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: 20/01/2026*

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

---

Réf. / Ref.: M764/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Lombard 14 - 16 1000 Bruxelles
Rue du Midi 58 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Benjamin Van Parys

Objet / Betreft: au dernier étage d'un immeuble de logement, d'une part, transformer des chambres de bonne en 1 appartement 2 chambres et transformer l'appartement 1 chambre (mise en conformité) ; et d'autre part, aménager deux terrasses sur les toitures plates et modifier des ouvertures en façade avant

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

Réactions / Reacties: 10

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
Considérant que le bien est situé en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liserés de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
Considérant que le bien est situé dans le périmètre Grand Place au R.C.U.Z. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/08/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise le dernier étage d'un immeuble de logements, d'une part, transformer des chambres de bonne en 1 appartement 2 chambres et transformer l'appartement 1 chambre (mise en conformité) ; et d'autre part, aménager deux terrasses sur les toitures plates et modifier des ouvertures en façade avant ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 24/03/1936 (réf. T.P.50074) ayant pour objet " construire un immeuble de 6 étages et entresol " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2025 au 25/12/2025 pour les motifs suivants :
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) **;**
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu les 10 réactions à l'enquête publique, portant :
- d'une part, sur des conflits entre tiers ne relevant pas directement de l'urbanisme (clarification de la situation foncière et des espaces communs/privatifs) ;
- d'autre part, sur l'opposition à la création de balcons et à la modification des ouvertures en façade, invoquant des risques d'infiltration, des contraintes structurelles, des nuisances sonores et des atteintes à l'esthétique du bâtiment ;
- et enfin, sur la création d'un nouveau logement qui suscite des inquiétudes quant aux mesures acoustiques prévues pour garantir la tranquillité des voisins ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 08/12/2025, repris en annexe et portant les références T.1982.0908/2 ;
Considérant que les conditions émises dans le cadre de cet avis n'impliquent pas d'adaptation des plans ;

***En ce qui concerne l'aménagement de logements au 6ème étage :***

Considérant que la demande concerne uniquement le 6ème étage de l'immeuble ;
Considérant que la Ville de Bruxelles a établi des renseignements urbanistiques en date du 08/10/2018, lesquels précisent que la situation de droit du 6ème étage est un appartement 1 chambre et 5 chambres de bonnes ;

Considérant que les 5 chambres de bonnes et le couloir commun qui les dessert sont aménagés en appartement 2 chambres côté rue du Lombard ;
Considérant que l'espace bureau du logement 1 chambre côté rue du Midi est annexé au logement côté rue du Lombard ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité ces modifications ;
Considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
Considérant néanmoins que l'aménagement du logement côté rue du Lombard induit une dérogation au Titre II, art.3 (normes minimales de superficie) du R.R.U en ce que l'espace séjour, cuisine comprise, n'est en réalité que de 24,41m² au lieu de minimum 28m² ;
Considérant également que le wc et la salle de bain ont des dimensions trop petites pour un logement 2 chambres ;
Considérant qu'il convient de limiter le logement à 1 chambre et de revoir l'aménagement du logement afin de répondre aux normes d'habitabilité et de confort actuelles ;
Considérant ce qui précède que la dérogation au Titre II, art.3 du R.R.U. n'est pas acceptable ;

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

*Réunion du / Vergadering van: 20/01/2026*

Considérant qu'un accès privatif à l'espace sous la coupole, situé à l'angle de l'immeuble, est créé au niveau du séjour du logement côté rue du Midi ;
Considérant que cet accès permet d'exploiter l'espace sous la coupole en grenier au profit du logement et de disposer d'un espace de rangement ;

***En ce qui concerne l'aménagement de terrasses en façade avant :***

Considérant que la demande vise également à aménager des terrasses privatives en façade avant, au profit des logements du 6ème étage ;
Considérant qu'afin d'accéder à la terrasse, une des baies existantes est, de chaque côté de l'immeuble, transformée en double porte vitrée ;
Considérant que seul le niveau de l'allège est modifié et que la largeur de la porte-fenêtre est identique à la largeur de l'ancienne baie ;
Considérant que ces terrasses sont circonscrites de garde-corps en verre ;
Considérant que le projet déroge au Titre I, art.6 §3 (éléments technique) du R.R.U. en ce que les garde-corps des terrasses sont des éléments techniques qui dépassent du gabarit de la toiture ;
Considérant que ces garde-corps assurent la sécurité des usagers de ces terrasses ;
Considérant qu'il s'agit d'éléments constructifs techniques et non d'un réel volume construit, de sorte que le gabarit général de la construction n'est pas modifié ;
Considérant que ces terrasses permettent aux logements du dernier étage de jouir d'un espace extérieur qualitatif ;
Considérant que ces terrasses sont en recul de plus de 1,9m par rapport aux biens voisins et sont dès lors conformes au code civil ;
Considérant dès lors qu'elles respectent le code civil et ne surplombent pas trop l'intérieur d'îlot ;
Considérant ce qui précède que la dérogation au Titre I, art.6 §3 du R.R.U. est acceptable ;

Considérant néanmoins que les terrasses seront visibles depuis l'espace public et qu'il y a lieu de placer des garde-corps avec des barreaux métalliques de ton noir afin de limiter l'impact visuel et de mieux s'accorder avec le style du bâtiment ;

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

**Avis FAVORABLE sous réserve de :**
**- limiter l'appartement 2 chambres côté rue du Lombard à 1 chambre, revoir la gestion spatiale des pièces de vie (espace ouvert) ;**
**- prévoir des garde-corps en acier respectant le style architectural du bâtiment à la place des garde-corps en verre.**

**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. en ce qui concerne Titre I, art.6 §3 (éléments technique) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**

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

*Réunion du / Vergadering van: 20/01/2026*

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

---

Réf. / Ref.: E988/2025 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue aux Fleurs 23 - 27A 1000 Bruxelles
Boulevard Emile Jacqmain 50 - 56 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles - Régie Foncière (Olivier VERSTRAETEN)

Objet / Betreft: Changer l'affectation de bureau au premier étage de l'immeuble Boulevard Emile Jacqumain 50-50A en logement (1 appartement) et étendre un commerce existant au rez-de-chaussée vers le rez-de- jardin de l'immeuble rue aux fleurs 23, changer partiellement l'affectation des immeubles rue aux fleurs 23-27-27a d'ateliers et dépôt en logements (4 maisons unifamiliales), construire des volumes supplémentaires dans les versants de toiture arrière et modifier la composition des façades rue aux fleurs 23-27-27a, réaliser des modifications structurelles intérieures

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/12/2025 - 08/01/2026

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

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

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

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande vise à changer l'affectation de bureau au premier étage de l'immeuble Boulevard Emile Jacqmain 50-50A en logement (1 appartement) et étendre un commerce existant au rez-de-chaussée vers le rez-de- jardin de l'immeuble rue aux fleurs 23, changer partiellement l'affectation des immeubles rue aux fleurs 23-27-27a d'ateliers et dépôt en logements (4 maisons unifamiliales), construire des volumes supplémentaires dans les versants de toiture arrière et modifier la composition des façades rue aux fleurs 23-27-27a, et réaliser des modifications structurelles intérieures;
Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de l'article 175/15 du CoBAT, annexe B :

- 28) (...) toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : (...) - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ((32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m²,) ;

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

- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- art. 175/20 : rapport d'incidences ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants ;

- Application du COde Bruxellois d'Aménagement du Territoire (C.O.B.A.T.) : art.207 §1 : bien inscrit à l'inventaire du patrimoine ;

Vu l'avis favorable du Service d'Intervention et d'Aide et Médicale Urgente réf. T.1990.0285/3 du 27/11/2025 ;
Vu l'avis Access and Go du 09 décembre 2025 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/12/2025 au 08/01/2026, enquête ayant généré trois reactions, portant principalement sur les éléments suivants :

- l'atelier situé au 27A rue Aux Fleurs est inclu dans le bail de location du bien situé boulevard Emile Jacqmain 56, cette partie du bâtiment est utilisée pour la production et le stockage dans le cadre d' activités commerciales (Cafés, Hôtels, Restaurants), l'adresse 27A devrait être retiree de la demande et les travaux envisagés ne devraient pas entraver les activités commerciales ;
- la renovation des biens et leur transformation en logement ne vis qu'à produire des loyers au bénéfice de la Ville de Bruxelles ;

Considérant que cette demande vise reconvertir des bâtiments existants en logement, à savoir un changement d'affectation au premier étage d'un immeubles inscrit à l'inventaire (boulevard Emile Jacqmain, n°50), et changer l'affectation d'un ensemble de constructions donnant sur la rue arrière (rue aux fleurs n°23, 27, 27a) et étendre un commerce depuis le rez-de-chaussée du boulevard jusque dans le rez-de-chaussée de l'immeuble rue aux fleurs 23 ;
Considérant que l'immeuble donnant sur le boulevard est de facture éclectique, appartenant à la série d'immeubles de type haussmannien élevés entre 1874 et 1878, qu'il présente des qualités architecturales et esthétiques certaines, et que l'objet de la demande vise à aménager au premier étage de cet immeubles un appartement une chambre disposant de bonnes qualités d'habitabilité en lieu et place d'un bureau, que les qualités spatiales et volumétriques des locaux permettent l'aménagement d'un logement 3 chambres de qualité dans le respect des caractéristiques du bâtiment ;
Considérant que l'ancienne trémie reliant le premier étage au rez-de-chaussée est refermée, que l'accès au nouveau logement s'organise par le hall d'entrée du n°50a, qu'il s'agit de la cage d'escalier donnant accès aux logements des étages, que par ailleurs le reste des étages est déjà aménagé en logement (38 unités, accessibles par diverses portes d'entrée à rue) de telle sorte que la cohérence fonctionnelle de l'ensemble est rétablie et la présence du logement dans le centre-ville renforcée ;
Considérant, pour ce qui concerne le rez-de-chaussée du boulevard n°50, que les anciens espaces de bureau sont dégagés de leurs cloisonnements, et qu'une liaison physique est créée vers l'arrière à travers un petit volume existant, donnant accès à l'ancienne salle de jeux Communautaire reconvertie en annexe au nouvel espace commercial, de sorte que l'interaction du commerce avec le boulevard est assurée par la large porte d'entrée et deux baies faisant office de vitrine, que ce nouvel espace commercial dispose d'un espace de stockage permettant un usage optimal, et que l'animation de ce rez-de-chaussée participera à la dynamique du boulevard, lequel présente une alternance de rez-de-chaussées commerciaux actifs et de bureaux plus anonymes ;

Considérant que la superficie de commerce au sein de la parcelle passe de 471m² à 523m², soit une augmentation de 52m² ;
Considérant cependant que toute modification visible en façade consécutive à l'occupation de ce commerce devra faire l'objet, le cas échéant, d'un permis d'urbanisme spécifique, et que tant que faire se peu les éventuelles interventions devront tendre à une remise en état des qualités architecturales et esthétiques de l'immeuble (portes, chassis, impostes...), sous réserve de la cohérence esthétique de l'ensemble ;
Considérant que les immeubles adressés rue aux fleurs sont de facture post moderne, construits à la fin des années '70, de gabarit rez +1 niveau +toitures à double versants, beaucoup moins imposants que l'immeuble de 5 niveaux côté boulevard, que ce gabarit modeste est mieux adapté à la faible largeur de la rue aux fleurs, laquelle est par ailleurs bordée d'immeubles rez +3 en face des immeubles concernés par la demande ;
Considérant les espaces situés au rez-de-chaussée côté gauche de la rue aux fleurs (n°27a et dépôt adjacent) ne font pas l'objet de la demande de changement d'affectation et qu'ils conservent leur affectation existante, soit atelier/entrepôt pour une surface de 69m² ;
Considérant que la demande ne propose pas de modification volumétrique importante dans les versants côté rue, que les toitures seront démontées et renouvelées, et qu'il est prévu d'ajouter des lucarnes dans certains versants de toiture arrière afin de rendre les combles habitables ;
Considérant qu'en façade, il est prévu de créer deux entrées supplémentaires, une première sous forme d'une modification de baie de fenêtre existante à l'usage de l'atelier, une seconde sous forme de d'une porte d'entrée et d'une porte de garage pour la "maison 2", n°25 à créer, en lieu et place de trois baies de fenêtres, et qu'une troisième modification est prévue à l'endroit d'une porte de garage existante au n°23, la baie existante, partitionnée en deux, avec une porte d'entrée à gauche et une porte de garage redimensionnée à droite ;
Considérant qu'aux étages les divisions de chassis sont modifiées et que certains trumeaux de maçonnerie sont ajoutés pour correspondre aux nouvelles utilisations des pièces de vie ;
Considérant, outre ces légères adaptations, que l'expression architecturale de l'ensemble est conservée, et qu'un badigeon est prévu pour améliorer les qualités esthétiques des briques de parement existantes, lesquelles présentent certaines traces d'usure ;
Considérant qu'au-dessus des locaux aux affectations inchangées, le premier étage et les combles sont réaménagés en un logement accessible par un escalier extérieur, implanté contre le pignon Est du bâtiment et disposant d'un accès privatif à rue depuis un portail intégré dans la clôture ;
Considérant que l'escalier extérieur est de facture sobre, et qu'il est correctement intégré à l'architecture existante ;
Considérant qu'il est prévu un abri pour trois emplacements vélos au pied de l'escalier, mais qu'il n'est pas souhaitable d'encombrer les espaces extérieurs de constructions annexes au détriment des surfaces de pleine terre perméables et qu'il y aurait lieu de trouver une alternative pour les rangements vélos ;
Considérant que cet appartement dipose, au premier étage, d'un séjour avec cuisine intégrée d'une surface de 30m², de deux chambres et d'un WC séparé, et de deux chambres avec sanitaires indépendants sous les combles, et que bien que les surfaces des pieces d'habitation répondent aux minima requis par le titre II du RRU, le séjour de 30m² n'est pas adapté pour un appartement de quatre chambres ;
Considérant que les n°23, 25 et 27 sont reconvertis en maisons unifamiliales disposant chacune d'un accès direct à la voirie, que les n°23 et 25 disposent en plus d'un emplacement de parking, l'un existant au n°23, l'autre à créer au n°25 ;
Considérant que la maison au n°27 dispose d'un hall d'entrée, d'un espace de dégagement et d'une salle de bain au rez-de-chaussée, de trois chambres et d'une salle de douche au premier étage et d'un séjour et d'une cuisine sous combles, que le séjour est agrémenté d'une large lucarne donnant sur l'intérieur d'îlot, et qu'un rangement est prévu en sous-toiture, ce qui Garanti à ce logement des qualités d'habitabilité suffisantes ;
Considérant que la maison "2", ou n°25 (à créer), dispose d'un garage privatif, d'un hall d'entrée, d'une chambre et d'une salle de douche au rez-de-chaussée, de deux chambres, d'un sanitaire

indépendant et d'une salle de bain au premier étage et d'un séjour avec cuisine intégrée sous combles, que l'espace sous comble est rendu habitable par la création d'une lucarne, mais que l'espace de vie dédié au "coin salon" est résiduel, car situé sous le versant de toiture arrière et en patie occupé par la trémie de l'escalier et un espace de dégagement ;
Considérant que le logement du n°23 dispose d'une entrée indépendante et d'un garage à rue, qu'il se développe au premier et au deuxième étage du bâtiment existant, qu'il dispose d'une chambre principale au premier étage côté rue, d'un séjour orienté vers le Jardin en intérieur d'îlot, et de trois chambres supplémentaires sous les combles, qu'il est spacieux et qu'il dispose de bonne qualités d'habitabilité ;
Considérant qu'il est prévu d'isoler ces bâtiments par l'intérieur à l'aide d'une combinaison d'isolant injecté dans la coulisse existante, et de blocs de chaux-chanvre placés contre la maçonnerie intérieure existante, qu'il en résulte une perte d'espace intérieur préjudiciable aux qualités d'habitabilité des logements (voir remarques ci-dessus sur le confort des séjours de deux des logements projetés), qu'il sera nécessaire de prolonger les isolants sur les retours de parois intérieures au détriment des facilités d'aménagement des logements, et que compte tenu de la faible valeur esthétique du revètement extérieur en brique existant et de la présence d'une coulisse non isolée, il semble préférable d'opter pour un démontage de la brique de parement existante et une isolation par l'extérieur avec un nouvel enduit de façade, ce qui présente le double avantage de maintenir des qualités volumétriques intérieures optimales pour les logements et d'améliorer l'aspect esthétique de l'ensemble (le choix du revêtement de façade à mettre en place restant soumis à appreciation, mais sans exclusive) ;
Considérant cependant qu'il n'est pas indispensable de doter ces logements d'emplacements de voiture privatifs, compte tenu notamment de la bonne accessibilité de la zone en transports publics, et que l'opportunité d'utiliser ces garages en locaux de rangements est possible sans causer de prejudice aux logements ;
Considérant que les espaces extérieurs sont situés légèrement plus haut que le niveau des rez-de-chaussée à rue, que la zone de Jardin est très encaissée et qu'elle ne permet pas de jouir d'un agrément suffisant que pour être exploitée par les nouveaux logements ;
Considérant par contre que la zone de cour et Jardin située derrière les grilles de clôture dans le prolongement des constructions de la rue aux fleurs vient compenser l'absence d'espaces extérieurs des nouveaux logements, et qu'il y aurait lieu d'y prévoir des aménagements extérieurs favorisant la convivialité au bénéfice des nouveaux logements ;

