que celle-ci déroge au R.R.U. titre I article 10 et qu'il y a lieu maintenir les descentes d'eau pluviale en partie arrière ;
Considérant de ce qui précède que cette dérogation n'a pas été accordée par la commission de concertation ;
Considérant que les châssis en façade avant et arrière sont prévus en aluminium de ton blanc ;
Considérant que des dispositifs de ventilation sont intégrés dans les profils des châssis ;
Considérant que les châssis en aluminium de ton blanc sont acceptables en façade arrière ;

Considérant que les châssis en façade avant dérogent à l'article 36 du règlement sur les bâtisses (RB) en ce que le cintrage des baies n'est pas respecté et que les grilles de ventilation dénaturent la lecture de la façade ;
Considérant également que la division apparente des châssis n'est pas maintenue ;
Considérant que cette dérogation n'a pas été accordée par la commission de concertation et qu'il y a lieu de mettre en œuvre des châssis respectueux des divisions, sections et profils d'origine et de supprimer les grilles de ventilation ;
Considérant que la façade arrière est isolée au 2ème étage créant une surépaisseur de 14 cm ;
Considérant que ces modifications apportées sont minimes et améliorent les performances énergétiques du bâtiment ;

En ce qui concerne les modifications intérieures :

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II article 10 (éclairement naturel) en ce que les niveaux minimaux de surface éclairante ne sont pas atteints au rez-de-chaussée pour la salle à manger ;
Considérant néanmoins que l'implantation du séjour est existante de même que les baies en façade avant ;
Considérant également que des lanterneaux sont ajoutés dans la toiture plate de l'annexe au rez-de-chaussée et que cet apport de lumière naturelle dans la cuisine bénéficie également à la salle à manger ;
Considérant de ce qui précède la dérogation pourrait être acceptable moyennant une révision du projet ;
Considérant également que l'accès aux chambres et au wc des combles doit être revu en ce que le dégagement du palier ne permet pas un accès confortable aux chambres et wc ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

Considérant que la zone de cour est jardin est entièrement aménagée avec des graviers ;
Considérant qu'un arbre à haute tiges est présent en fond de parcelle ;
Considérant de ce qui précède que le projet déroge au R.R.U. titre I article 12 (aménagement des zones de cours et jardins) ;
Considérant que cette dérogation n'a pas été accordée par la commission de concertation et qu'il y a lieu de recréer un jardin végétalisé et des aménagements de jardin en pleine terre assurant le développement qualitatif et quantitatif de la flore ;

PROJET MODIFIÉ :

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 10/02/2025 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 12/08/2025 à l'initiative du demandeur, en application de l'article 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 partiellement l'objet du projet, ne sont pas accessoires et ne visent pas à répondre à l'ensemble des objections soulevées par le projet initial et/ou qu'ils ne visent pas à supprimer l'ensemble des dérogations qu'impliquait le projet initial ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/12/2025 au 18/12/2025 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'article 4 (profondeur de la construction) et 6 du Titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 49-02/03 (Mutsaard, 28-03-60) ;
- dérogation à l'article 36 (parties visibles de la voie publique) du règlement sur les bâtisses (RB) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu l'absence de réactions à cette enquête publique ;

En ce qui concerne les modifications de volume :

Considérant que la véranda existant au rez-de-chaussée en situation de fait est supprimée, qu'une nouvelle façade arrière est créée au rez-de-chaussée et que celle-ci s'aligne aux têtes de mur existantes qui subsistaient dans la véranda ;
Considérant que la façade présente 2 baies sur allège apportant de la lumière naturelle à l'arrière du commerce où est aménagé un bureau et que l'accès au jardin depuis le commerce est ainsi supprimé ;
Considérant que, suite à la suppression de la véranda, la réhausse du mur mitoyen avec le n° 6 est supprimée ;
Considérant dès lors que le volume arrière annexe présente un accroissement en profondeur de 1m38 par rapport à la situation de droit ;
Considérant qu'un escalier extérieur est implanté le long du mur mitoyen le voisin situé rue de la Brise 13/15 et que celui-ci permet un accès direct et exclusif au jardin depuis la terrasse du logement au 1er étage augmentant ainsi le confort et les espaces extérieurs d'agrément du logement ;
Considérant qu'afin de garantir le caractère privatif du jardin et l'intimité des occupants du logement il convient de prolonger le niveau du jardin jusqu'à la façade arrière du commerce modifiant ainsi la zone de gravier ;
Considérant dès lors que l'escalier extérieur devra être adapté ;
Considérant également qu'il convient de prévoir des fenêtres hautes au niveau de la façade arrière du commerce afin de ne pas créer de vues directes vers le jardin et de conserver un apport de luminosité naturelle ;
Considérant que la terrasse est sécurisée par des grilles ajourées métalliques de ton blanc d'une hauteur de 2m10 mises en œuvre sur le mur mitoyen du côté de la rue de la Brise et que les garde-corps présentent une finition identique ;
Considérant que la terrasse créée des vues vers le bien voisin au n°6 ;
Considérant que ces interventions sécurisent la terrasse et qu'elles sont accordées sous réserve du droit des tiers ;