**Avis FAVORABLE à condition de :**
**- respecter les avis du Service d'Intervention et d'Aide et Médicale Urgente et Access and Go ;**
**- ne pas aménager les rangements vélos au pied du nouvel escalier extérieur et maintenir des surfaces de pleine terre perméables ;**
**- les éventuelles interventions extérieurs sur la façade de l'immeuble Jacqmain devront faire l'objet d'une autorisation spécifique et devront tendre à une remise en état des qualités architecturales et esthétiques initials de l'immeuble (portes, chassis, impostes...), sous réserve toutefois de la cohérence esthétique de l'ensemble ;**
**- renoncer à l'isolation par l'intérieur des logements côté rue aux fleurs et opter pour un démontage de la brique de parement existante et une isolation par l'extérieur avec un nouvel enduit de façade, ce qui présente le double avantage de maintenir des qualités volumétriques intérieures optimales pour les logements et d'améliorer l'aspect esthétique de l'ensemble (le choix du revêtement de façade à mettre en place restant soumis à appréciation, mais sans exclusive)**
**- prévoir un local de rangement vélo à l'usage du logement aménagé au-dessus des espaces de dépôt ;**
**- prévoir des aménagements extérieurs favorisant la convivialité au bénéfice des nouveaux logements dans la zone de cour et Jardin située derrière les grilles de clôture dans le prolongement des constructions de la rue aux fleurs.**

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: 20/01/2026*

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

---

Réf. / Ref.: C1036/2025 (PFU)

Adresse / Adres:
Coudenberg 1 - 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BOTKAMP - S.P.R.L. (Frédéric NICOLAY)

Objet / Betreft: Régulariser la pose d'enseignes, de tentes solaires et de bâches de protection en façade ainsi que l'occupation d'une terrasse couverte sur le Mont des Arts ; Mettre en conformité le changement d'utilisation du rez-de-chaussée du pavillon (Coudenberg 3-5) vers un Horeca (bar et restauration rapide)

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

Réactions / Reacties: 2

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:**

Attendu que le bien se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, en zone de parc et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
Attendu que la demande vise à régulariser la pose d'enseignes, de tentes solaires et de bâches de protection en façade ainsi que l'occupation d'une terrasse couverte sur le Mont des Arts, ainsi qu'à mettre en conformité le changement d'utilisation du rez-de-chaussée du pavillon vers un horeca;
Attendu que la demande a été soumise à enquête publique à la Ville de Bruxelles du 11/12/2025 à 25/12/2025 pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions suivantes du PRAS :
- prescription générale 0.3. : actes et travaux dans les zones d'Espace Vert (sauf code forestier) ;
- prescription particulière 8.3. : commerce complémentaire en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Que 2 réactions et/ou demande d'être entendu ont été introduites, concernant;

- l'affichage de l'enquête publique trop court, partiellement en temps de congé ;
- l'objet de la demande, qui ne concerne pas uniquement une terrasse mais plutôt une extension (un enclos fermé) ;
- l'impact sur l'esthétique d'ensemble du site du Mont des Arts ;
- la manque d'hygiène, vu l'absence de tout équipement sanitaire ;
- le dépôt de déchets dans l'environnement immédiat ;
- l'impact négatif éventuel d'un tel établissement horeca sur les passants ;

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

*Réunion du / Vergadering van: 20/01/2026*

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/11/2021 qui inscrit sur la liste de sauvegarde comme site et comme ensemble certaines parties du Mont des Arts à Bruxelles, en raison de leur intérêt historique, esthétique, artistique, technique, paysager, urbanistique et folklorique ;
Qu'en application de l'article 177, § 2 du CoBAT (travaux sur parties protégées), la demande a été soumise à l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;
Vu l'avis conforme de la CRMS du 5/12/2025, émis par l'Assemblée en sa séance du 26/11/2025 ; que cet avis stipule que *« Pour autant que l'affectation des espaces en Horeca soit possible d'un point de vue urbanistique (PRAS), la CRMS ne s'y oppose pas d'un point de vue patrimonial et rend un avis conforme favorable sur ce volet de la demande.»* et précise également *que « la Commission rend un avis conforme défavorable quant à la régularisation des installations et dispositifs fixés sur les façades pour accueillir cette affectation. ».*
Vu l'avis sous réserve du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 9/12/2025, qui porte la référence T.1982.2746/61;
Vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo' en matière d'accessibilité du projet du 23/12/2025; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est non conforme aux exigences du RRU, plus précisément que :

- l'espace horeca ne comprend aucun accès de plain-pied ;
- la toilette PMR a une porte qui s'ouvre vers l'intérieur ;
- la porte du sas n'est pas desservie par une aire de rotation et sa poignée n'est pas à 50 cm d'un angle rentrant ;
- les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Considérant que les membres de la commission souscrivent à l'avis de la CRMS ; que le programme proposé (un commerce de type horeca) constitue un complément intéressant aux bâtiments situés autour du Mont des Arts ; que la mise en place de ce programme doit néanmoins s'inscrire dans l'architecture de ce site spécifique et ne doit en aucun cas y porter atteinte ;
Considérant que la fermeture de l'auvent (bâches de protection en période hivernale, fixées sur les tentes solaires rétractables) crée un volume qui constitue une extension franche de l'espace exploitable, ce qui n'est en aucun cas envisageable étant donné qu'il se trouve sur le domaine public et, selon le PRAS, dans une zone de parc ;
Considérant que l'aménagement de la terrasse doit être de type mobile et donc être retiré après les heures d'ouverture ;
Considérant que les tentes solaires masquent visuellement les arcades et rompent la symétrie du Mont des Arts ; que cet effet est renforcé par la fermeture complète de cette structure; que, compte tenu de la valeur patrimoniale du site, cet ajout à la façade n'est pas opportun ;
Considérant que des enseignes lumineuses de type néon (« le château moderne » et « tasse café») sont accrochées à la façade, ainsi que des chaufferies, câbles, boîtiers électriques et caméras ;
Considérant que tous ces installations ajoutées à la façade ne s'intègrent pas à l'architecture du bâtiment ; qu'elles doivent donc être démontées (régulation) ;
Considérant qu'en conclusion, l'objectif de créer un établissement horeca est compréhensible et justifié, mais que les dispositifs techniques (tentes solaires, enseignes,…) doivent être revus afin de tenir compte davantage du contexte urbain et patrimonial des lieux, et en se basant sur une analyse patrimoniale plus approfondie ;

**Avis FAVORABLE sous réserve :**
**- d'enlever tous les dispositifs et installations fixés sur les façades ;**
**- de rendre le projet conforme au Titre IV du RRU selon le rapport établi par le consultant régional AccesAndGo ou le cas échéant, demander et justifier les dérogations.**

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: 20/01/2026*

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

---

Réf. / Ref.: S560/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Stéphanie 171 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VERODAN

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un commerce de détail en commerce où il y a possibilité de consommer sur place, modifier la devanture commerciale, placer un volet extérieur et couvrir la cour (mise en conformité)

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

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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 23/06/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce de détail en sandwicherie ou il y a possibilité de consommer sur place, modifier la devanture commerciale de châssis en bois en châssis en aluminium, placer un volet extérieur et couvrir la cour (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2025 au 25/12/2025 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

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

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

*Réunion du / Vergadering van: 20/01/2026*

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 27/11/2025 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 18/12/2025 ;

Considérant que la devanture commerciale a été modifiée, que les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en aluminium gris ;
Considérant que le panneautage prévu initialement a été remplacé par un panneautage dont les dimensions s'alignent à celles de la vitrine et serviront de support à une enseigne ;
Considérant que la vitrine sera protégée par un volet que cependant les plans ne précisent pas l'esthétique de celui-ci ;

Considérant que la cour a été recouverte et que le WC a été déplacé ;
Considérant que la pose d'une chambre froide au rez-de-chaussée empêche l'accès à la cour et donc à la façade arrière ;
Considérant également que l'obturation de la baie en façade arrière empêche toute ventilation naturelle ;
Considérant que le projet prévoit une ventilation mécanique de la cuisine entre le mur de la propriété et le mur du Brico ;

Considérant que la demande déroge au R.R.U. titre I art 4 et art 12 en ce que la cour a été recouverte que dès lors la parcelle est entièrement bâtie *;*
Considérant néanmoins que cette cour est de très faible dimension, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au RB art 108 en ce que l'évacuation de la cuisine ne débouche pas en toiture ;
Considérant que cette gaine débouche entre deux murs, que cette dérogation n'est pas acceptable

Considérant que la demande déroge au R.R.U. titre 4, art 6 en ce que la porte d'entrée présente un passage libre insuffisant ;

Considérant que la note explicative précise que le hall d'accès aux caves est utilisé comme local poubelle ;
Considérant qu'il n'est pas opportun pour les locataires des logements de voir encombré leur accès aux caves ;
Considérant également que le commerce ne dispose pas d'espace de stockage défini ; qu'il y aurait de distinguer clairement les espaces dédiés aux logements de ceux dédiés au commerce ;

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

**Avis FAVORABLE à condition :**
**- de supprimer le panneautage en vue de dégager la façade, réparer en conséquence l'enduit et rétablir la teinte d'origine sur la totalité de la façade ;**
**- de supprimer le caisson de volet extérieur et l'intégrer à la nouvelle devanture sans diminuer la hauteur de la vitrine (placer le caisson à l'intérieur ou rehausser la baie) ;**
**- de prévoir pour la vitrine une porte de 95cm de large et une vitrine fixe sur le reste de la baie ;**
**- d'unifier les teintes de l'ensemble des menuiseries sur l'ensemble du rez-de-chaussée ;**
**- de faire déboucher la gaine d'extraction en toiture conformément au RB ;**
**- de revoir l'aménagement des sous-sols en précisant quels sont les locaux attribués au commerce ;**
**- de déplacer le local poubelle**

**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 I art 4 et art 12 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: 20/01/2026*

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

---

Réf. / Ref.: F53/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Fripiers 15 - 17 1000 Bruxelles
Galerie du Centre 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PIZZARELLI

Objet / Betreft: changer la destination de bureau en 5 hébergements touristiques au 1er étage dans le bloc 1 (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 17/06/2025

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

---

5

**AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):**
**Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) le long d'un espace structurant au PRAS ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant exécution de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique ;

Considérant que la Galerie du Centre est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural ;
Considérant que le bien est repris dans plusieurs zone de protection autour de plusieurs biens classés ;
Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;

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

*Réunion du / Vergadering van: 20/01/2026*

Considérant que la demande a été introduite en date du 23/01/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande tant initiale que modifiée vise à transformer des bureaux en 5 hébergements touristiques au 1er étage dans le bloc 1 (mise en conformité) ;

Considérant que la demande d'attestation pour 5 hébergements dans le bloc I au 1er étage a été refusée en date du 23/10/2024 vu que les hébergements touristiques ne répondent pas aux normes du SIAMU ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2025 au 05/06/202, sur la demande initiale, pour les motifs suivants :
- application de la prescription particulière 2.4. du PRAS (hôtel d'une capacité comprise entre 21 et 50 chambres)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Vu la seule réaction à l'enquête publique, portant sur diverses questions quant à la réalisation des travaux en infraction, le nombre d'hébergements touristiques déjà présents, la manque de priorité pour le logement ordinaire, le manque de mixité avec des commerces de proximité, du logement et des espaces collectifs… ;

Vu l'avis Défavorable du SIAMU datant du 11/06/2025 repris sous la référence : T.1983.0740/57 ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 17/06/2025 ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 26/06/2025 de son intention de modifier sa demande de permis ;
Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 09/12/2025 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, ne sont pas accessoires et ne visent pas à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;

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

Considérant que la demande modifiée vise à établir 5 résidences de tourisme ;
Considérant que la rue de la Fourche et l'implantation du bâtiment ne permettent pas d'aménager du logement de qualité et que l'installation d'hébergements touristiques dans la zone Unesco répond d'une part, à une demande et d'autre part, assure l'occupation du bâti ;

Considérant que le projet ne présente pas de différences majeures avec le projet proposé initialement ;
Considérant comme mentionné dans l'avis de la Commission de concertation du 17/06/2025 que la répartition proposée ne permet pas l'aménagement de 5 unités ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu de revoir la répartition et le nombre d'unités afin de respecter les normes du SIAMU ;

Considérant de plus, que le projet actuellement ne répond pas aux prescriptions du SIAMU et que dès lors, sans un avis positif du SIAMU, le changement de destination ne peut être accepté en l'état ;

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.**

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: 20/01/2026*

**6**

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

---

Réf. / Ref.: D886/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Donjon 69  1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SOUFIANE AOUAD

Objet / Betreft: construire un immeuble de rapport (2 logements)

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

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 Permis de lotir (P.L.) non périmé (n°92: lot n°20, délivré le 08/09/1965);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/10/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble de rapport (2 logements);

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2025 au 25/12/2025 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 - éléments techniques), dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 03/12/2025 ;
Vu l'avis de VIVAQUA du 10/12/2025 ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble de deux logements ;

Considérant que le programme est réparti comme suit :
- sous-sol : local vélos, deux caves, local poubelles ;
- rez-de-chaussée : garage, un studio ;
- 1er étage : une cuisine/séjour avec terrasse ;
- 2e étage : deux chambres, une salle de bain ;
- combles : trois chambres ;

Considérant que la volumétrie projetée correspond davantage à celle d'une maison unifamiliale qu'à un immeuble de logements multiples ;
Considérant que les dérogations sollicitées ne sont pas acceptables dans le cadre d'une nouvelle construction, dès lors qu'aucune contrainte préexistante ne justifie de telles exceptions aux prescriptions réglementaires ;
Considérant que le logement de cinq chambres ne dispose que d'une terrasse comme espace extérieur privatif, alors que le studio du rez-de-chaussée bénéficie, quant à lui, d'un accès direct au jardin, ce qui constitue une répartition inadéquate et contraire à la logique d'habitabilité ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 4 (hauteur) en ce qu'il présente une cave d'une hauteur inférieure à 2,20 m ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 10 (éclairement) en ce qu'il prévoit une chambre 3 avec une superficie éclairante de 1,27 m² pour 11,32 m² (minimum 2,3 m²) et une chambre 4 avec une superficie éclairante de 1,27 m² pour 11,32 m² (minimum 2,3 m²) ;
Considérant que le projet prévoit un local vélos en sous-sol qui n'est pas accessible aux vélos, alors même qu'un tel local est obligatoire en cas de logements multiples ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre VIII, article 6 (emplacement de stationnement) en ce qu'il prévoit un seul emplacement pour deux logements ;
Considérant qu'au vu de l'ensemble de ces éléments, et notamment de la volumétrie du bâtiment, de la mauvaise répartition des espaces extérieurs et de l'inaccessibilité du local vélos, les dérogations sollicitées ne sont pas acceptables ;
Considérant qu'il y a lieu de privilégier l'aménagement d'une maison unifamiliale, éventuellement de type kangourou ou intégrant une profession libérale, plutôt qu'un immeuble de logements multiples ;

Considérant que le terrain est actuellement vierge et présente une largeur de 6,00 m pour une profondeur moyenne de ± 33,50 m ;
Considérant que le projet prévoit une profondeur bâtie de 14 m au rez-de-chaussée et de 10 m aux étages ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 4 (profondeur) et à l'article 6 (hauteur) en ce que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse de 4 m le voisin le moins profond ;
Considérant toutefois que ces caractéristiques volumétriques, bien que dérogatoires au R.R.U., s'inscrivent dans les paramètres explicitement prévus par le permis de lotir applicable au terrain ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, article 4 (profondeur) est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une lucarne en façade avant et en façade arrière ;
Considérant que la rue concernée se caractérise par une homogénéité architecturale marquée, notamment par l'absence ou la très faible présence de lucarnes en façade avant, contribuant à l'unité visuelle et à la cohérence du front bâti ;
Considérant que l'introduction d'une lucarne en façade avant constitue une rupture dans la composition architecturale de la rue et porte atteinte à son caractère ;
Considérant que, dans le cadre d'une nouvelle construction, il y a lieu de respecter les caractéristiques morphologiques du tissu bâti existant et d'éviter l'ajout d'éléments atypiques susceptibles d'altérer l'harmonie de la rue ;
Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de ne pas aménager de lucarne en façade avant ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 6 (« éléments techniques ») en ce qu'il prévoit le placement d'un garde-corps sur la toiture plate ;

Considérant toutefois que la présence d'un garde-corps est indissociable de l'usage d'une toiture-terrasse accessible et constitue un dispositif de sécurité obligatoire, compatible avec la morphologie du bâtiment projeté ;
Considérant en outre que l'impact visuel du garde-corps demeure limité et ne porte pas atteinte à la cohérence architecturale de l'ensemble ;
Considérant, dès lors, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un garage au rez-de-chaussée ;
Considérant que la façade avant est composée de briques gris clair, de châssis en PVC gris foncé, d'une toiture en tuiles plates en terre cuite gris foncé et d'une lucarne en sidings PVC gris foncé ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 10 (saillies) en ce qu'il prévoit l'installation d'un tuyau de descente des eaux pluviales non intégré dans l'épaisseur de la façade ;
Considérant que cette disposition impose, pour les nouvelles constructions, l'intégration des éléments techniques dans le volume bâti afin de garantir la qualité architecturale des façades ;
Considérant qu'un projet neuf offre, par définition, la possibilité d'intégrer dès la conception l'ensemble des équipements techniques dans l'enveloppe du bâtiment ;
Considérant, en conséquence, que la dérogation sollicitée n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de se conformer au R.R.U., titre I, article 10 ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre IV, article 6 (porte d'entrée) en ce que l'accès n'est pas conforme aux exigences PMR ;
Considérant que les prescriptions en matière d'accessibilité visent à garantir l'usage autonome et sécurisé des bâtiments par l'ensemble des usagers ;
Considérant qu'un projet neuf doit intégrer dès la conception les aménagements nécessaires à une accessibilité optimale ;
Considérant, en conséquence, que la dérogation au R.R.U., titre IV, article 6 n'est pas acceptable ;