En ce qui concerne les façades :

Considérant que la devanture commerciale retrouve son implantation à l'alignement dans la continuité des biens voisins et qu'une porte d'entrée au commerce est prévue au centre de la vitrine commerciale ;
Considérant également qu'une porte d'entrée à l'alignement maintient un accès distinct au logement ;
Considérant que l'ensemble des châssis en façade à rue sont prévus en aluminium de ton blanc ;
Considérant que le commerce est fermé par un volet ajouré métallique rétractable muni d'un caisson à volet en saillie de 19 cm par rapport au nu extérieur de la façade et qu'il est placé à 2m63 de hauteur par rapport au niveau du trottoir ;
Considérant que le rez-de-chaussée commercial est uniformisé en ce que les parties pleines sont réalisées en crépi de ton blanc, les châssis en aluminium de ton blanc et l'ensemble devanture commercial et accès au logement retrouve l'alignement à rue ;
Considérant également que les descentes d'eau pluviale sont maintenues en partie arrière ;

Considérant que les châssis en façade avant dérogent à l'article 36 du règlement sur les bâtisses (RB) en ce que le cintrage des baies n'est pas respecté et que la division apparente des châssis n'est pas maintenue ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir des châssis respectant les divisions, sections, profils et cintrage des châssis d'origine ;

En ce qui concerne les modifications intérieures :

Considérant également que l'accès aux chambres et au wc des combles doit être revu en ce que le dégagement du palier ne permet pas un accès confortable aux chambres et wc ;
Considérant que l'accès aux chambres serait facilité en supprimant le wc afin de créer un palier aux dimensions confortables ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

Considérant que la zone de cour est jardin est partiellement aménagée avec des graviers (16,85 m²) sur une profondeur correspondant à l'emprise de l'escalier extérieur ;
Considérant qu'un arbre à haute tiges est présent et conservé en fond de parcelle ;
Considérant enfin qu'un jardin végétalisé aménagé en pleine terre (49,61 m²) est mis en œuvre sur le reste de la parcelle assurant le développement qualitatif et quantitatif de la flore ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- prévoir des châssis respectant les divisions, sections, profils et cintrage des châssis d'origine ;
- revoir l'aménagement du 2ème étage afin de dégager les espaces et simplifier les accès ;
- revoir l'accès au jardin depuis le logement, en prolongeant le niveau du jardin jusqu'à la façade arrière, en réduisant la longueur de l'escalier et en prévoyant uniquement des fenêtres hautes en façade arrière du commerce.

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 PPAS n° 49-02/03 (Mutsaard, 28-03-60) Titre II, articles 11b et 14a ;
Règlement sur les bâtisses (RB) en ce qui concerne l'article 36 (parties visibles de la voie publique) ;
R.R.U. Titre I articles 3 (implantation), 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - éléments techniques) et 6§3 (toiture éléments techniques), 7 (implantation - constructions isolées), 10 (éléments en saillie sur la façade), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) ;
sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning

Réf. / Ref.: R966/2025 (IPE)

Adresse / Adres:
Koningsstraat 47 - 49 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: NIEUW - VLAAMSE ALLIANTIE - V.Z.W.