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

**Avis FAVORABLE sous réserve de :**
**- prévoir une maison unifamiliale conforme au R.R.U., titre II ;**
**- ne pas aménager de lucarne en façade avant ;**
**- se conformer au R.R.U., titre I, article 10 (descente des eaux pluviales).**

**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 Échevins.**

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., titre I, article 4 (profondeur) et à l'article 6 (éléments techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus**

**Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;**
**Considérant la situation des parcelles concernées dans le noyau villageois ancien de Haren (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 22 – Haren, sites 1-17 –** https://gis.urban.brussels **> Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;**
**Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement et un accompagnement des travaux nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13,** archeologie@urban.brussels**).**

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

*Réunion du / Vergadering van: 20/01/2026*

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

---

Réf. / Ref.: L1037/2025 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Léopold I 297 - 301 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: HOME INVEST BELGIUM - S.A. (Ingrid QUINET)

Objet / Betreft: changer l'affectation de 2 espaces de bureau en un équipement d'intérêt collectif (crèche), modifier la forme de balcons en intérieur d'îlot, réaménager le jardin et le rendre privatif, étendre le local de rangement vélo vers l'intérieur d'îlot (permis modificatif : 04/PFD/1825128 délivré le 02/10/2023)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/12/2025 - 08/01/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**7**

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

Considérant que le bien se situe en zones mixtes au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Vu le permis d'urbanisme délivré le 02/10/2023 par le fonctionnaire délégué à TDRC S.A. Monsieur Jurgen PAERMENTIER (04/PFD/1825128), pour démolir un ensemble de bâtiments industriels, reconstruire deux immeubles de logements avec espace vert partagé, reconvertir l'un des hangars existants en salle de sport à l'usage de l'école (équipement d'intérêt collectif) ;

Considérant que la demande actuelle vise à changer l'affectation de 2 espaces de bureau en un équipement d'intérêt collectif (crèche), modifier la forme de balcons en intérieur d'îlot, réaménager le jardin et le rendre privatif, étendre le local de rangement vélo vers l'intérieur d'îlot (permis modificatif : 04/PFD/1825128 délivré le 02/10/2023) ;
Considérant que la demande modifiée a été soumise à rapport d'incidences en application de :

- L'article 142 du CoBAT, annexe B :
- rubrique 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de station[1]nement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- prescription particulière 3.5.1° : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)
- art. 175/20 : rapport d'incidences ;
- dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Art. 4 : profondeur

Considérant que la demande de permis modificatif a été introduite en date du 19/05/2025 ;

Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que le permis initial (réf. 04/PFD/1825128) n'a pas encore été mis en œuvre et que la demande concerne des modifications mineures, essentiellement de changement d'affectation, de modification de formes de balcon, d'ajout de volume au rez-de-chaussée en façade arrière du bâtiment principal et d'accessibilité du site;
Vu l'avis Access and Go du 06/01/2026, qui stipule que la demande de permis d'urbanisme est partiellement conforme aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme, à savoir que le projet nécessiterait les adaptations suivantes : "L'emplacement P04 doit mesurer au moins 330 cm de large. Les locaux poubelles et poussettes doivent être accessibles par une porte présentant un libre passage de 85 cm pour au moins un battant. Les équipements comme la crèche et la salle de sport devront être mis en activité avec la condition de comprendre chacun une toilette PMR conforme et pour la salle de sport des vestiaires PMR.", et que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;
Vu l'avis du favorable du Siamu sur la demande , date du 08/12/2025 (réf. T.1984.1662/11) sous réserve du respect des conditions reprises dans la section « motivation » du dit rapport :
Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/12/2025 au 08/01/2026, enquête pendant laquelle 1 réaction a été émise portant principalement sur :

- Les nuisances potentielles dues par le placement d'une pompe à chaleur sur le toit de la salle de sport et particulièrement vis-à-vis des immeubles Jacobs-Fontainestraat, cette pompe à chaleur étant supprimée de la demande modifiée;

Considérant que le permis d'urbanisme 04/PFD/1825128 autorisait spécifiquement la démolition d'un bâtiment industriel existant à front de voirie, et la reconstruction d'un immeubles mixte dont le rez-de-chaussée comportait une rampe de parking intégrée côté mitoyen de gauche, deux espaces de bureau disposés de part et d'autre d'un hall d'entrée commun à la fois aux espaces de bureau et aux logements des étages, un passage cocher côté mitoyen de droite, donnant accès à une cage d'escalier supplémentaire pour les logements des étages et à l'intérieur d'îlot, et un local vélo accolé à la façade arrière, au centre de celle-ci ;
Considérant que le permis d'urbanisme initial (réf. 04/PFD/1825128) ne renseignait aucun équipement technique spécifique pour la salle de sport, et qu'il y aura lieu d'obtenir un permis d'urbanisme spécifique avant l'installation de tout équipement extérieur lié à cette salle de sport, voir un permis d'environnement, en vue de prévenir toute nuisance en intérieur d'îlot ;
Considérant que les espaces de bureau sont remplacés par un équipement d'intérêt collectif, à savoir une crèche, laquelle se déploie sur toute la façade avant du rez-de-chaussée, entre l'entrée de la rampe de parking et l'entrée cochère qui restent inchangées, que l'accès aux logement central a été déplacé en façade arrière ;
Considérant que l'accès principal aux deux cages d'escalier situées en façade arrière s'effectue par le Jardin, le long de la façade arrière de l'immeuble, qu'une fois franchie le passage couvert cet accès est relativement confidentiel et peu convivial et qu'il y aurait lieu de proposer un traitement de la façade arrière qui améliore les conditions d'accès à ces logements, et d'envisager la création d'un auvent qui accompagnerait le cheminement piéton depuis l'entrée cochère vers le hall d'entrée des logements ;
Considérant que, suite au remplacement du chauffage au gaz par un chauffage par pompes à chaleur reliées à des sondes géothermiques, un local technique a dû prendre place au rez-de-chaussée, côté arrière, derrière l'équipement et entre les deux cages d'escalier ;
Considérant que les contraintes d'organisation interne en cave, et notamment l'ajout d'une cabine haute-tension, ont nécessité le déplacement de parkings vélo et l'augmentation du gabarit du local vélo en façade arrière, en dérogation au titre I article 4 du RRU, mais que les nuisances qui en résultent sont relatives, vu l'éloignement de ce local des deux limites mitoyennes de propriété et que ce local reste situé sur l'emprise de la dalle de parking au sous-sol ;
Considérant toutefois que l'offre en vélo cargo est insuffisante et qu'il y aurait lieu de proposer d'avantage de ce type d'emplacement spécifique, sans augmenter la taille du local en dérogation ;
Considérant que les ascenseurs menant au sous-sol ne sont pas dimensionnés de façon à accueillir des vélos et que la rampe d'accès au sous-sol ne différencie pas la circulation automobile de celle des vélos au détriment de l'usage de ces derniers, et qu'il y aurait lieu de soit redimensionner les ascenseurs de façon à ce qu'ils puissent être utilisés par les cyclistes dans leurs déplacements quotidiens, soit aménager la rampe de façon à en sécuriser l'utilisation conjointe des vélos et voitures ;

Considérant que la hauteur sous plafond des appartements dans l'immeubles à rue a été augmentée, ce qui induit une augmentation du gabarit général de 12cm en dérogation au titre I art. 5 et 6 du RRU, ce qui n'aura néanmoins que peu d'incidence sur le voisinage direct ;
Considérant pour ce qui concerne le deuxième immeubles de logement reconstruit en intérieur d'îlot, que le projet est inchangé, à l'exception des 4 balcons d'angles, lesquels ont été légèrement réduits en profondeur (250 cm au lieu de 290 cm) pour une question de stabilité et d'uniformisation esthétique du projet sans que cela ne soit préjudiciable aux qualités d'habitabilité des logements correspondants ;
Considérant cependant qu'il convient de maintenir des halls d'entrées suffisamment vastes que pour pouvoir accueillir vélos et voitures d'enfant, il qu'il faut veiller à ne pas les encombrer d'éléments techniques ;
Considérant qu'il est proposé un abaissement progressif de la hauteur du mur de clôture mitoyen pour améliorer l'éclairement des jardins du voisinage ;
Considérant que le Jardin en fond de parcelle est conservé, mais que son utilisation restera privative, contrairement aux intentions initiales du projet qui proposaient de rendre ce Jardin accessible au voisinage, qu'il s'agit d'une promotion privée et qu'il n'y a pas lieu d'imposer de passage public sur la parcelle ;
Considérant que l'accès à la salle de sport sera exclusivement réservé à l'établissement scolaire mitoyen via le percement du mur de clôture et l'adjonction d'un local fermé sans accès depuis l'intérieur de l'îlot, que ces dispositions diffèrent du projet initial, que ce nouveau volume déroge au titre I article 4 du RRU mais qu'il n'a aucune incidence sur le voisinage direct et qu'il a l'avantage d'empêcher toute nuisance sonore en intérieur d'îlot qui serait liée à l'usage de la salle ;
Considérant que le traitement paysager des abords a été revu, mais que les qualités initiales du projet ont été maintenues, à savoir le rétablissement de larges zones de pleine terre et d'espaces végétalisés en remplacement d'une occupation dense à des fins d'activités industrielles, ce qui est bénéfique aux qualités d'habitabilité de l'entièreté de l'îlot et des habitations avoisinantes ;
Considérant que le réaménagement des zones de cour et Jardin a également pour objet d'optimiser les systèmes d'infiltration des eaux de pluie au sein de la parcelle, dans un souci d'intégration paysagère et de faisabilité technique ;
Considérant que les revêtements de sol des chemins de circulation extérieurs sont prévus en gravier (et donc perméables), et que la zone de jeux en fond de parcelle sera également réalisée en revêtement perméable (copeaux) ;
Considérant que le développeur du projet envisage une production d'énergie couplée à la géothermie, ce qui fera l'objet d'un permis d'environnement spécifique ;
Considérant qu'une pompe à chaleur extérieure est prévue le long du mur de clôture mitoyen dans le Jardin entre les deux bâtiments de logements, que d'après les précisions du demandeur en séance cette pompe à chaleur sera encloisonnée dans un caisson acoustique de telle sorte qu'elle ne provoque aucune nuisance acoustique préjudiciable au voisinage, mais que cet équipement technique n'est pas renseigné sur les plans de demandes de permis d'urbanisme (seulement dans la note explicative technique) ;

**AVIS FAVORABLE, à condition :**
**- pour le bâtiment en intérieur d'îlot, de maintenir des halls d'entrées suffisamment vastes que pour pouvoir accueillir vélos et voitures d'enfant, et de veiller à ne pas les encombrer d'éléments techniques;**
**- d'aménager des locaux de rangement privatifs facilement accessibles pour le bâtiment B ou les intégrer aux logements eux-mêmes ;**
**- d'envisager la création d'un auvent qui accompagnerait le cheminement piéton depuis l'entrée cochère vers le hall d'entrée des logements;**
**- de redimensionner les ascenseurs de façon à ce qu'ils puissent être utilisés par les cyclistes dans leurs déplacements quotidiens, ou alors aménager la rampe de façon à en sécuriser l'utilisation conjointe des vélos et voitures et prévoir davantage d'emplacements de vélos cargo ;**
**- de préciser sur plan l'implantation des équipements techniques extérieurs liés au projet et les mesures anti-bruit projetées.**

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

*Réunion du / Vergadering van: 20/01/2026*

8

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

---

Réf. / Ref.: H676/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Harenberg 96 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Khalid Amsarar

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale

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

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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 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, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 ;

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

***Concernant le projet initial :***

Considérant que la demande a été introduite en date du 04/07/2024;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande initiale visait à construire un immeuble comprenant deux duplex ;
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 : dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur) ; dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - hauteur) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

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

*Réunion du / Vergadering van: 20/01/2026*

Vu 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 la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 18/11/2024 ;
Vu l'avis de VIVAQUA du 29/11/2024 ;
Considérant que la parcelle non bâtie sur laquelle porte la demande est située entre deux terrains comportant des maisons d'habitation ;
Considérant que le voisin de droite est construit sur la mitoyenneté ; que le voisin de gauche présente un retrait d'environ 5m par rapport à la limite mitoyenne ;
Considérant que la nouvelle construction présente un gabarit de 3 niveaux (rez + 2 étages pleins) avec une toiture à versants, sous laquelle est aménagé un niveau habitable supplémentaire ;
Considérant que la construction occupe toute la largeur de la parcelle ;
Considérant que sa profondeur est plus importante de 2,85m au rez-de-chaussée, par rapport aux étages supérieurs ;
Considérant que la pente des versants de toiture est en biais par rapport à l'alignement ; que cette toiture est donc précédée d'une petite plateforme, dispositif adopté également pour les deux constructions voisines de droite afin de simplifier la conception de la charpente ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'il dépasse de plus de 3m le gabarit de la construction voisine de gauche et qu'il dépasse également le gabarit du voisin de droite ;
Considérant que la différence de hauteur et de profondeur par rapport au voisin de droite ne dépasse pas 3m, en dehors de l'annexe du rez-de-chaussée, qui possède une hauteur plus importante de 3,2m ;
Considérant que cette annexe est indispensable à l'aménagement du séjour prévu au rez-de-chaussée ;
Considérant que, bien que le voisin de gauche soit situé en recul par rapport à la limite mitoyenne, la construction projetée ne respecte pas de retrait par rapport à la mitoyenneté ;
Considérant que le terrain sur lequel elle s'implante est situé au sud par rapport au voisin de gauche ;
Considérant que la majorité des constructions de cette portion de rue possèdent des gabarits de 2 niveaux + combles (avec, pour certaines, des lucarnes) ;
Considérant que le gabarit proposé semble dès lors trop important, que les dérogations ne sont pas acceptables telles que sollicitées et n'ont donc pas été accordées par la commission de concertation ;
Considérant que les logements projetés sont deux duplex 3 chambres ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée sont aménagés un garage pour une voiture, un local pour 8 vélos de taille standard, un local poubelles, et un local d'entretien ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de stationnement) en ce qu'il ne prévoit pas 1 emplacement de parking par logement ;
Considérant que la largeur de la parcelle ne permet pas d'y implanter un second garage ;
Considérant que, pour des logements 3 chambres, les séjours/cuisines sont de petites tailles (28m² et 29,19m²) ;
Considérant que la largeur des surfaces habitables des chambres sous combles est inférieure à 2m ; que ces locaux ne sont donc pas confortables ;
Considérant que les aménagements des logements, bien que conformes aux normes d'habitabilité du R.R.U., ne répondent pas aux exigences de confort actuelles ;
Considérant que les aménagements intérieurs sont à revoir ;
Considérant que le programme proposé est trop lourd, que la parcelle ne permet pas le développement de 2 appartements, qu'il conviendrait de revoir le projet en ne prévoyant qu'une unité logement ;
Considérant que la volumétrie projetée ne s'intègre pas dans l'environnement urbain et est trop imposante par rapport aux parcelles voisines ;

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

***Concernant le projet modifié :***

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 25/02/2025 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 28/05/2025 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande modifiée vise à construire une maison unifamiliale ;

Considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
Considérant que les plans modificatifs doivent donc être soumis à une nouvelle enquête publique et à un nouvel avis de la commission de concertation;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/12/2025 au 25/12/2025 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (saillies) ;
Vu l'absence de réactions à cette enquête publique ;

Considérant que l'implantation de la nouvelle construction reste identique à celle du projet initial ; que son gabarit est réduit à 2 niveaux (rez + 1 étage plein) avec un niveau habitable supplémentaire sous la toiture à versants ;
Considérant que le 1er étage et la toiture s'alignent au gabarit du voisin mitoyen de droite ;
Considérant que la pente des versants de toiture est en biais par rapport à l'alignement et que cette toiture est donc précédée d'une petite plateforme ;
Considérant que cette plateforme s'élargit vers le côté gauche de la parcelle ; que, si le voisin de gauche construit dans le futur un bâtiment mitoyen dont la toiture respecte le même principe, cela impliquera la création d'une plateforme encore plus large ;
Considérant qu'il serait préférable de prévoir une toiture à versant dont le pan avant est aligné à la rue et le pan arrière à la façade arrière avec une transition au niveau du faite (par exemple un triangle en toiture plate) ;
Considérant toutefois que les superficies habitables prévues doivent rester semblables, afin de ne pas causer des dépassements excessifs par rapport à la toiture du voisin de droite ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce qu'il dépasse de plus de 3m le gabarit de la construction voisine de gauche, et qu'il dépasse également le gabarit du voisin de droite au niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant en effet que la profondeur du bâtiment au niveau du rez-de-chaussée est plus importante que celle du voisin de droite (2,85m, avec une hauteur de 3,2m) ;
Considérant que cette annexe est indispensable à l'aménagement du séjour prévu au rez-de-chaussée, derrière le garage ;
Considérant que, bien que le voisin de gauche soit situé en recul par rapport à la limite mitoyenne, la construction projetée ne respecte pas de retrait par rapport à la mitoyenneté ;
Considérant cependant que la largeur de la parcelle ne permet pas de construire en conservant un retrait latéral ;
Considérant que le gabarit réduit du projet modifié n'est pas susceptible de causer une perte d'ensoleillement excessive ;
Considérant qu'il s'agit d'un gabarit semblable à celui de la majorité des constructions environnantes ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que le logement projeté comporte 3 chambres ; que les surfaces des locaux habitables sont généreuses et répondent aux normes d'habitabilité du R.R.U. ;
Considérant qu'à l'exception d'une terrasse dallée à joints ouverts, l'ensemble de la zone de cours et jardins est aménagée en jardin planté en pleine terre ;
Considérant que la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée est verdurisée ; qu'il y aura lieu de prévoir au minimum une toiture verte semi-intensive pour la toiture de cette annexe, ainsi que celles des autres toitures plates non accessibles ;

Considérant que la façade avant est prévue en briques de teinte grise, avec une toiture en tuiles noires et des châssis en PVC de teinte noire ;
Considérant que les matériaux utilisés s'accordent avec ceux des bâtiments environnants ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 10 (saillies) ;
Considérant en effet que la descente d'eaux pluviales en façade avant n'est pas intégrée dans l'épaisseur de la façade, et dépasse donc l'alignement ;
Considérant qu'un tel élément peut constituer une gêne sur le trottoir ;
Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
Considérant que le projet prévoit de rejeter le trop-plein d'eau de la citerne d'eau de pluie dans le réseau d'égouts public ;
Considérant que ce n'est pas acceptable ; qu'il s'agit d'une construction neuve et que les eaux pluviales doivent être intégralement gérées au sein de la parcelle ;

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

**Avis FAVORABLE à condition :**
**- de prévoir une toiture à versant dont le pan avant est aligné à la rue et le pan arrière à la façade arrière avec une transition au niveau du faite (sans augmenter les superficies habitables prévues);**
**- de prévoir au minimum une toiture verte semi-intensive pour l'ensemble des toitures plates non accessibles ;**
**- d'intégrer la descente d'eau de pluie dans l'épaisseur de la façade avant ;**
**- de ne pas raccorder le trop-plein de la citerne au réseau d'égouttage public.**

**Les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

**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.**

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: 20/01/2026*

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

---

Réf. / Ref.: E671/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Emile De Mot 21 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Thomas Neuhaus

Objet / Betreft: annexer au volume habitable une partie de la terrasse du 8ème étage, placer un escalier menant à la toiture du 8ème étage et surplombée par une verrière rétractable, aménager une terrasse en toiture et isoler le bien

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

9

**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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/07/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à annexer au volume habitable une partie de la terrasse du 8ème étage, placer un escalier menant à la toiture du 8ème étage et surplombée par une verrière rétractable, placer plusieurs installations techniques en toitures[NF1] [GV2] [GV3] , aménager une terrasse en toiture et isoler le bien ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 24/03/2000 (réf. TP 108235) ayant pour objet « construire un immeuble d'habitation avec rez-de-chaussée de bureaux» ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/12/2025 au 25/12/2025 pour les motifs suivants :
- application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

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

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 11/12/2025, repris en annexe et portant les références T.2025.0930/1 ;

Considérant que la demande concerne le logement existant en duplex situé au 7ème et 8ème étage ;
Considérant que la demande vise à étendre le volume existant au 8ème étage en annexant une partie de la terrasse existante au profit d'une grande salle à manger ;
Considérant que la demande vise aussi à placer une terrasse d'environ 28 m² sur la toiture du 8ème étage avec ses garde-corps, une verrière rétractable pour accéder du 8ème étage à cette nouvelle terrasse, une pompe [NF4] [GV5] à chaleur, un cabanon d'ascenseur (édicule) afin que l'ascenseur existant puisse atteindre désormais le 8ème étage que ces éléments sont en dérogation à l'article 6§3 du titre I du R.R.U. par leur seule présence ;
Considérant que les garde-corps en verre ne sont pas appropriés en ce qu'ils peuvent attirés davantage l'attention et provoqué une gêne visuelle en raison de leur pouvoir réfléchissant, qu'ils peuvent présenter une barrière « invisible » pour les oiseaux, et qu'il y a dès lors lieux de prévoir des garde-corps métalliques à barreaux verticaux ;
Considérant que la pompe à chaleur n'est pas visible depuis l'espace public, que celle-ci peut causer des nuisances sonores pour le bien de la présente demande et les biens voisins, et qu'il y a lieu par conséquent de prévoir un caisson acoustique ;
Considérant que la nouvelle terrasse projetée sur la toiture du 8ème étage permet de compenser largement la partie de la terrasse annexée au volume habité du 8ème étage qui est réduite à une surface confortable d'environ 20 m², offrant ainsi un espace extérieur de meilleure qualité au présent duplex, qu'elle respecte le code civil en ce que ses garde-corps sont à une distance d'au moins 1,90 m des limites mitoyennes, qu'ils dépassent les gabarits de la toiture, que ceux-ci sont discrets, en retrait par rapport au faîtage de la toiture, peu visibles depuis l'espace public ;
Considérant que pour accéder à la terrasse sur la toiture du 8ème étage, un escalier est aménagé du 8ème à la toiture du 8ème étage, qu'une verrière rétractable est prévue comme porte d'accès à cette toiture et apporte de la lumière naturelle supplémentaire à cette partie du 8ème étage ;
Considérant que la verrière rétractable et l'édicule d'ascenseur ont une hauteur inférieure au mur acrotère et ne sont pratiquement pas visibles depuis l'espace public ;
Considérant que, pour les motifs précités, la dérogation à l'article 6§3 du tire I du R.R.U. est acceptable ;

Considérant que le reste de la toiture du 8ème étage est entièrement verdurisées ;
Considérant que ce duplex passe de 3 à 4 chambres ;
Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
Considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;

Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
Considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;[NF6] [GV7]
Considérant que la demande ne modifie pas les perspectives depuis ou vers le bien classé ;

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

*Réunion du / Vergadering van: 20/01/2026*

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 :**
**- placer des garde-corps métalliques à barreaux verticaux ;**
**- placer un caisson acoustique autour de la pompe à chaleur.**

**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 à l'article 6 § 3 du titre I du R.R.U. 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: 20/01/2026*

**10**

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

---

Réf. / Ref.: L814/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Léon Lepagestraat 6 - 10 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Thao Binh Nguyen

Objet / Betreft: plaatsen van een rolluik met buitenkasten tegen de uitstalramen en vervangen van de kelderramen (in overeenstemming te brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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 (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;
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 typische woongebied, in gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en structurerende ruimten van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 13/08/2024;

Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een rolluik met buitenkasten tegen de uitstalramen en vervangen van de kelderramen (in overeenstemming te brengen) betreft;

Overwegende dat de aanvraag geen betrekking heeft op het gebruik van het handels gelijkvloers en uitsluitend tot doel heeft de regularisatie van de vervanging van de raamkozijnen in de kelderverdieping en de plaatsing van een rolluik met bijhorende kast vóór de handelsvitrine;
Overwegende dat de nieuwe raamkozijnen uit zwart geschilderd PVC bestaan en de oorspronkelijke houten raamkozijnen hebben vervangen;

Overwegende dat deze vervanging werd verantwoord door de slechte staat van de oorspronkelijke raamkozijnen en door de wens om het thermisch comfort te verbeteren;
Overwegende dat, om meer samenhang met de stijl van de gevel van het gebouw te verkrijgen, bij de volgende vervanging houten kozijnen moeten worden voorzien;

Overwegende dat de aanvraag er tevens toe strekt de regularisatie te bekomen van de plaatsing van een gesloten rolluik, voorzien van geleiders en een kast die tegen de handelsvitrine is aangebracht;
Overwegende dat het pand bestaat uit een aaneenschakeling van vier handelszaken waarvan de gevels samen een coherent geheel vormen;
Overwegende dat geen enkele handelszaak beschikt over een buitenrolluik;
Overwegende dat de geplaatste rolluikkast tot gevolg heeft dat de algemene harmonie van de gevels van dit gebouw wordt verstoord;
Overwegende bovendien dat de aluminium geleiders van het rolluik de raamkozijnen van de vitrine gedeeltelijk afdekken, wat de esthetiek van de gevel op significante wijze aantast;
Overwegende dat het daarom wenselijk is om de rolluikkast binnenin, onder de latei te integreren, zodat de samenstelling van de raamuitrusting niet wordt beïnvloed;

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

**ONGUNSTIG advies.**

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

*Réunion du / Vergadering van: 20/01/2026*

**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

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: 20/01/2026

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

---

**11**

**Voor de stedenbouwkundige vergunning:**

**MEERDERHEIDSADVIES :**
**Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:**

***Algemeen:***

Overwegende dat de site van de aanvraag zich bevindt in spoorweggebieden en gelegen is langsheen een structurerende ruimte volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
Overwegende dat het perceel zich eveneens bevindt in het Gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg 'Schaarbeek-Vorming';
Gezien het vonnis van de Franstalige Rechtbank van eerste aanleg van Brussel van 29 oktober 2025;
Overwegende dat dit vonnis de Brusselse Hoofdstedelijke Regering opdraagt om de nodige maatregelen te nemen teneinde de verstedelijking en het ondoorlaatbaar maken van niet-bebouwde terreinen en percelen van meer dan 0,5 ha op haar grondgebied op te schorten, en dit tot de goedkeuring van de herziening van het Gewestelijk Ruimtelijk Plan, ingeleid bij besluit van de Regering van 23 december 2021, en uiterlijk tot 31 december 2026;
Overwegende dat het aangewezen is rekening te houden met het bestaan van dit vonnis en met de mogelijke draagwijdte ervan bij de beoordeling van vergunningsaanvragen;
Overwegende dat het project dat in het kader van deze Overlegcommissie wordt onderzocht betrekking heeft op een terrein met een oppervlakte van meer dan 0,5 ha en aldus binnen de toepassingssfeer van deze rechterlijke beslissing kan vallen;
Overwegende dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zich, gelet op het recente karakter van dit vonnis, tot op heden nog niet heeft uitgesproken over de concrete administratieve gevolgen ervan;
Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een technische uitrusting van openbaar nut met inbegrip van een hoogspanningsonderstation betreft;

Overwegende dat de aanvraag de volgende handelingen en werken impliceert:

- de oprichting van een gebouw met een oppervlakte van 512 m², bestaande uit een gelijkvloers en een onderverdieping;
- de aanleg van een verharding met twee nieuwe parkeerplaatsen, bereikbaar via de Vilvoordselaan, met een oppervlakte van 1.146 m²;
- de aanleg van twee wadi's, waarvan één met een oppervlakte van 100 m² aan de oostzijde, ter hoogte van de Albertbrug, en één met een oppervlakte van 92 m² aan de achterzijde van het gebouw, langs de spoorweginfrastructuur;
- de aanleg van een groendak, gecombineerd met zonnepanelen;

Overwegende dat, overeenkomstig kader VII van Bijlage I, de totale bovengrondse vloeroppervlakte wordt verhoogd met 512 m².

***Gemengde stedenbouwkundige aanvraag:***

Overwegende dat het een gemengd project betreft, waarvoor de stedenbouwkundige vergunning gelijktijdig samenloopt met een milieuluik;
Overwegende dat het milieuluik betrekking heeft op een milieuvergunning van klasse 1B, met referentie IPE/1B/2025/1990774.

***Speciale regelen van openbaarmaking:***

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

- Toepassing van art. 176/1 van het BWRO:
  - SRO in het kader van een gemengd project die zowel een milieuvergunning van klasse 1B of 1A en een stedenbouwkundige vergunning vereist ;
- Milieuvergunning klasse 1B : artikel 40 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek van 30 dagen (dat liep van 26/11/2025 – 25/12/2025) geen bezwaren of reacties werden ingediend;

***Adviezen:***

Overwegende dat de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning werd ingediend op 29/07/2025;
Overwegende dat de aanvraag en de bijhorende documenten volledig werden verklaard op 27/10/2025;
Overwegende dat de aanvraag aan het advies van volgende besturen of instellingen onderworpen :

- Het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Brussel;
- Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH);
- Infrabel;
- Leefmilieu Brussel;
- Perspective;

Gezien het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel tot op heden geen advies heeft uitgebracht;
Gezien het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 13/11/2025 met referentie C.2024.0929/3;

Gezien het advies van Infrabel, als beheerder van de spoorweginfrastructuur gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het projectgebied;
Overwegende dat Infrabel bij schrijven van 19 december 2025 (ref. 3516.2025.168.Brussel-4336209) meedeelt geen bezwaar te hebben tegen het project, mits naleving van een aantal voorwaarden;
Overwegende dat Infrabel in dit kader expliciet stelt dat de wet van 27 april 2018 betreffende de politie van de spoorwegen strikt dient te worden nageleefd en dat geen afwijkingen op deze wet zullen worden toegestaan;

Overwegende dat Infrabel bijkomende verduidelijkingen vraagt met betrekking tot de terreinaanleg in de onmiddellijke omgeving van het project, meer bepaald dat:

- de altimetrische peilen niet zijn opgenomen op het inplantingsplan;
- de geplande hoogteaanpassingen buiten de eigendomsgrenzen van het project, ter hoogte van de Albertbrug, nader dienen te worden gespecifieerd op basis van het plan “profiel van het terrein”;

Overwegende dat Infrabel erop wijst dat, aangezien deze gronden eigendom zijn van Infrabel, een aanvraag via Bijlage II noodzakelijk is om de compatibiliteit van eventuele altimetrische wijzigingen met de spoorweginfrastructuur te verifiëren;
Overwegende dat het door de aanvrager aangeleverde plan “profiel van het terrein” Infrabel onvoldoende toelaat om deze compatibiliteit te beoordelen;
Overwegende dat Infrabel benadrukt dat het noodzakelijk is te garanderen dat de terreinaanleg in de nabijheid van de spoorinfrastructuur ongewijzigd blijft, teneinde storingen aan de spoorinfrastructuur te vermijden, in het bijzonder met betrekking tot de waterafvoer en mogelijke overstromingsrisico’s;
Overwegende dat met deze aandachtspunten rekening dient te worden gehouden bij de verdere uitwerking en uitvoering van het project;
Gezien het gunstig advies onder voorwaarden van Brussel Leefmilieu, ontvangen op 07/01/2026;
Overwegende dat Perspective zijn advies tot op heden nog niet heeft kunnen uitbrengen;

***GBP:***

Overwegende dat het projectgebied volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is gelegen in spoorweggebieden;
Overwegende dat de aanvraag meer bepaald kadert binnen de categorie stedelijke logistiek;
Overwegende dat het project betrekking heeft op de oprichting van een technische uitrusting van openbaar nut, met name een hoogspanningsonderstation bestemd voor de elektrificatie van het busnet, met bijhorende technische gebouwen en terreinaanleg;
Overwegende dat deze infrastructuur niet rechtstreeks verband houdt met de spoorwegexploitatie, maar dat haar inplanting binnen spoorweggebieden impliceert dat rekening dient te worden gehouden met de specifieke randvoorwaarden en beperkingen die aan dergelijke gebieden verbonden zijn;
Overwegende dat spoorweggebieden overeenkomstig artikel 9.1 van het GBP in hoofdzaak zijn bestemd voor spoorweginstallaties en aanverwante activiteiten, en dat deze gebieden, onverminderd de spoorwegfunctie en de ontwikkeling ervan, eveneens kunnen worden bestemd voor de bescherming van fauna en flora;
Overwegende dat, overeenkomstig het GBP, de bermen en de directe omgeving van de spoorlijnen prioritair bijdragen tot de totstandkoming van het groen netwerk;
Overwegende dat, gelet op deze bestemming en context, bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de kwalitatieve inrichting van de terreinaanleg en de vegetatie in de onmiddellijke omgeving van de spoorweginfrastructuur;

Overwegende dat overeenkomstig algemeen voorschrift 0.2 van het GBP de aanleg van groene ruimten zonder beperking is toegelaten in alle gebieden, teneinde bij te dragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk;
Overwegende dat dit voorschrift een belangrijk beoordelingskader blijft voor de kwalitatieve inrichting van de terreinaanleg en de bijdrage van het project aan het groen netwerk, gelet op het feit dat de dossierstukken op heden nog onvoldoende elementen bevatten om de voorziene vegetatie en haar inpassing ten volle te beoordelen;
Overwegende dat de aanvrager, na verzoek van de leden van de overlegcommissie, een landmeetkundig plan heeft overgemaakt;
Overwegende dat naar aanleiding van het advies van Infrabel bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de terreinaanleg in de onmiddellijke omgeving van het project, in het bijzonder wat betreft de hoogteliggingen, waterafvoer en aansluiting op het bestaande terrein;
Overwegende dat het, in dit kader, aangewezen is dat de terreinaanleg en de groenvoorzieningen meer gedetailleerd en expliciet worden gedocumenteerd in de uitvoeringsstukken, teneinde de compatibiliteit met de randvoorwaarden verbonden aan de nabijheid van de spoorweginfrastructuur voldoende te kunnen beoordelen;

***Architectuur:***

Overwegende dat de straatgevels van de TFO1- en TFO2-lokalen gedeeltelijk demonteerbaar worden uitgevoerd, teneinde het plaatsen, onderhouden en vervangen van de technische apparatuur mogelijk te maken;
Overwegende dat er geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften of beperkingen werden opgelegd met betrekking tot de gevelarchitectuur van de betrokken gebouwen;
Overwegende dat de totale oppervlakte van de gevels circa 550 m² bedraagt;
Overwegende dat de architecturale bekleding van de gevels uniform wordt uitgevoerd voor alle gevels, en zal bestaan uit een metalen gevelbekleding in de kleur RAL 8000, geplaatst vanaf een betonnen sokkel met een hoogte van circa 1 m;
Overwegende dat deze sobere en uniforme materialisatie aansluit bij het technische en functionele karakter van de infrastructuur en bijdraagt aan een coherente architecturale uitstraling van het geheel;

***Mobiliteit en toegang tot de site:***

Overwegende dat het project betrekking heeft op een technische infrastructuur zonder publieksgerichte functie, waardoor de mobiliteitsimpact beperkt blijft;
Overwegende dat de site wordt ontsloten via één inrit voor voertuigen langsheen de Vilvoordselaan;
Overwegende dat de aanleg van deze inrit voor voertuigen gepaard gaat met het verwijderen van één bestaande parkeerplaats langs de Vilvoordselaan;
Overwegende dat de site wordt uitgerust met twee parkeerplaatsen voor bestelwagens, uitsluitend bestemd voor onderhouds- en interventieactiviteiten;
Overwegende dat een rijweg en manoeuvreerruimte in asfaltverharding wordt aangelegd, zodanig ingericht dat een veilige circulatie en manoeuvreerruimte wordt gegarandeerd tot aan de in- en uitgang van de site;
Overwegende dat de toegang van voertuigen tot de site en hun tijdelijke stationering nabij de ingang van het gebouw noodzakelijk zijn voor onderhouds- en interventiewerken door technische ploegen;
Overwegende dat het project geen structurele toename van verkeersstromen veroorzaakt en geen negatieve impact heeft op de verkeersveiligheid of de doorstroming op de Vilvoordselaan;
Overwegende dat er geen bijkomende parkeerbehoefte ontstaat op of rond de site.