Objet / Betreft: Uitbating van kantoorgebouwen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/11/2025 - 25/12/2025

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 – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

6

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een administratiegebied op het gewestelijk bestemmingsplan;
Overwegende dat het om een vernieuwing van milieuvergunning gaat voor een kantoorgebouw met een proxysupermarkt op het gelijkvloers;
Overwegende dat het kantoorgebouw vernieuwd werd op vlak van technische installaties en indeling van de parking;
Overwegende dat de technische installaties goed opgevolgd worden door de technisch beheerder van de site;
Overwegende dat er 21 parkeerplaatsen geschrapt worden ten opzichte van de vroegere situatie;
Overwegende dat het aantal fietsparkeerplaatsen (20) aan de lage kant is voor een kantoorgebouw van deze omvang en deze plaatsen werden ingericht met rekken met wielklemmen;
Overwegende dat er geen opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek;
Overwegende dat er een brandweer advies gevraagd werd, maar dit nog niet werd bekomen.

GUNSTIG advies op voorwaarde dat:
- het aantal fietsparkeerplaatsen wordt verhoogd tot 30 en deze plaatsen comfortabel worden ingericht zoals aangegeven in het fiets vademecum (omgekeerde U).
- het brandweer advies strikt wordt opgevolgd.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

7

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B786/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Blanche 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Marc Landreau

Objet / Betreft: etendre les annexes au rez-de-chaussée et premier étage, installer une terrasse en toiture de l'annexe pour le second niveau

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/12/2025 - 18/12/2025

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/09/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2025 au 18/12/2025 pour le motif suivant : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) et PRAS 18 (ZIR en l'absence de PPAS) ;
Vu l'absence de réaction ;

Considérant le permis B261/2023, délivré le 16/11/2023, ayant pour objet : « étendre le rez-de-chaussée et créer une terrasse dans la zone de jardin » ;
Considérant que le permis n'a pas été mis en œuvre, mais qu'il est valide jusqu'au 16/11/2026 ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, qu'il fait partie d'un ensemble de quatre maisons (7, 9, 11, 13) d'inspiration néoclassique, conçu par l'entrepreneur Delhaye pour un même propriétaire en 1869 ;

Considérant que le projet vise à démolir l'annexe de droite et la terrasse suspendue du 1er étage, afin de construire une troisième travée complète à l'immeuble, sur toute la largeur entre les mitoyens, au rez-de-chaussée et au premier étage ;
Considérant que ceci s'accompagne d'un réaménagement de l'immeuble ;
Qu'au sous-sol un local vélo est créé, deux petits débarras pour les poubelles et que 4 caves sont maintenues ;
Qu'au rez-de-chaussée, on retrouve un appartement 1 chambre, avec un bureau en mezzanine où se situait l'entre-sol ;
Considérant qu'un petit escalier est placé dans a seconde travée au rez-de-chaussée pour atteindre cet entre-sol, que celui-ci est ouvert sur le séjour en mezzanine ;
Considérant qu'au premier étage on retrouve un appartement 2 chambres, puis un appartement 1 chambre au deuxième étage ;
Considérant que dans le volume sous-toiture, on retrouve un studio, avec une mezzanine aménagée sous le faîte, en partie centrale ;

Considérant que l'extension ne nécessite pas de rehausser au de modifier les murs mitoyens, que le volume est conforme au Titre I du R.R.U. ;

Considérant que sur le toit de l'extension, une terrasse circonscrite de garde-corps est aménagée au profit du logement au 2e étage ;
Considérant que ceci déroge à l'article 6 du Titre I du R.R.U. (éléments techniques en toiture) ;
Que cependant un espace extérieur est bienvenu, qu'un recul de 1m90 est prévu vis-à-vis du voisin de gauche et un recul de presque 90cm est prévu vis-à-vis de la façade arrière, que ceci permet d'éviter d'avoir des vues plongeantes vers les jardins en contre-bas ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que par rapport à la situation de fait, le projet prévoit de remettre la façade dans les tons blancs, d'enlever la peinture recouvrant le sous-bassement et les encadrements de fenêtres en pierre bleue ;
Que les châssis en pvc seront remplacés par des châssis en bois peints en blanc ;
Que cependant les divisions des châssis ont été modifiées à un moment donné au rez-de-chaussée ainsi qu'au premier étage pour les fenêtres latérales ;
Considérant que sur ce point il y a lieu de revenir à une division classique pour cette façade, avec des doubles ouvrants à la française sous imposte ;

Considérant que les plans ne précisent pas ce qui est prévu pour la corniche et ses consoles, que ceux-ci sont actuellement peints en bleu foncé ce qui ne correspond pas à la situation de droit ; qu'il y a lieu de les remettre en blanc ;