***Waterbeheer:***

Overwegende dat het project kwantitatief gezien een vermindering van de doorlaatbare oppervlakte genereert van ongeveer 1.146 m², wat overeenkomt met een daling van circa 48 % ten opzichte van de huidige totale doorlaatbare oppervlakte van de site van de aanvraag (2.388 m²);
Overwegende dat, ter compensatie van deze toename aan ondoorlaatbare oppervlakken, het project verschillende maatregelen voor het beheer van hemelwater voorziet;
Overwegende dat voor de beoordeling van de mogelijke effecten van intense neerslag een dimensioneringsscenario werd gehanteerd op basis van een regenbui met een terugkeerperiode van 100 jaar, met een intensiteit van 58,3 l/m² gedurende een duur van 4 uur;
Overwegende dat de gewestelijke doelstelling erin bestaat om bij een neerslaggebeurtenis met een terugkeerperiode van 100 jaar geen hemelwater te lozen in het rioleringsstelsel;
Overwegende dat een uitgebreid groendak wordt voorzien op de HV- en LV-lokalen, met een oppervlakte van circa 297 m², in overeenstemming met de vereisten van de GSV;
Overwegende dat het regenwater afkomstig van deze daken wordt geïnfiltreerd via een wadi met een oppervlakte van circa 92 m², gesitueerd tussen het onderstation en de Albertbrug;
Overwegende dat voor het resterende waterdichte oppervlak, met name ter hoogte van het wegdek, ten zuidoosten van het onderstation een bijkomende wadi met een oppervlakte van circa 100 m² wordt aangelegd;
Overwegende dat de benodigde retentiecapaciteit om het afstromende water van de verharde oppervlakken te bufferen wordt geraamd op circa 52 m³;
Overwegende dat de totale retentiecapaciteit van de twee geplande wadi's circa 73 m³ bedraagt en aldus ruimschoots volstaat om de toename van de ondoorlaatbare oppervlakte te compenseren;
Overwegende dat een deel van het gebouw niet wordt overdekt, aangezien in dit gedeelte twee elektrische transformatoren zijn opgesteld;
Overwegende dat deze transformatoren zijn geplaatst boven ingegraven olieopvangbakken, die toelaten eventuele olie in geval van een accidentele situatie op te vangen;
Overwegende dat, rekening houdend met het verschil in densiteit tussen olie en water, het water dat zich in deze opvangbakken kan bevinden nadien wordt afgevoerd via een olieafscheider, alvorens te worden geloosd;
Overwegende dat het hemelwater dat op de transformatoren valt rechtstreeks naar de riolering wordt afgevoerd, om redenen van veiligheid en het vermijden van verontreinigingsrisico's, en dat dit een uitzondering vormt op de algemene gewestelijke doelstelling;
Overwegende dat het onoverdekte oppervlak ter hoogte van de transformatoren, met een oppervlakte van circa 194 m², om deze reden niet in aanmerking wordt genomen bij de berekeningen in het kader van het waterbeheer;
Overwegende dat, op basis van de relevante oppervlakken, gebruik werd gemaakt van de rekeninstrumenten van Leefmilieu Brussel voor de evaluatie van het hemelwaterbeheer;
Overwegende dat uit deze berekeningen blijkt dat de voorgestelde maatregelen afdoende en conform zijn om een gecontroleerd en milieuhygiënisch verantwoord waterbeheer te waarborgen;
Overwegende dat het project is gelegen in een gebied met een hoge grondwaterstand, hetgeen bijzondere aandacht vereist voor de dimensionering en werking van de infiltratie- en retentievoorzieningen;
Overwegende dat het globale waterbeheer van het project bijgevolg als voldoende, coherent en aanvaardbaar wordt beoordeeld.

***Natuur en biodiversiteit:***

Overwegende dat Perspective.brussels in het kader van de globale herontwikkeling van de site Schaarbeek-Vorming een inventaris van fauna en flora heeft laten uitvoeren;

Overwegende dat deze inventaris melding maakt van de aanwezigheid, op (delen van) de site Schaarbeek-Vorming, van soorten van communautair en regionaal belang, waaronder vogels, insecten en planten;
Overwegende dat de versnippering van habitats een negatieve impact heeft op het behoud van de biodiversiteit;
Overwegende dat in de toelichtingsnota en het effectenrapport van de aanvraag wordt gesteld dat zich op dit deel van de site geen fauna of flora van betekenis zou bevinden;
Overwegende dat deze stelling niet strookt met de conclusies van de door Perspective uitgevoerde inventaris;
Overwegende dat op het projectterrein de aanwezigheid werd vastgesteld van invasieve uitheemse soorten, met name Japanse duizendknoop (Fallopia japonica), en vermoedelijk ook kleine balsemien (Impatiens parviflora);
Overwegende dat Een inventarisatie dient te worden gemaakt van de gebieden die getroffen zijn door invasieve uitheemseplanten en deze inventarisatie periodiek bij te werken;
Overwegende dat het projectgebied potentieel kan worden gebruikt door beschermde diersoorten, waaronder mogelijk de steenmarter;
Overwegende dat, gelet op het voorgaande, onvoldoende zekerheid bestaat over de natuursituatie ter plaatse;
Overwegende dat het daarom noodzakelijk is een afwijking van de Ordonnantie voor het natuurbehoud aan te vragen en te verkrijgen vóór de vergunningverlening;
Overwegende dat het ontbreken van deze afwijking de vergunningverlenende overheid niet in staat stelt om een volledig en onderbouwd oordeel te vellen over de natuuraspecten van het project;

***Omgevingsaanleg:***

Wat de omgevingsaanleg betreft, voorziet het project in de aanleg van een verharde zone met twee parkeerplaatsen, bereikbaar via een carrosabele toegang vanaf de Vilvoordselaan, waarvoor één bestaande parkeerplaats op het openbaar domein wordt opgeheven.
Overwegende dat de totale oppervlakte van de nieuwe verhardingen 1.146 m² bedraagt en hoofdzakelijk bestemd is voor circulatie en parkeren;
Overwegende dat de dossierstukken onvoldoende preciseren op welke wijze deze verhardingen worden aangelegd, noch welke materialen hiervoor zullen worden gebruikt;
Overwegende dat de omvang van de voorziene verhardingen aanzienlijk is in verhouding tot de functionele noden van het project;
Overwegende dat de verhardingen, in het bijzonder ter hoogte van de bocht van de toegangszone, kunnen worden herbekeken en verminderd, zonder afbreuk te doen aan de bereikbaarheid en de werking van het gebouw;
Overwegende dat het wenselijk is de verhardingen te beperken tot het strikt noodzakelijke, met een nadere precisering van de materiaalkeuze, waarbij waar mogelijk gebruik kan worden gemaakt van waterdoorlatende of drainerende verhardingen, in functie van een kwalitatieve omgevingsaanleg en een goed waterbeheer;

Overwegende dat de omgevingsaanleg tevens voorziet in de aanleg van twee wadi's voor de opvang en infiltratie van hemelwater, waarvan:

- één wadi met een oppervlakte van 100 m² aan de oostzijde, ter hoogte van de Leeuwoprit;
- één wadi met een oppervlakte van 92 m² aan de achterzijde van het gebouw, langs de spoorweginfrastructuur;

Overwegende dat het gebouw wordt voorzien van een groendak in combinatie met zonnepanelen, wat bijdraagt aan de vertraagde afvoer van hemelwater en de milieuprestaties van het project;

Overwegende dat het project daarnaast voorziet in diverse landschappelijke ingrepen met het oog op de integratie van het gebouw in zijn omgeving en de versterking van de ecologische kwaliteit van de site;
Overwegende dat langs de straatzijde en de zijdelingse perceelsgrenzen een groene afsluiting wordt ingericht in de vorm van een haag, opgebouwd uit inheemse en streekeigen plantensoorten, waaronder gewone liguster (Ligustrum vulgare), egelantier (Rosa canina) en eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna), in afwisselende aanplant;
Overwegende dat deze beplanting een blijvend bladerdek combineert met bloeiende zones, en aldus bijdraagt aan de biodiversiteit, in het bijzonder ten voordele van bestuivende insecten;
Overwegende dat op de site tevens de aanplant wordt voorzien van een hoogstammige boom, compatibel met de aanwezige wadi's, die fungeert als landschappelijk accent en de toegang tot de site markeert, doch dat deze aanplanting in het dossier niet nader wordt gespecificeerd, zodat de kwalitatieve beoordeling ervan niet mogelijk is;
Overwegende dat aan de achterzijde van het perceel een bloemenweide wordt ingericht, gelegen links van de wadi en georiënteerd op het zuiden;
Overwegende dat deze bloemenweide bijdraagt aan de ecologische waarde van de site, een buffer vormt ten opzichte van de spoorweginfrastructuur en slechts een beperkt onderhoud vereist (twee maaibeurten per jaar);
Overwegende dat deze landschappelijke inrichting een natuurlijke overgang vormt tussen het gebouw en de achterliggende spoorzone, en aldus een meerwaarde biedt op landschappelijk en milieuvlak;
Overwegende dat, hoewel een groene afsluiting in de vorm van een haag wordt voorzien met inheemse en streekeigen soorten, de dossierstukken onvoldoende preciseren hoe deze haag ruimtelijk wordt ingericht, wat betreft haar afmetingen, ligging, continuïteit en relatie tot de verhardingen, waardoor de effectieve landschappelijke en ecologische meerwaarde niet kan worden beoordeeld;
Overwegende, dat het inplantingsplan nader dient te worden aangepast en verfijnd, teneinde de verschillende zones van de omgevingsaanleg, met inbegrip van de verhardingen, groenzones en waterbeheermaatregelen, duidelijker te visualiseren en te onderbouwen;
Overwegende dat deze aanpassing eveneens noodzakelijk is om ondubbelzinnig aan te tonen dat het project in overeenstemming is met de voorwaarden en veiligheidsvereisten van Infrabel, waarvan niet kan worden afgeweken;
Overwegende dat de naleving van deze voorwaarden een essentieel aandachtspunt vormt bij de verdere uitwerking en uitvoering van het project.

**GUNSTIG onder voorbehoud van:**
**- het verder detailleren van de plannen, in het bijzonder wat betreft de landschappelijke inrichting, met toevoeging van een nota die de conformiteit met de spoorwegwetgeving en de voorwaarden van Infrabel aantoont;**
**- het beperken van de verhardingen tot het strikt noodzakelijke;**
**- het verkrijgen van de vereiste afwijking op de Ordonnantie betreffende het Natuurbehoud, vóór de afgifte van de vergunning.**

**<u>MINDERHEIDSADVIES :</u>**
**<u>Leefmilieu Brussel</u>:**

Gezien het vonnis van de Franstalige Rechtbank van eerste aanleg van Brussel van 29 oktober 2025;
Overwegende dat het genoemde vonnis de Brussels Hoofdstedelijke Regio opdraagt "de nodige maatregelen te nemen om de verstedelijking en de ondoordringbaarheid van niet-bebouwde terreinen en percelen van meer dan 0,5 ha op haar grondgebied op te schorten, en dit tot de goedkeuring van de herziening van het Gewestelijk Ruimtelijk Plan, ingeleid bij het besluit van de Regering van 23 december 2021, en uiterlijk tot 31 december 2026";

Overwegende dat het belangrijk is rekening te houden met het bestaan van dit vonnis en de mogelijke reikwijdte ervan bij de beoordeling van projecten waarvoor een vergunning wordt aangevraagd;
Overwegende dat het project dat in het kader van deze Overlegcommissie wordt onderzocht, betrekking heeft op een terrein met een oppervlakte van meer dan 0,5 ha en als zodanig onder de maatregel valt die bij deze rechterlijke beslissing is opgelegd;
Overwegende dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, gezien het recente karakter van het vonnis, zich nog niet heeft uitgesproken over de administratieve gevolgen van deze beslissing;
Overwegende dat een standpunt van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering onontbeerlijk is om de reikwijdte en de toepassingsmodaliteiten van bovengenoemd arrest te bepalen, teneinde de rechtszekerheid van dit project te waarborgen;
Overwegende dat, in afwachting van deze verduidelijkingen, de onzekerheden rond de reikwijdte van het vonnis van 29 oktober 2025 Brussels Environment niet in staat stellen om over alle elementen te beschikken die nodig zijn voor een specifiek en volledig onderzoek van het project;
Overwegende dat het uit voorzichtigheid en met inachtneming van het beginsel van behoorlijk bestuur aangewezen is om alleen een advies uit te brengen wanneer er een duidelijk en juridisch zeker kader voorhanden is;
Overwegende dat het advies van de Overlegcommissie bijgevolg moet worden uitgesteld in afwachting van aanvullende richtlijnen;
Bijgevolg wordt het advies van Leefmilieu Brussel geformuleerd zonder vooruit te lopen op de opportuniteit om deze stedenbouwkundige vergunning af te geven in het licht van het vonnis van 29 oktober 2025;

**Leefmilieu Brussel vraagt een uitstel.**

**Pour le permis d'environnement :**

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

***Généralités :***

Considérant que le site de la demande est située en zones ferroviaires et le long d'un espace structurant selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 03/05/2001;
Considérant que le site se situe également dans la Zone d'Intérêt Régional à Aménagement Différé (ZIRAD) « Schaerbeek-Formation »;
Vu le jugement du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles du 29 octobre 2025;
Considérant que ce jugement enjoint à la Région de Bruxelles-Capitale de prendre les mesures nécessaires afin de suspendre l'urbanisation et l'imperméabilisation des terrains et parcelles non bâtis de plus de 0,5 ha, et ce jusqu'à l'approbation de la révision du Plan Régional de Développement Territorial, engagée par l'arrêté du Gouvernement du 23 décembre 2021, et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2026;
Considérant qu'il y a lieu de tenir compte de l'existence de ce jugement et de sa portée potentielle dans l'examen des demandes de permis;
Considérant que le projet examiné dans le cadre de la présente Commission de concertation concerne un terrain d'une superficie supérieure à 0,5 ha et peut, à ce titre, relever du champ d'application de cette décision judiciaire;

Considérant que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ne s'est, à ce jour, pas encore prononcé sur les conséquences administratives concrètes de ce jugement, compte tenu de son caractère récent;
Considérant que la demande vise à construire la construction d'un équipement technique de service publique, comprenant notamment une sous-station électrique haute tension;
Considérant que la demande implique les actes et travaux suivants :

- la construction d'un bâtiment d'une superficie de 512 m², composé d'un rez-de-chaussée et d'un niveau en sous-sol;
- l'aménagement d'une zone imperméabilisée avec deux nouvelles places de stationnement, accessibles depuis l'avenue de Vilvorde, pour une superficie de 1.146 m²;
- l'aménagement de deux noues (wadi), dont l'une d'une superficie de 100 m² à l'est, à hauteur du Pont Albert, et l'autre d'une superficie de 92 m² à l'arrière du bâtiment, le long de l'infrastructure ferroviaire;
- l'aménagement d'une toiture verte combinée à des panneaux photovoltaïques;

Considérant que, conformément au cadre VII de l'annexe I, la surface de plancher hors sol totale est augmentée de 512 m² ;

***Demande de permis mixte :***

Considérant qu'il s'agit d'un demande permis mixte, pour lequel le permis d'urbanisme est instruit conjointement avec un volet environnemental;
Considérant que le volet environnemental concerne un permis d'environnement de classe 1B, référencé IPE/1B/2025/1990774 ;

***Mesures particulières de publicité :***

Considérant que la demande a été soumise à des mesures particulières de publicité (MPP) dans la Ville de Bruxelles pour les motifs suivants :

- application de l'article 176/1 du CoBAT :
- MPP dans le cadre d'un projet mixte nécessitant à la fois un permis d'environnement de classe 1A ou 1B et un permis d'urbanisme ;
- permis d'environnement de classe 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

Considérant que l'enquête publique de 30 jours, qui s'est déroulée du 26/11/2025 au 25/12/2025, n'a suscité aucune réclamation ni observation ;

***Avis :***

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a été introduite le 29/07/2025;
Considérant que la demande et les documents y afférents ont été déclarés complets le 27/10/2025;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des autorités ou instances suivantes:

- le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles;
- le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU);
- Infrabel;
- Bruxelles Environnement ;
- Perspective.brussels;

Vu l'absence d'avis à ce jour du Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2025 (réf. C.2024.0929/3);
Vu l'avis d'Infrabel, en tant que gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire située à proximité immédiate du périmètre du projet;
Considérant qu'Infrabel, par courrier du 19 décembre 2025 (réf. 3516.2025.168.Bruxelles-4336209), indique ne pas formuler d'objection au projet, sous réserve du respect de certaines conditions;
Considérant qu'Infrabel précise dans ce cadre que la loi du 27 avril 2018 sur la police des chemins de fer doit être strictement respectée et qu'aucune dérogation à celle-ci ne sera admise;
Considérant qu'Infrabel demande des compléments d'information concernant l'aménagement du terrain à proximité immédiate du projet, notamment :

- l'absence des cotes altimétriques sur le plan d'implantation;
- la nécessité de préciser les adaptations de niveaux prévues en dehors des limites de propriété, à hauteur du Pont Albert, sur la base du plan « profil du terrain »;

Considérant qu'Infrabel indique que, ces terrains étant sa propriété, une demande via l'annexe II est requise afin de vérifier la compatibilité d'éventuelles modifications altimétriques avec l'infrastructure ferroviaire;
Considérant que le plan « profil du terrain » transmis par le demandeur ne permet pas à Infrabel d'évaluer suffisamment cette compatibilité;
Considérant qu'Infrabel souligne la nécessité de garantir que l'aménagement du terrain à proximité de l'infrastructure ferroviaire demeure inchangé, afin d'éviter toute perturbation, notamment en matière d'écoulement des eaux et de risques d'inondation;
Considérant qu'il convient de tenir compte de ces éléments dans la poursuite de l'élaboration et de la mise en œuvre du projet;
Vu l'avis d'instance favorable sous conditions de Bruxelles Environnement, reçu le 07/01/2026;
Considérant que Perspective n'a pas encore pu rendre son avis à ce jour ;

***PRAS :***

Considérant que le périmètre du projet est situé en zones de chemins de fer selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Considérant que la demande s'inscrit plus particulièrement dans la catégorie de la logistique urbaine ;
Considérant que le projet porte sur la réalisation d'une infrastructure technique d'utilité publique, à savoir un poste de transformation haute tension destiné à l'électrification du réseau de bus, avec bâtiments techniques et aménagements de terrain associés ;
Considérant que, bien que cette infrastructure ne soit pas directement liée à l'exploitation ferroviaire, son implantation en zone ferroviaire impose de tenir compte des contraintes propres à ce type de zone;
Considérant que les zones de chemins de fer, conformément à l'article 9.1 du PRAS, sont principalement affectées aux installations ferroviaires et aux activités connexes, tout en pouvant également être destinées, sans préjudice de la fonction ferroviaire et de son développement, à la protection de la faune et de la flore;
Considérant que, conformément au PRAS, les talus et les abords immédiats des lignes de chemin de fer contribuent prioritairement à la réalisation du maillage vert;
Considérant que, eu égard à cette affectation et à ce contexte, une attention particulière doit être portée à la qualité des aménagements de terrain et de la végétation dans l'environnement immédiat de l'infrastructure ferroviaire;
Considérant que, conformément à la prescription générale 0.2 du PRAS, l'aménagement d'espaces verts est autorisé sans limitation dans toutes les zones, en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert;

Considérant que cette prescription constitue un cadre d'analyse important pour l'évaluation qualitative des aménagements de terrain et de la contribution du projet au maillage vert, dès lors que les pièces du dossier ne contiennent pas, à ce stade, suffisamment d'éléments permettant d'apprécier pleinement la végétalisation projetée et son intégration;
Considérant que le demandeur a, à la suite d'une demande formulée par les membres de la commission de concertation, transmis un plan de géomètre;
Considérant qu'à la suite de l'avis d'Infrabel, une attention particulière doit être accordée à l'aménagement du terrain dans l'environnement immédiat du projet, notamment en ce qui concerne les altimétries, l'écoulement des eaux et le raccordement au terrain existant;
Considérant qu'il apparaît, dans ce cadre, nécessaire que les aménagements de terrain et les dispositifs de végétalisation soient documentés de manière plus détaillée et explicite dans les pièces d'exécution, afin de pouvoir apprécier adéquatement leur compatibilité avec les contraintes liées à la proximité de l'infrastructure ferroviaire;

***Architecture :***

Considérant que les façades côté voirie des locaux TFO1 et TFO2 sont conçues comme partiellement démontables, afin de permettre l'installation, l'entretien et le remplacement des équipements techniques;
Considérant qu'aucune prescription urbanistique spécifique ne s'applique à l'architecture des façades des bâtiments concernés;
Considérant que la superficie totale des façades est d'environ 550 m²;
Considérant que le parement architectural des façades est uniforme et réalisé en bardage métallique de couleur RAL 8000, posé sur un soubassement en béton d'une hauteur d'environ 1 m;
Considérant que cette matérialité sobre et homogène est en adéquation avec le caractère technique et fonctionnel de l'infrastructure et contribue à une expression architecturale cohérente de l'ensemble ;

***Mobilité et accès au site :***

Considérant que le projet concerne une infrastructure technique sans fonction d'accueil du public, ce qui limite son impact en matière de mobilité;
Considérant que le site est desservi par un seul accès carrossable depuis l'avenue de Vilvorde;
Considérant que l'aménagement de cet accès entraîne la suppression d'une place de stationnement existante le long de l'avenue de Vilvorde;
Considérant que le site est équipé de deux emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires, exclusivement destinés aux activités d'entretien et d'intervention;
Considérant qu'une voirie interne et une zone de manœuvre en revêtement asphalté sont aménagées afin de garantir une circulation et des manœuvres sécurisées jusqu'à l'entrée et la sortie du site;
Considérant que l'accès des véhicules et leur stationnement temporaire à proximité immédiate du bâtiment sont nécessaires aux interventions des équipes techniques;
Considérant que le projet n'engendre pas d'augmentation structurelle du trafic et n'a pas d'impact négatif sur la sécurité ou la fluidité de la circulation sur l'avenue de Vilvorde;
Considérant qu'aucun besoin supplémentaire en stationnement n'est généré dans ou aux abords du site ;

***Gestion de l'eau :***

Considérant que le projet entraîne une diminution quantitative de la surface perméable d'environ 1.146 m², correspondant à une réduction d'environ 48 % par rapport à la surface perméable existante de la parcelle (2.388 m²);

Considérant que, pour compenser cette augmentation des surfaces imperméabilisées, le projet prévoit diverses mesures de gestion des eaux pluviales;
Considérant que l'analyse des effets des pluies intenses repose sur un scénario de dimensionnement basé sur un épisode pluvieux de période de retour de 100 ans, avec une intensité de 58,3 l/m² sur une durée de 4 heures;
Considérant que l'objectif régional vise à éviter tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'égouttage lors d'un tel épisode pluvieux;
Considérant qu'une toiture verte extensive d'environ 297 m² est prévue sur les locaux HT et BT, conformément aux exigences du RRU;
Considérant que les eaux pluviales provenant de ces toitures sont infiltrées via une noue d'environ 92 m², située entre le poste et le Pont Albert;
Considérant qu'une seconde noue d'environ 100 m² est aménagée au sud-est du poste, au niveau de la voirie interne;
Considérant que la capacité de rétention requise pour tamponner les eaux de ruissellement est estimée à 52 m³;
Considérant que la capacité totale de rétention des deux noues atteint environ 73 m³, ce qui est suffisant pour compenser l'augmentation des surfaces imperméables;
Considérant qu'une partie du bâtiment n'est pas couverte, en raison de la présence de deux transformateurs électriques;
Considérant que ces transformateurs sont installés au-dessus de bacs de rétention enterrés, permettant de récupérer d'éventuelles fuites d'huile;
Considérant que, compte tenu de la différence de densité entre l'huile et l'eau, les eaux présentes dans ces bacs sont ensuite évacuées via un séparateur d'hydrocarbures, avant rejet;
Considérant que, pour des raisons de sécurité et afin d'éviter tout risque de pollution, les eaux pluviales tombant sur les transformateurs sont directement dirigées vers l'égout, constituant ainsi une exception à l'objectif régional ;
Considérant que la surface non couverte à cet endroit, d'environ 194 m², n'est dès lors pas prise en compte dans les calculs de gestion de l'eau;
Considérant que les outils de calcul de Bruxelles Environnement ont été utilisés pour l'évaluation de la gestion des eaux pluviales;
Considérant que ces calculs démontrent que les mesures proposées sont suffisantes et conformes pour garantir une gestion maîtrisée et environnementalement acceptable de l'eau;
Considérant que le projet est situé dans une zone caractérisée par une nappe phréatique élevée, ce qui requiert une attention particulière quant au dimensionnement et au fonctionnement des dispositifs d'infiltration et de rétention;
Considérant que la gestion globale de l'eau du projet peut dès lors être considérée comme suffisante, cohérente et acceptable ;

***Nature et biodiversité :***

Considérant que Perspective a fait réaliser un inventaire de la faune et de la flore dans le cadre de la requalification globale du site de Schaerbeek-Formation;
Considérant que cet inventaire fait état de la présence, sur certaines parties du site, d'espèces d'intérêt communautaire et régional, notamment des oiseaux, insectes et plantes;
Considérant que la fragmentation des habitats a un impact négatif sur la conservation de la biodiversité;
Considérant que la note explicative et le rapport d'incidences indiquent qu'aucune faune ou flore remarquable ne serait présente sur la partie du site concernée par le projet;
Considérant que cette affirmation ne correspond pas aux conclusions de l'inventaire réalisé par Perspective;
Considérant que la présence d'espèces exotiques envahissantes a été constatée sur le site du projet, notamment la renouée du Japon (Fallopia japonica), et probablement également la balsamine à petites fleurs (Impatiens parviflora);

Considérant qu'une cartographie des zones affectées par ces espèces doit être établie et mise à jour périodiquement;
Considérant que le périmètre du projet est susceptible d'être utilisé par des espèces animales protégées, dont possiblement la fouine;
Considérant que, compte tenu de ce qui précède, la situation écologique du site ne peut être considérée comme suffisamment établi;
Considérant qu'il est dès lors nécessaire de solliciter et d'obtenir une dérogation à l'Ordonnance Nature avant la délivrance du permis;
Considérant que l'absence d'une telle dérogation ne permet pas à l'autorité compétente de se prononcer de manière complète et étayée sur les incidences du projet sur la nature ;

***Aménagement des abords :***

En ce qui concerne l'aménagement des abords, le projet prévoit l'aménagement d'une zone imperméabilisée comprenant deux places de stationnement, accessibles via un accès carrossable depuis l'avenue de Vilvorde, impliquant la suppression d'une place de stationnement existante sur le domaine public;
Considérant que la superficie totale des nouvelles surfaces imperméabilisées est de 1.146 m², principalement destinée à la circulation et au stationnement;
Considérant que les pièces du dossier ne précisent pas suffisamment le mode de réalisation de ces revêtements, ni les matériaux envisagés;
Considérant que l'ampleur des surfaces imperméabilisées prévues est importante au regard des besoins fonctionnels du projet;
Considérant que les surfaces imperméabilisées, en particulier au niveau du virage de la zone d'accès, pourraient être revues et réduites sans porter atteinte à l'accessibilité et au fonctionnement du bâtiment;
Considérant qu'il est souhaitable de limiter les surfaces imperméabilisées au strict nécessaire, avec une précision accrue quant au choix des matériaux, en privilégiant, le cas échéant, des revêtements perméables ou drainants, dans une optique de qualité paysagère et de bonne gestion de l'eau;
Considérant que l'aménagement des abords prévoit également la réalisation de deux noues destinées à l'infiltration et à la rétention des eaux pluviales :

- une noue de 100 m² à l'est, à hauteur du Pont Albert;
- une noue de 92 m² à l'arrière du bâtiment, le long de l'infrastructure ferroviaire;

Considérant que le bâtiment est équipé d'une toiture verte combinée à des panneaux photovoltaïques, contribuant à la rétention des eaux pluviales et aux performances environnementales du projet;
Considérant que le projet comprend en outre divers aménagements paysagers visant l'intégration du bâtiment dans son environnement et le renforcement de la qualité écologique du site;
Considérant que le long de la voirie et des limites latérales de la parcelle, une haie végétale est prévue, composée d'espèces indigènes et locales telles que le troène commun (Ligustrum vulgare), l'églantier (Rosa canina) et l'aubépine monogyne (Crataegus monogyna), plantées de manière alternée;
Considérant que ces plantations combinent un feuillage persistant avec des zones florifères, favorables à la biodiversité, notamment aux insectes pollinisateurs;
Considérant que le projet prévoit également la plantation d'un arbre de haute tige, compatible avec la présence des noues, destiné à marquer l'accès au site, sans que cette plantation ne soit suffisamment détaillée dans le dossier pour en permettre une évaluation qualitative;
Considérant qu'une prairie fleurie est aménagée à l'arrière de la parcelle, orientée au sud, à gauche de la noue;
Considérant que cette prairie fleurie contribue à la valeur écologique du site, constitue un écran vis-à-vis de l'infrastructure ferroviaire et nécessite un entretien limité (une à deux fauches par an);

Considérant que cet aménagement paysager assure une transition naturelle entre le bâtiment et la zone ferroviaire arrière, constituant ainsi une plus-value sur les plans paysager et environnemental;
Considérant que, bien qu'une haie végétale composée d'espèces indigènes soit prévue, les documents du dossier ne permettent pas d'apprécier précisément son implantation, ses dimensions, sa continuité et son articulation avec les surfaces imperméabilisées, ce qui limite l'évaluation de sa réelle plus-value paysagère et écologique;
Considérant que le plan d'implantation doit dès lors être adapté et précisé afin de mieux visualiser et justifier les différentes zones de l'aménagement des abords, y compris les surfaces imperméabilisées, les espaces verts et les dispositifs de gestion des eaux;
Considérant que cette adaptation est également nécessaire afin de démontrer de manière non équivoque la conformité du projet aux conditions et exigences de sécurité d'Infrabel, auxquelles il ne peut être dérogé;
Considérant que le respect de ces conditions constitue un élément essentiel dans la poursuite de l'élaboration et de l'exécution du projet ;

**Avis FAVORABLE sous conditions :**
**- de préciser certains détails complémentaires des plans, en particulier en ce qui concerne l'aménagement paysager, accompagné d'une note démontrant la conformité avec la législation ferroviaire et les conditions d'Infrabel ;**
**- de limiter les surfaces imperméabilisées au strict nécessaire ;**
**- d'obtenir préalablement la dérogation requise à l'ordonnance Nature, avant la délivrance du permis.**

**AVIS MINORITAIRE :**
**Bruxelles Environnement:**

Vu le jugement du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles du 29 octobre 2025 ;
Considérant que ledit jugement ordonne à la Région de Bruxelles-Capitale de « prendre les mesures nécessaires pour suspendre l'urbanisation et l'imperméabilisation des sites et terrains non bâtis de plus de 0,5 ha sur son territoire, et ce, jusqu'à l'adoption de la révision du Plan régional d'Affectation du Sol initiée par l'arrêté du Gouvernement du 23 décembre 2021 et, au plus tard, jusqu'au 31 décembre 2026» ;
Considérant qu'il importe de tenir compte de l'existence de ce jugement et de sa possible portée dans l'examen des projets soumis a permis ;
Considérant que le projet examiné dans le cadre de la présente Commission de concertation porte sur un site non bâti d'une superficie supérieure à 0,5 ha et est, à ce titre, susceptible d'être concerné par la mesure ordonnée par cette décision judiciaire ;
Considérant qu'au vu du caractère récent du jugement, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ne s'est pas encore prononcé sur les suites administratives à donner à cette décision ;
Considérant qu'un positionnement du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est indispensable afin de déterminer la portée et les modalités d'application du jugement précité, et ce, dans le souci d'assurer la sécurité juridique du présent projet ;
Considérant que, dans l'attente de ces clarifications, les incertitudes entourant la portée du jugement du 29 octobre 2025 ne permettent pas à Bruxelles Environnement de disposer de tous les éléments nécessaires à un examen particulier et complet du projet ;
Considérant qu'il convient, par prudence et dans le respect du principe de bonne administration, de ne formuler un avis qu'en disposant d'un cadre clair et juridiquement sûr ;
Considérant qu'il y a lieu, en conséquence, de reporter l'avis de la Commission de concertation dans l'attente de directives complémentaires ;

**Bruxelles-Environnement demande le report.**

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: 20/01/2026*

**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 (DE SAINT MOULIN )

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: 06/01/2026

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

---

**Voor de stedenbouwkundige vergunning:**

12

**MEERDERHEIDSADVIES :**
**Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:**

***Algemeen:***

Overwegende dat de site van de aanvraag zich bevindt in spoorweggebieden en gelegen is langsheen een structurerende ruimte volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
Overwegende dat het perceel zich eveneens bevindt in het Gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg 'Schaarbeek-Vorming';
Gezien het vonnis van de Franstalige Rechtbank van eerste aanleg van Brussel van 29 oktober 2025;
Overwegende dat dit vonnis de Brusselse Hoofdstedelijke Regering opdraagt om de nodige maatregelen te nemen teneinde de verstedelijking en het ondoorlaatbaar maken van niet-bebouwde terreinen en percelen van meer dan 0,5 ha op haar grondgebied op te schorten, en dit tot de goedkeuring van de herziening van het Gewestelijk Ruimtelijk Plan, ingeleid bij besluit van de Regering van 23 december 2021, en uiterlijk tot 31 december 2026;
Overwegende dat het aangewezen is rekening te houden met het bestaan van dit vonnis en met de mogelijke draagwijdte ervan bij de beoordeling van vergunningsaanvragen;
Overwegende dat het project dat in het kader van deze Overlegcommissie wordt onderzocht betrekking heeft op een terrein met een oppervlakte van meer dan 0,5 ha en aldus binnen de toepassingssfeer van deze rechterlijke beslissing kan vallen;
Overwegende dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zich, gelet op het recente karakter van dit vonnis, tot op heden nog niet heeft uitgesproken over de concrete administratieve gevolgen ervan;

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een technische uitrusting van openbaar nut met inbegrip van een hoogspanningsonderstation betreft;
Overwegende dat de aanvraag de volgende handelingen en werken impliceert:

- de oprichting van een gebouw met een oppervlakte van 512 m², bestaande uit een gelijkvloers en een onderverdieping;
- de aanleg van een verharding met twee nieuwe parkeerplaatsen, bereikbaar via de Vilvoordselaan, met een oppervlakte van 1.146 m²;
- de aanleg van twee wadi's, waarvan één met een oppervlakte van 100 m² aan de oostzijde, ter hoogte van de Albertbrug, en één met een oppervlakte van 92 m² aan de achterzijde van het gebouw, langs de spoorweginfrastructuur;
- de aanleg van een groendak, gecombineerd met zonnepanelen;

Overwegende dat, overeenkomstig kader VII van Bijlage I, de totale bovengrondse vloeroppervlakte wordt verhoogd met 512 m².