Considérant que l'accès au local vélo n'est pas amélioré par rapport à la situation existante ;
Qu'en situation existante il faut monter une volée d'escalier en ligne droite, alors qu'en situation projetée il faut se retourner et descendre une volée vers le sous-sol ;
Considérant que la largeur du palier ne fait que 1m80, et que la profondeur est inférieure à cela (+/-1m50) ;
Considérant que la profondeur du palier devrait faire au moins 2m20 afin de permettre aux grands vélos de pouvoir passer ; qu'il y a lieu dès lors de reculer le mur du fond et de réduire un peu la cuisine du logement au rez-de-chaussée ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

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

Avis FAVORABLE sous réserve :
- de modifier le dessin des châssis pour les 2 fenêtres du rez-de-chaussée et les 2 fenêtres latérales du premier étage afin de retrouver des châssis avec double ouvrant à la française sous imposte ;
- de préciser en plan que la corniche en bois moulurée est conservée et repeinte en blanc ;
- d'agrandir l'accès au sous-sol pour le local vélo en prévoyant un palier de minimum 2m20 de longueur ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U. Titre I article 6 en ce qui concerne les éléments techniques en toiture sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C902/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard de l'Abattoir 23 1000 Bruxelles
Rue Cuerens 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Hamid Oulad El Haj

Objet / Betreft: étendre le rez-de-chaussée sur la totalité de la zone de cour, reculer l'annexe de l'entresol et démolir celle du 2ème étage et remettre en pristin état l'aménagement du bâtiment en un seul logement unifamilial (régularisation PV BR/014/23)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 21/01/2025

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

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

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

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 03/10/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

PROJET INITIAL (V1) :

Considérant que la demande initiale visait à étendre le rez-de-chaussée sur la totalité de la zone de cour, rehausser le fond de la parcelle de 2 niveaux en appliquant la suppression partielle de la façade arrière, modifier la configuration du logement unifamiliale (régularisation PV BR/014/23) ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 31/03/2023 (P.V. B.R./014/23) fait état des infractions suivantes : « l'annexe à l'arrière du bâtiment a été surélevée de deux niveaux (soit environ 70m³ au total) sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet » ;
Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/04/2024 au 18/04/2024 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
Vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;
Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 30/04/2024 émis sur la demande initiale ;

Considérant qu'en situation de droit, les archives renseignent uniquement le rez-de-chaussée en tant que café avec une cuisine et un refuge en annexe à l'arrière, précédée d'une cour ;
Considérant qu'en situation existante de fait, un snack occupe le bâtiment principal au rez-de-chaussée, suivi d'une chambre avec une pièce de rangement en annexe à l'arrière et une petite cour ;
Considérant que les étages sont affectés en une habitation unifamiliale ;
Considérant que le snack est hors objet de cette présente demande ;
Considérant que le projet vise à régulariser les annexes arrière du bâtiment afin d'agrandir l'habitation existante ;

Considérant que la répartition des pièces sur les plans est représentative d'une maison de logements multiples plutôt qu'unifamiliale ;
Considérant que la chambre au rez-de-chaussée inclut un coin douche comme un studio et que les étages comportent des espaces indépendants avec cuisines et séjours ;
Considérant que la présence de quatre sonnettes renforce cette configuration multiple ;
Considérant que l'habitation présente des aménagements problématiques, notamment des extensions construites sans permis ;
Considérant que ces annexes dérogent au R.R.U. (titre I, art. 4) en occupant toute la zone de cour aux rez-de-chaussée, entresol, et 1er étage ;
Considérant que ces extensions suppriment la façade arrière au 1er étage, empêchant l'apport de lumière naturelle dans l'espace central ;

Considérant que le logement comprend de nombreux espaces désignés comme dégagements et rangements, mais manque de locaux sanitaires essentiels ;
Considérant qu'aucune salle de bain ou de douche n'est présente, constituant une dérogation au R.R.U., titre II, art. 7 ;
Considérant que seuls des WC figurent sur le plan ;
Considérant que l'espace existant, sans inclure les annexes, permettrait d'aménager des salles de bain ou de douche tout en préservant la zone de cour et jardin ;
Considérant que les extensions à régulariser n'améliorent ni le confort ni l'habitabilité du logement et contribuent à la densification du bâti.

Considérant d'autant plus que la chambre de l'annexe au 1er étage déroge au R.R.U., titre II, art. 4 (hauteur sous plafond), en ce que sa hauteur est de 2,30m au lieu de 2,50m minimum ;
Considérant que la faible hauteur de cette chambre et l'absence de locaux sanitaires en font un logement de maigres qualités ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

PROJET MODIFIÉ (V2) :

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 13/05/2024 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 13/11/2024 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

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

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 21/01/2025 émis sur le projet modifié (V2) ;

Considérant que le projet modifié prévoit de diviser l'habitation unifamiliale en 2 unités de logements en duplex ;
Considérant que la répartition de ces 2 logements est prévue comme suit :
- Rez-de-chaussée : les annexes arrière serviront de local poubelles et un local vélo ;
- 1er étage et annexes arrière (2 entresols) : 1 duplex 2 chambres ;
- 2ème étage et les combles : 1 duplex de 2 chambres ;

Considérant que le commerce du rez-de-chaussée (snack) reste hors objet de cette demande ;

Considérant que les aménagements apportés permettent de réduire la densité en termes de nombre d'unités de logement existant et de créer deux unités d'habitation tendant à réponde aux normes de confort ;
Considérant que le projet maintient les extensions arrière et les annexes au profit du premier logement en duplex ;
Considérant que la circulation entre les logements a été revue par la création d'un escalier privatif dans les annexes pour le 1er duplex et par la privatisation de l'escalier commun au 2ème étage ;
Considérant qu'afin d'améliorer la qualité de la lumière des pièces centrales, qui précèdent les extensions et dépourvues d'éclairement naturel direct, le projet prévoit la création de deux baies aux premier et deuxième étages, dans la façade latérale du bâtiment principal donnant sur la rue Cuerens ;

Considérant que, bien que les aménagements proposés permettent de réduire le nombre total d'unités de logement existant, cette configuration n'a été rendue possible qu'au prix de la construction de la zone de cour sur 3 niveaux ;
Considérant que la construction sur cette zone entraîne une suppression d'un espace extérieur et d'aération pour la parcelle, ce qui va à l'encontre des objectifs de qualité de vie et de durabilité ;
Considérant que ces extensions limitent l'apport de lumière naturelle et la ventilation des pièces intérieures et extérieures ;
Considérant que les extensions réalisées sur le bâtiment en question ne s'appuient pas sur une approche architecturale réfléchie et ne tiennent pas compte de leur intégration harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;
Considérant que le bâtiment, situé sur un angle, présente des extensions visibles depuis l'espace public ; considérant que ce volume construit sans permis, dans son état actuel, dénote par rapport au cadre bâti et compromettent l'esthétique générale de l'environnement urbain ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

PROJET MODIFIÉ (V3) :

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 13/02/2025 de son intention de modifier sa demande de permis ;
Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 17/07/2025 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 ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et modifié (V2) ;

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

Considérant que le projet renonce à la division du bâtiment en 2 unités de logement et revient à une habitation unifamiliale aux étages, avec un rez-de-chaussée commercial ;
Considérant que les annexes existantes, faisant l'objet d'une régulariser, se développent actuellement sur 3 niveaux ;
Considérant que le projet prévoit une diminution volumétrique de ces annexes, en maintenant celle du rez-de-chaussée, en reculant l'annexe de l'entresol et en démolissant celle du 2ème étage ;
Considérant que selon la note explicative, le demandeur souhaite remettre l'extension dans son état existant initial, tel qu'il se présentait depuis 1996 ;

Considérant que les photos aériennes attestent de l'existence de l'annexe à l'entresol bien avant 1996 ; que cette dernière est clairement identifiable sur la vue de 1971 et perceptible, bien que de manière moins précise, sur la vue de 1953 ;
Considérant qu'en situation de droit, le bâtiment comprend une petite courette entourée de différentes annexes au rez-de-chaussée ;
Considérant que le projet vise la mise en conformité de cette courette ; celle-ci déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
Considérant que la superficie de ladite courette n'excède pas 6m² ;
Considérant que sa fermeture permet d'uniformiser le rez-de-chaussée et d'y aménager une cave ainsi qu'un vestiaire au profit de l'habitation unifamiliale ;
Considérant que l'annexe à l'entresol, telle que mentionnée précédemment, existait vraisemblablement avant 1953 ;
Considérant qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur a présenté une photo datant du début années 90, période de l'acquisition de la maison ; que ce document illustre l'existence de l'annexe à l'entresol ;
Considérant que cette annexe constitue une pièce supplémentaire à l'habitation unifamiliale ; que celle-ci ne peut être en aucun cas être affectée à un usage commercial ;
Considérant qu'afin d'améliorer l'aspect esthétique et végétal, il y a lieu de prévoir la réalisation de toitures végétalisées sur les 2 toitures plates de ces annexes ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 est acceptable ;