***Gemengde stedenbouwkundige aanvraag:***

Overwegende dat het een gemengd project betreft, waarvoor de stedenbouwkundige vergunning gelijktijdig samenloopt met een milieuluik;
Overwegende dat het milieuluik betrekking heeft op een milieuvergunning van klasse 1B, met referentie IPE/1B/2025/1990774.

***Speciale regelen van openbaarmaking:***

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

- Toepassing van art. 176/1 van het BWRO:
  - SRO in het kader van een gemengd project die zowel een milieuvergunning van klasse 1B of 1A en een stedenbouwkundige vergunning vereist ;
- Milieuvergunning klasse 1B : artikel 40 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek van 30 dagen (dat liep van 26/11/2025 – 25/12/2025) geen bezwaren of reacties werden ingediend;

***Adviezen:***

Overwegende dat de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning werd ingediend op 29/07/2025;
Overwegende dat de aanvraag en de bijhorende documenten volledig werden verklaard op 27/10/2025;
Overwegende dat de aanvraag aan het advies van volgende besturen of instellingen onderworpen :

- Het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Brussel;
- Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH);
- Infrabel;
- Leefmilieu Brussel;
- Perspective;

Gezien het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel tot op heden geen advies heeft uitgebracht;

Gezien het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 13/11/2025 met referentie C.2024.0929/3;
Gezien het advies van Infrabel, als beheerder van de spoorweginfrastructuur gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het projectgebied;
Overwegende dat Infrabel bij schrijven van 19 december 2025 (ref. 3516.2025.168.Brussel-4336209) meedeelt geen bezwaar te hebben tegen het project, mits naleving van een aantal voorwaarden;
Overwegende dat Infrabel in dit kader expliciet stelt dat de wet van 27 april 2018 betreffende de politie van de spoorwegen strikt dient te worden nageleefd en dat geen afwijkingen op deze wet zullen worden toegestaan;

Overwegende dat Infrabel bijkomende verduidelijkingen vraagt met betrekking tot de terreinaanleg in de onmiddellijke omgeving van het project, meer bepaald dat:

- de altimetrische peilen niet zijn opgenomen op het inplantingsplan;
- de geplande hoogteaanpassingen buiten de eigendomsgrenzen van het project, ter hoogte van de Albertbrug, nader dienen te worden gespecifieerd op basis van het plan “profiel van het terrein”;

Overwegende dat Infrabel erop wijst dat, aangezien deze gronden eigendom zijn van Infrabel, een aanvraag via Bijlage II noodzakelijk is om de compatibiliteit van eventuele altimetrische wijzigingen met de spoorweginfrastructuur te verifiëren;
Overwegende dat het door de aanvrager aangeleverde plan “profiel van het terrein” Infrabel onvoldoende toelaat om deze compatibiliteit te beoordelen;
Overwegende dat Infrabel benadrukt dat het noodzakelijk is te garanderen dat de terreinaanleg in de nabijheid van de spoorinfrastructuur ongewijzigd blijft, teneinde storingen aan de spoorinfrastructuur te vermijden, in het bijzonder met betrekking tot de waterafvoer en mogelijke overstromingsrisico’s;
Overwegende dat met deze aandachtspunten rekening dient te worden gehouden bij de verdere uitwerking en uitvoering van het project;
Gezien het gunstig advies onder voorwaarden van Brussel Leefmilieu, ontvangen op 07/01/2026;
Overwegende dat Perspective zijn advies tot op heden nog niet heeft kunnen uitbrengen;

***GBP:***

Overwegende dat het projectgebied volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is gelegen in spoorweggebieden;
Overwegende dat de aanvraag meer bepaald kadert binnen de categorie stedelijke logistiek;
Overwegende dat het project betrekking heeft op de oprichting van een technische uitrusting van openbaar nut, met name een hoogspanningsonderstation bestemd voor de elektrificatie van het busnet, met bijhorende technische gebouwen en terreinaanleg;
Overwegende dat deze infrastructuur niet rechtstreeks verband houdt met de spoorwegexploitatie, maar dat haar inplanting binnen spoorweggebieden impliceert dat rekening dient te worden gehouden met de specifieke randvoorwaarden en beperkingen die aan dergelijke gebieden verbonden zijn;
Overwegende dat spoorweggebieden overeenkomstig artikel 9.1 van het GBP in hoofdzaak zijn bestemd voor spoorweginstallaties en aanverwante activiteiten, en dat deze gebieden, onverminderd de spoorwegfunctie en de ontwikkeling ervan, eveneens kunnen worden bestemd voor de bescherming van fauna en flora;
Overwegende dat, overeenkomstig het GBP, de bermen en de directe omgeving van de spoorlijnen prioritair bijdragen tot de totstandkoming van het groen netwerk;

Overwegende dat, gelet op deze bestemming en context, bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de kwalitatieve inrichting van de terreinaanleg en de vegetatie in de onmiddellijke omgeving van de spoorweginfrastructuur;
Overwegende dat overeenkomstig algemeen voorschrift 0.2 van het GBP de aanleg van groene ruimten zonder beperking is toegelaten in alle gebieden, teneinde bij te dragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk;
Overwegende dat dit voorschrift een belangrijk beoordelingskader blijft voor de kwalitatieve inrichting van de terreinaanleg en de bijdrage van het project aan het groen netwerk, gelet op het feit dat de dossierstukken op heden nog onvoldoende elementen bevatten om de voorziene vegetatie en haar inpassing ten volle te beoordelen;
Overwegende dat de aanvrager, na verzoek van de leden van de overlegcommissie, een landmeetkundig plan heeft overgemaakt;
Overwegende dat naar aanleiding van het advies van Infrabel bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de terreinaanleg in de onmiddellijke omgeving van het project, in het bijzonder wat betreft de hoogteliggingen, waterafvoer en aansluiting op het bestaande terrein;
Overwegende dat het, in dit kader, aangewezen is dat de terreinaanleg en de groenvoorzieningen meer gedetailleerd en expliciet worden gedocumenteerd in de uitvoeringsstukken, teneinde de compatibiliteit met de randvoorwaarden verbonden aan de nabijheid van de spoorweginfrastructuur voldoende te kunnen beoordelen;

***Architectuur:***

Overwegende dat de straatgevels van de TFO1- en TFO2-lokalen gedeeltelijk demonteerbaar worden uitgevoerd, teneinde het plaatsen, onderhouden en vervangen van de technische apparatuur mogelijk te maken;
Overwegende dat er geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften of beperkingen werden opgelegd met betrekking tot de gevelarchitectuur van de betrokken gebouwen;
Overwegende dat de totale oppervlakte van de gevels circa 550 m² bedraagt;
Overwegende dat de architecturale bekleding van de gevels uniform wordt uitgevoerd voor alle gevels, en zal bestaan uit een metalen gevelbekleding in de kleur RAL 8000, geplaatst vanaf een betonnen sokkel met een hoogte van circa 1 m;
Overwegende dat deze sobere en uniforme materialisatie aansluit bij het technische en functionele karakter van de infrastructuur en bijdraagt aan een coherente architecturale uitstraling van het geheel;

***Mobiliteit en toegang tot de site:***

Overwegende dat het project betrekking heeft op een technische infrastructuur zonder publieksgerichte functie, waardoor de mobiliteitsimpact beperkt blijft;
Overwegende dat de site wordt ontsloten via één inrit voor voertuigen langsheen de Vilvoordselaan;
Overwegende dat de aanleg van deze inrit voor voertuigen gepaard gaat met het verwijderen van één bestaande parkeerplaats langs de Vilvoordselaan;
Overwegende dat de site wordt uitgerust met twee parkeerplaatsen voor bestelwagens, uitsluitend bestemd voor onderhouds- en interventieactiviteiten;
Overwegende dat een rijweg en manoeuvreerruimte in asfaltverharding wordt aangelegd, zodanig ingericht dat een veilige circulatie en manoeuvreerruimte wordt gegarandeerd tot aan de in- en uitgang van de site;
Overwegende dat de toegang van voertuigen tot de site en hun tijdelijke stationering nabij de ingang van het gebouw noodzakelijk zijn voor onderhouds- en interventiewerken door technische ploegen;
Overwegende dat het project geen structurele toename van verkeersstromen veroorzaakt en geen negatieve impact heeft op de verkeersveiligheid of de doorstroming op de Vilvoordselaan;
Overwegende dat er geen bijkomende parkeerbehoefte ontstaat op of rond de site;

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

*Réunion du / Vergadering van: 20/01/2026*

***Waterbeheer:***

Overwegende dat het project kwantitatief gezien een vermindering van de doorlaatbare oppervlakte genereert van ongeveer 1.146 m², wat overeenkomt met een daling van circa 48 % ten opzichte van de huidige totale doorlaatbare oppervlakte van de site van de aanvraag (2.388 m²);
Overwegende dat, ter compensatie van deze toename aan ondoorlaatbare oppervlakken, het project verschillende maatregelen voor het beheer van hemelwater voorziet;
Overwegende dat voor de beoordeling van de mogelijke effecten van intense neerslag een dimensioneringsscenario werd gehanteerd op basis van een regenbui met een terugkeerperiode van 100 jaar, met een intensiteit van 58,3 l/m² gedurende een duur van 4 uur;
Overwegende dat de gewestelijke doelstelling erin bestaat om bij een neerslaggebeurtenis met een terugkeerperiode van 100 jaar geen hemelwater te lozen in het rioleringsstelsel;
Overwegende dat een uitgebreid groendak wordt voorzien op de HV- en LV-lokalen, met een oppervlakte van circa 297 m², in overeenstemming met de vereisten van de GSV;
Overwegende dat het regenwater afkomstig van deze daken wordt geïnfiltreerd via een wadi met een oppervlakte van circa 92 m², gesitueerd tussen het onderstation en de Albertbrug;
Overwegende dat voor het resterende waterdichte oppervlak, met name ter hoogte van het wegdek, ten zuidoosten van het onderstation een bijkomende wadi met een oppervlakte van circa 100 m² wordt aangelegd;
Overwegende dat de benodigde retentiecapaciteit om het afstromende water van de verharde oppervlakken te bufferen wordt geraamd op circa 52 m³;
Overwegende dat de totale retentiecapaciteit van de twee geplande wadi's circa 73 m³ bedraagt en aldus ruimschoots volstaat om de toename van de ondoorlaatbare oppervlakte te compenseren;
Overwegende dat een deel van het gebouw niet wordt overdekt, aangezien in dit gedeelte twee elektrische transformatoren zijn opgesteld;
Overwegende dat deze transformatoren zijn geplaatst boven ingegraven olieopvangbakken, die toelaten eventuele olie in geval van een accidentele situatie op te vangen;
Overwegende dat, rekening houdend met het verschil in densiteit tussen olie en water, het water dat zich in deze opvangbakken kan bevinden nadien wordt afgevoerd via een olieafscheider, alvorens te worden geloosd;
Overwegende dat het hemelwater dat op de transformatoren valt rechtstreeks naar de riolering wordt afgevoerd, om redenen van veiligheid en het vermijden van verontreinigingsrisico's, en dat dit een uitzondering vormt op de algemene gewestelijke doelstelling;
Overwegende dat het onoverdekte oppervlak ter hoogte van de transformatoren, met een oppervlakte van circa 194 m², om deze reden niet in aanmerking wordt genomen bij de berekeningen in het kader van het waterbeheer;
Overwegende dat, op basis van de relevante oppervlakken, gebruik werd gemaakt van de rekeninstrumenten van Leefmilieu Brussel voor de evaluatie van het hemelwaterbeheer;
Overwegende dat uit deze berekeningen blijkt dat de voorgestelde maatregelen afdoende en conform zijn om een gecontroleerd en milieuhygiënisch verantwoord waterbeheer te waarborgen;
Overwegende dat het project is gelegen in een gebied met een hoge grondwaterstand, hetgeen bijzondere aandacht vereist voor de dimensionering en werking van de infiltratie- en retentievoorzieningen;
Overwegende dat het globale waterbeheer van het project bijgevolg als voldoende, coherent en aanvaardbaar wordt beoordeeld.

***Natuur en biodiversiteit:***

Overwegende dat Perspective.brussels in het kader van de globale herontwikkeling van de site Schaarbeek-Vorming een inventaris van fauna en flora heeft laten uitvoeren;

Overwegende dat deze inventaris melding maakt van de aanwezigheid, op (delen van) de site Schaarbeek-Vorming, van soorten van communautair en regionaal belang, waaronder vogels, insecten en planten;
Overwegende dat de versnippering van habitats een negatieve impact heeft op het behoud van de biodiversiteit;
Overwegende dat in de toelichtingsnota en het effectenrapport van de aanvraag wordt gesteld dat zich op dit deel van de site geen fauna of flora van betekenis zou bevinden;
Overwegende dat deze stelling niet strookt met de conclusies van de door Perspective uitgevoerde inventaris;
Overwegende dat op het projectterrein de aanwezigheid werd vastgesteld van invasieve uitheemse soorten, met name Japanse duizendknoop (Fallopia japonica), en vermoedelijk ook kleine balsemien (Impatiens parviflora);
Overwegende dat Een inventarisatie dient te worden gemaakt van de gebieden die getroffen zijn door invasieve uitheemseplanten en deze inventarisatie periodiek bij te werken;
Overwegende dat het projectgebied potentieel kan worden gebruikt door beschermde diersoorten, waaronder mogelijk de steenmarter;
Overwegende dat, gelet op het voorgaande, onvoldoende zekerheid bestaat over de natuursituatie ter plaatse;
Overwegende dat het daarom noodzakelijk is een afwijking van de Ordonnantie voor het natuurbehoud aan te vragen en te verkrijgen vóór de vergunningverlening;
Overwegende dat het ontbreken van deze afwijking de vergunningverlenende overheid niet in staat stelt om een volledig en onderbouwd oordeel te vellen over de natuuraspecten van het project;

***Omgevingsaanleg:***

Wat de omgevingsaanleg betreft, voorziet het project in de aanleg van een verharde zone met twee parkeerplaatsen, bereikbaar via een carrosabele toegang vanaf de Vilvoordselaan, waarvoor één bestaande parkeerplaats op het openbaar domein wordt opgeheven.
Overwegende dat de totale oppervlakte van de nieuwe verhardingen 1.146 m² bedraagt en hoofdzakelijk bestemd is voor circulatie en parkeren;
Overwegende dat de dossierstukken onvoldoende preciseren op welke wijze deze verhardingen worden aangelegd, noch welke materialen hiervoor zullen worden gebruikt;
Overwegende dat de omvang van de voorziene verhardingen aanzienlijk is in verhouding tot de functionele noden van het project;
Overwegende dat de verhardingen, in het bijzonder ter hoogte van de bocht van de toegangszone, kunnen worden herbekeken en verminderd, zonder afbreuk te doen aan de bereikbaarheid en de werking van het gebouw;
Overwegende dat het wenselijk is de verhardingen te beperken tot het strikt noodzakelijke, met een nadere precisering van de materiaalkeuze, waarbij waar mogelijk gebruik kan worden gemaakt van waterdoorlatende of drainerende verhardingen, in functie van een kwalitatieve omgevingsaanleg en een goed waterbeheer;

Overwegende dat de omgevingsaanleg tevens voorziet in de aanleg van twee wadi's voor de opvang en infiltratie van hemelwater, waarvan:

- één wadi met een oppervlakte van 100 m² aan de oostzijde, ter hoogte van de Leeuwoprit;
- één wadi met een oppervlakte van 92 m² aan de achterzijde van het gebouw, langs de spoorweginfrastructuur;

Overwegende dat het gebouw wordt voorzien van een groendak in combinatie met zonnepanelen, wat bijdraagt aan de vertraagde afvoer van hemelwater en de milieuprestaties van het project;