Considérant que le bâtiment principal comporte une colonne d'annexe, d'une profondeur d'1,30m, servant de sanitaires ;
Considérant qu'afin d'améliorer la qualité de la lumière des pièces situées en amont de cette annexe existante à chaque étage, actuellement dépourvues d'éclairement naturel direct, le projet prévoit le percement de 4 baies aux 1er et 2ème étages (2 fenêtres par étage), dans la façade latérale du bâtiment principal donnant sur la rue Cuerens ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

Considérant qu'il ressort de l'examens des photos, que la façade latérale présente des traces de baies aveugles pourvues d'un seuil ;
Considérant que le percement projeté tient compte de l'implantation et des proportions de ces baies existantes, lesquelles correspondent à des ouvertures du style néoclassique de l'immeuble ;
Considérant ces ouvertures ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale de la maison et permettent d'améliorer le confort de l'habitation en matière d'éclairement naturel ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- prévoir la réalisation de toitures végétalisées sur les 2 toitures plates des annexes ;
- préciser que l'annexe à l'entresol ne peut en aucun cas être affectée à un usage commercial et qu'elle doit rester strictement annexée à l'habitation unifamiliale.

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

9

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H888/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Haachtsesteenweg 1475 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Batopin - N.V.

Objet / Betreft: bouwen van een kiosk in de achteruitbouwzone (cash-punt Batopin) en wijzigen van het aantal parkeerplaatsen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/12/2025 - 18/12/2025

Réactions / Reacties: 1

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 – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in een ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving en in een structurerende ruimte van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 07/10/2025;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een kiosk in de achteruitbouwzone (cash-punt Batopin) betreft;
Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 04/12/2025 tot 18/12/2025 voor volgende motieven: afwijking van art. 11 (inrichting van de inspringstroken) van titel I van de Gew.S.V. en afwijking van het B.R.;
Gelet dat dit openbaar onderzoek een reactie uitlokte, betreffende de ligging en de afstand tot het centrum van Haren en de bereikbaarheid van de kiosk voor de bewoners van Haren;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

Overwegende dat de aanvraag de installatie van een CASH-punt van Batopin betreft;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 11 en van het B.R. art. 35, omwille van de constructie in de achteruitbouwzone;
Overwegende dat de kiosk volgende afmetingen heeft: een lengte van 2,75 meter, een breedte van 2,50 meter en een hoogte op het hoogste punt van 2,65 meter;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel IV art. 15, omdat de hoogte van het bedieningspaneel zich op 1m zal bevinden en dus hoger dan de maximale toegestane 80cm;
Overwegende dat de kiosk wordt uitgevoerd in weerbestendige panelen in antracietgrijze en lichtgrijze tinten en voorzien wordt van indirect verlichting via energie-efficiënte LED-lampen;
Overwegende dat Batopin als concessiehouder instaat voor de installatie en aansluiting van de geldautomaat-kiosk, evenals de aanleg van een tijdelijke verharding onder en rond het toestel;
Overwegende dat deze verharding zodanig wordt ontworpen dat ze eenvoudig verwijderd kan worden in geval van demontage van de kiosk;
Overwegende dat de kiosk op hetzelfde niveau als de aangrenzende parking wordt geplaatst om de toegankelijkheid te garanderen;
Overwegende dat de kiosk en de verharding de groenzone van +/-2,30m aan de straat zullen innemen;
Overwegende dat deze groenzone bewaard moet blijven en gevrijwaard van constructies;
Overwegende dat bijgevolg de kiosk en de verharding achteruit dienen geplaatst te worden, tot op parkeerplaats nr. 1;
Overwegende dat de kiosk één parkeerplaats (nr. 1) zal innemen;
Overwegende dat er op het terrein drie parkeerplaatsen worden toegevoegd;
Overwegende dat bijgevolg het totaal aantal parkeerplaatsen van 23 plaatsen naar 25 plaatsen wordt gebracht;
Overwegende dat de drie extra parkeerplaatsen aan de kant van de woningen niet aanvaardbaar zijn en de bufferzone (met hoogstammige bomen) moet gevrijwaard blijven aan de noordkant;
Overwegende dat Batopin een initiatief is van de vier grote banken van België (Belfius, BNP Paribas Fortis/Fintro, KBC en ING) met als doel een neutraal netwerk van geldautomaten, zogenaamde CASH-punten, in België te ontwikkelen;
Overwegende dat deze geleidelijk de bestaande geldautomaten van de deelnemende banken zullen vervangen;
Overwegende dat de kiosk wordt gebouwd in de achteruitbouwzone:
Overwegende bijgevolg dat, mits de gevraagde aanpassingen, deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

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 groenzone zoals voorzien in de afgeleverde vergunning (H347/2023) volledig te bewaren, de drie parkeerplaatsen aan de noordkant af te schaffen en de kiosk, inclusief de verharding, achteruit te plaatsen tot op een afstand van min. 2,30m ten opzichte van de straat;

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 11 en Titel IV art. 15 en van het B.R. art. 35 toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

10

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: V798/2025 (IPE)

Adresse / Adres:
Avenue de Vilvorde 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STIB - SOCIETE DES TRANSPORTS INTERCOMMUNAUX DE BRUXELLES - DIVERS

Objet / Betreft: Construction d'un poste de transformation haute tension à Bruxelles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/11/2025 - 25/12/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ADVIES UITGESTELD.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

10

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning Gemengd

---

Réf. / Ref.: V962/2025 (PFD)

Adresse / Adres:
Vilvoordselaan 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel - MIVB

Objet / Betreft: Bouwen van een technische uitrusting van openbaar nut met inbegrip van een hoogspanningsonderstation.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/11/2025 - 25/12/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ADVIES UITGESTELD.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: H931/2025 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue des Horticulteurs 89 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BRUXELLES ENVIRONNEMENT - DIVERS

Objet / Betreft: Exploitation du site technique de Laeken de Bruxelles Environnement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/11/2025 - 25/12/2025

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

11

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

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

Considérant que la demande se situe en zone verte au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle de demande pour les installations techniques et dépôts des jardiniers de Bruxelles Environnement ;
Considérant qu'il y a eu une seule remarque durant l'enquête publique ;
Considérant le projet de nouveau local de stockage du dépôt de bidons d'essence, que celui-ci comprendra un sas intérieur dont la porte s'ouvre dans le sens contraire à l'évacuation, qu'il y a lieu de la prévoir en sens inverse afin de garantir une évacuation efficace en cas d'incendie dans le local ;
Considérant l'absence de marquage des emplacements de parking du site, ne permettant pas d'identifier aisément les emplacements.

Avis FAVORABLE à condition :
- de prévoir la porte d'accès intérieur (sas) du local produits dangereux dans le sens d'évacuation du local ;
- de mettre en place un système de marquage des emplacements de parking.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: F934/2025 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue des Faînes 205 - 243 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: "vereniging van de mede-eigenaars gebouw te Brussel Beukennootjesstr.- Rés. Heembeek Parc" te Neder-Over-Heembeek, Beukennootjesstr. "R des Faines" - A.C.P.

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/11/2025 - 25/12/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

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

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentiel au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement pour l'exploitation d'un immeuble de logements avec un parking de 97 emplacements ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus, …) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;
Considérant que les aménagements des emplacements vélos ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ;
Considérant qu'il a été constaté en visite que les dispositifs d'attache vélos étaient des systèmes de type pince-roues et n'étaient pas présents en nombre suffisant pour tous les vélos ;
Considérant qu'il a été constaté en visite que quelques scooters étaient présents au niveau des emplacements vélos.

Avis FAVORABLE à condition :
- de mettre à jour les installations électriques de basse tension,
- de mettre en place des dispositifs d'attache vélos permettant au moins l'attache du cadre et de la roue avant de chaque vélo pour l'ensemble des emplacements vélos et de les réserver exclusivement aux vélos.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 06/01/2026

13

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S459/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Stevens-Delannoy 119 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ESTIA IMMO

Objet / Betreft: construire un immeuble (R+3+1) de 2 logements (1 duplex 3 chambres et 1 duplex 2 chambres) avec maintien du commerce (garage pour entretien de véhicules) en intérieur d'îlot

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/11/2025 - 04/12/2025

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 16/12/2025

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

AVIS REPORTÉ