Overwegende dat het project daarnaast voorziet in diverse landschappelijke ingrepen met het oog op de integratie van het gebouw in zijn omgeving en de versterking van de ecologische kwaliteit van de site;
Overwegende dat langs de straatzijde en de zijdelingse perceelsgrenzen een groene afsluiting wordt ingericht in de vorm van een haag, opgebouwd uit inheemse en streekeigen plantensoorten, waaronder gewone liguster (Ligustrum vulgare), egelantier (Rosa canina) en eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna), in afwisselende aanplant;
Overwegende dat deze beplanting een blijvend bladerdek combineert met bloeiende zones, en aldus bijdraagt aan de biodiversiteit, in het bijzonder ten voordele van bestuivende insecten;
Overwegende dat op de site tevens de aanplant wordt voorzien van een hoogstammige boom, compatibel met de aanwezige wadi's, die fungeert als landschappelijk accent en de toegang tot de site markeert, doch dat deze aanplanting in het dossier niet nader wordt gespecificeerd, zodat de kwalitatieve beoordeling ervan niet mogelijk is;
Overwegende dat aan de achterzijde van het perceel een bloemenweide wordt ingericht, gelegen links van de wadi en georiënteerd op het zuiden;
Overwegende dat deze bloemenweide bijdraagt aan de ecologische waarde van de site, een buffer vormt ten opzichte van de spoorweginfrastructuur en slechts een beperkt onderhoud vereist (twee maaibeurten per jaar);
Overwegende dat deze landschappelijke inrichting een natuurlijke overgang vormt tussen het gebouw en de achterliggende spoorzone, en aldus een meerwaarde biedt op landschappelijk en milieuvlak;
Overwegende dat, hoewel een groene afsluiting in de vorm van een haag wordt voorzien met inheemse en streekeigen soorten, de dossierstukken onvoldoende preciseren hoe deze haag ruimtelijk wordt ingericht, wat betreft haar afmetingen, ligging, continuïteit en relatie tot de verhardingen, waardoor de effectieve landschappelijke en ecologische meerwaarde niet kan worden beoordeeld;
Overwegende, dat het inplantingsplan nader dient te worden aangepast en verfijnd, teneinde de verschillende zones van de omgevingsaanleg, met inbegrip van de verhardingen, groenzones en waterbeheermaatregelen, duidelijker te visualiseren en te onderbouwen;
Overwegende dat deze aanpassing eveneens noodzakelijk is om ondubbelzinnig aan te tonen dat het project in overeenstemming is met de voorwaarden en veiligheidsvereisten van Infrabel, waarvan niet kan worden afgeweken;
Overwegende dat de naleving van deze voorwaarden een essentieel aandachtspunt vormt bij de verdere uitwerking en uitvoering van het project.

**GUNSTIG onder voorbehoud van:**
**- het verder detailleren van de plannen, in het bijzonder wat betreft de landschappelijke inrichting, met toevoeging van een nota die de conformiteit met de spoorwegwetgeving en de voorwaarden van Infrabel aantoont;**
**- het beperken van de verhardingen tot het strikt noodzakelijke;**
**- het verkrijgen van de vereiste afwijking op de Ordonnantie betreffende het Natuurbehoud, vóór de afgifte van de vergunning.**

**<u>MINDERHEIDSADVIES :</u>**
**<u>Leefmilieu Brussel</u>:**

Gezien het vonnis van de Franstalige Rechtbank van eerste aanleg van Brussel van 29 oktober 2025;
Overwegende dat het genoemde vonnis de Brussels Hoofdstedelijke Regio opdraagt "de nodige maatregelen te nemen om de verstedelijking en de ondoordringbaarheid van niet-bebouwde terreinen en percelen van meer dan 0,5 ha op haar grondgebied op te schorten, en dit tot de goedkeuring van de herziening van het Gewestelijk Ruimtelijk Plan, ingeleid bij het besluit van de Regering van 23 december 2021, en uiterlijk tot 31 december 2026";

Overwegende dat het belangrijk is rekening te houden met het bestaan van dit vonnis en de mogelijke reikwijdte ervan bij de beoordeling van projecten waarvoor een vergunning wordt aangevraagd;
Overwegende dat het project dat in het kader van deze Overlegcommissie wordt onderzocht, betrekking heeft op een terrein met een oppervlakte van meer dan 0,5 ha en als zodanig onder de maatregel valt die bij deze rechterlijke beslissing is opgelegd;
Overwegende dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, gezien het recente karakter van het vonnis, zich nog niet heeft uitgesproken over de administratieve gevolgen van deze beslissing;
Overwegende dat een standpunt van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering onontbeerlijk is om de reikwijdte en de toepassingsmodaliteiten van bovengenoemd arrest te bepalen, teneinde de rechtszekerheid van dit project te waarborgen;
Overwegende dat, in afwachting van deze verduidelijkingen, de onzekerheden rond de reikwijdte van het vonnis van 29 oktober 2025 Brussels Environment niet in staat stellen om over alle elementen te beschikken die nodig zijn voor een specifiek en volledig onderzoek van het project;
Overwegende dat het uit voorzichtigheid en met inachtneming van het beginsel van behoorlijk bestuur aangewezen is om alleen een advies uit te brengen wanneer er een duidelijk en juridisch zeker kader voorhanden is;
Overwegende dat het advies van de Overlegcommissie bijgevolg moet worden uitgesteld in afwachting van aanvullende richtlijnen;
Bijgevolg wordt het advies van Leefmilieu Brussel geformuleerd zonder vooruit te lopen op de opportuniteit om deze stedenbouwkundige vergunning af te geven in het licht van het vonnis van 29 oktober 2025;

**Leefmilieu Brussel vraagt een uitstel.**

**Pour le permis d'environnement :**

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

***Généralités :***

Considérant que le site de la demande est située en zones ferroviaires et le long d'un espace structurant selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 03/05/2001;
Considérant que le site se situe également dans la Zone d'Intérêt Régional à Aménagement Différé (ZIRAD) « Schaerbeek-Formation »;
Vu le jugement du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles du 29 octobre 2025;
Considérant que ce jugement enjoint à la Région de Bruxelles-Capitale de prendre les mesures nécessaires afin de suspendre l'urbanisation et l'imperméabilisation des terrains et parcelles non bâtis de plus de 0,5 ha, et ce jusqu'à l'approbation de la révision du Plan Régional de Développement Territorial, engagée par l'arrêté du Gouvernement du 23 décembre 2021, et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2026;
Considérant qu'il y a lieu de tenir compte de l'existence de ce jugement et de sa portée potentielle dans l'examen des demandes de permis;
Considérant que le projet examiné dans le cadre de la présente Commission de concertation concerne un terrain d'une superficie supérieure à 0,5 ha et peut, à ce titre, relever du champ d'application de cette décision judiciaire;

Considérant que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ne s'est, à ce jour, pas encore prononcé sur les conséquences administratives concrètes de ce jugement, compte tenu de son caractère récent;
Considérant que la demande vise à construire la construction d'un équipement technique de service publique, comprenant notamment une sous-station électrique haute tension;
Considérant que la demande implique les actes et travaux suivants :

- la construction d'un bâtiment d'une superficie de 512 m², composé d'un rez-de-chaussée et d'un niveau en sous-sol;
- l'aménagement d'une zone imperméabilisée avec deux nouvelles places de stationnement, accessibles depuis l'avenue de Vilvorde, pour une superficie de 1.146 m²;
- l'aménagement de deux noues (wadi), dont l'une d'une superficie de 100 m² à l'est, à hauteur du Pont Albert, et l'autre d'une superficie de 92 m² à l'arrière du bâtiment, le long de l'infrastructure ferroviaire;
- l'aménagement d'une toiture verte combinée à des panneaux photovoltaïques;

Considérant que, conformément au cadre VII de l'annexe I, la surface de plancher hors sol totale est augmentée de 512 m² ;

***Demande de permis mixte :***

Considérant qu'il s'agit d'un demande permis mixte, pour lequel le permis d'urbanisme est instruit conjointement avec un volet environnemental;
Considérant que le volet environnemental concerne un permis d'environnement de classe 1B, référencé IPE/1B/2025/1990774 ;

***Mesures particulières de publicité :***

Considérant que la demande a été soumise à des mesures particulières de publicité (MPP) dans la Ville de Bruxelles pour les motifs suivants :

- application de l'article 176/1 du CoBAT :
- MPP dans le cadre d'un projet mixte nécessitant à la fois un permis d'environnement de classe 1A ou 1B et un permis d'urbanisme ;
- permis d'environnement de classe 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

Considérant que l'enquête publique de 30 jours, qui s'est déroulée du 26/11/2025 au 25/12/2025, n'a suscité aucune réclamation ni observation ;

***Avis :***

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a été introduite le 29/07/2025;
Considérant que la demande et les documents y afférents ont été déclarés complets le 27/10/2025;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des autorités ou instances suivantes:

- le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles;
- le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU);
- Infrabel;
- Bruxelles Environnement ;
- Perspective.brussels;

Vu l'absence d'avis à ce jour du Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2025 (réf. C.2024.0929/3);
Vu l'avis d'Infrabel, en tant que gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire située à proximité immédiate du périmètre du projet;
Considérant qu'Infrabel, par courrier du 19 décembre 2025 (réf. 3516.2025.168.Bruxelles-4336209), indique ne pas formuler d'objection au projet, sous réserve du respect de certaines conditions;
Considérant qu'Infrabel précise dans ce cadre que la loi du 27 avril 2018 sur la police des chemins de fer doit être strictement respectée et qu'aucune dérogation à celle-ci ne sera admise;
Considérant qu'Infrabel demande des compléments d'information concernant l'aménagement du terrain à proximité immédiate du projet, notamment :

- l'absence des cotes altimétriques sur le plan d'implantation;
- la nécessité de préciser les adaptations de niveaux prévues en dehors des limites de propriété, à hauteur du Pont Albert, sur la base du plan « profil du terrain »;

Considérant qu'Infrabel indique que, ces terrains étant sa propriété, une demande via l'annexe II est requise afin de vérifier la compatibilité d'éventuelles modifications altimétriques avec l'infrastructure ferroviaire;
Considérant que le plan « profil du terrain » transmis par le demandeur ne permet pas à Infrabel d'évaluer suffisamment cette compatibilité;
Considérant qu'Infrabel souligne la nécessité de garantir que l'aménagement du terrain à proximité de l'infrastructure ferroviaire demeure inchangé, afin d'éviter toute perturbation, notamment en matière d'écoulement des eaux et de risques d'inondation;
Considérant qu'il convient de tenir compte de ces éléments dans la poursuite de l'élaboration et de la mise en œuvre du projet;
Vu l'avis d'instance favorable sous conditions de Bruxelles Environnement, reçu le 07/01/2026;
Considérant que Perspective n'a pas encore pu rendre son avis à ce jour ;

***PRAS :***

Considérant que le périmètre du projet est situé en zones de chemins de fer selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Considérant que la demande s'inscrit plus particulièrement dans la catégorie de la logistique urbaine ;
Considérant que le projet porte sur la réalisation d'une infrastructure technique d'utilité publique, à savoir un poste de transformation haute tension destiné à l'électrification du réseau de bus, avec bâtiments techniques et aménagements de terrain associés ;
Considérant que, bien que cette infrastructure ne soit pas directement liée à l'exploitation ferroviaire, son implantation en zone ferroviaire impose de tenir compte des contraintes propres à ce type de zone;
Considérant que les zones de chemins de fer, conformément à l'article 9.1 du PRAS, sont principalement affectées aux installations ferroviaires et aux activités connexes, tout en pouvant également être destinées, sans préjudice de la fonction ferroviaire et de son développement, à la protection de la faune et de la flore;
Considérant que, conformément au PRAS, les talus et les abords immédiats des lignes de chemin de fer contribuent prioritairement à la réalisation du maillage vert;
Considérant que, eu égard à cette affectation et à ce contexte, une attention particulière doit être portée à la qualité des aménagements de terrain et de la végétation dans l'environnement immédiat de l'infrastructure ferroviaire;
Considérant que, conformément à la prescription générale 0.2 du PRAS, l'aménagement d'espaces verts est autorisé sans limitation dans toutes les zones, en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert;

Considérant que cette prescription constitue un cadre d'analyse important pour l'évaluation qualitative des aménagements de terrain et de la contribution du projet au maillage vert, dès lors que les pièces du dossier ne contiennent pas, à ce stade, suffisamment d'éléments permettant d'apprécier pleinement la végétalisation projetée et son intégration;
Considérant que le demandeur a, à la suite d'une demande formulée par les membres de la commission de concertation, transmis un plan de géomètre;
Considérant qu'à la suite de l'avis d'Infrabel, une attention particulière doit être accordée à l'aménagement du terrain dans l'environnement immédiat du projet, notamment en ce qui concerne les altimétries, l'écoulement des eaux et le raccordement au terrain existant;
Considérant qu'il apparaît, dans ce cadre, nécessaire que les aménagements de terrain et les dispositifs de végétalisation soient documentés de manière plus détaillée et explicite dans les pièces d'exécution, afin de pouvoir apprécier adéquatement leur compatibilité avec les contraintes liées à la proximité de l'infrastructure ferroviaire;

***Architecture :***

Considérant que les façades côté voirie des locaux TFO1 et TFO2 sont conçues comme partiellement démontables, afin de permettre l'installation, l'entretien et le remplacement des équipements techniques;
Considérant qu'aucune prescription urbanistique spécifique ne s'applique à l'architecture des façades des bâtiments concernés;
Considérant que la superficie totale des façades est d'environ 550 m²;
Considérant que le parement architectural des façades est uniforme et réalisé en bardage métallique de couleur RAL 8000, posé sur un soubassement en béton d'une hauteur d'environ 1 m;
Considérant que cette matérialité sobre et homogène est en adéquation avec le caractère technique et fonctionnel de l'infrastructure et contribue à une expression architecturale cohérente de l'ensemble ;

***Mobilité et accès au site :***

Considérant que le projet concerne une infrastructure technique sans fonction d'accueil du public, ce qui limite son impact en matière de mobilité;
Considérant que le site est desservi par un seul accès carrossable depuis l'avenue de Vilvorde;
Considérant que l'aménagement de cet accès entraîne la suppression d'une place de stationnement existante le long de l'avenue de Vilvorde;
Considérant que le site est équipé de deux emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires, exclusivement destinés aux activités d'entretien et d'intervention;
Considérant qu'une voirie interne et une zone de manœuvre en revêtement asphalté sont aménagées afin de garantir une circulation et des manœuvres sécurisées jusqu'à l'entrée et la sortie du site;
Considérant que l'accès des véhicules et leur stationnement temporaire à proximité immédiate du bâtiment sont nécessaires aux interventions des équipes techniques;
Considérant que le projet n'engendre pas d'augmentation structurelle du trafic et n'a pas d'impact négatif sur la sécurité ou la fluidité de la circulation sur l'avenue de Vilvorde;
Considérant qu'aucun besoin supplémentaire en stationnement n'est généré dans ou aux abords du site ;

***Gestion de l'eau :***

Considérant que le projet entraîne une diminution quantitative de la surface perméable d'environ 1.146 m², correspondant à une réduction d'environ 48 % par rapport à la surface perméable existante de la parcelle (2.388 m²);

Considérant que, pour compenser cette augmentation des surfaces imperméabilisées, le projet prévoit diverses mesures de gestion des eaux pluviales;
Considérant que l'analyse des effets des pluies intenses repose sur un scénario de dimensionnement basé sur un épisode pluvieux de période de retour de 100 ans, avec une intensité de 58,3 l/m² sur une durée de 4 heures;
Considérant que l'objectif régional vise à éviter tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'égouttage lors d'un tel épisode pluvieux;
Considérant qu'une toiture verte extensive d'environ 297 m² est prévue sur les locaux HT et BT, conformément aux exigences du RRU;
Considérant que les eaux pluviales provenant de ces toitures sont infiltrées via une noue d'environ 92 m², située entre le poste et le Pont Albert;
Considérant qu'une seconde noue d'environ 100 m² est aménagée au sud-est du poste, au niveau de la voirie interne;
Considérant que la capacité de rétention requise pour tamponner les eaux de ruissellement est estimée à 52 m³;
Considérant que la capacité totale de rétention des deux noues atteint environ 73 m³, ce qui est suffisant pour compenser l'augmentation des surfaces imperméables;
Considérant qu'une partie du bâtiment n'est pas couverte, en raison de la présence de deux transformateurs électriques;
Considérant que ces transformateurs sont installés au-dessus de bacs de rétention enterrés, permettant de récupérer d'éventuelles fuites d'huile;
Considérant que, compte tenu de la différence de densité entre l'huile et l'eau, les eaux présentes dans ces bacs sont ensuite évacuées via un séparateur d'hydrocarbures, avant rejet;
Considérant que, pour des raisons de sécurité et afin d'éviter tout risque de pollution, les eaux pluviales tombant sur les transformateurs sont directement dirigées vers l'égout, constituant ainsi une exception à l'objectif régional ;
Considérant que la surface non couverte à cet endroit, d'environ 194 m², n'est dès lors pas prise en compte dans les calculs de gestion de l'eau;
Considérant que les outils de calcul de Bruxelles Environnement ont été utilisés pour l'évaluation de la gestion des eaux pluviales;
Considérant que ces calculs démontrent que les mesures proposées sont suffisantes et conformes pour garantir une gestion maîtrisée et environnementalement acceptable de l'eau;
Considérant que le projet est situé dans une zone caractérisée par une nappe phréatique élevée, ce qui requiert une attention particulière quant au dimensionnement et au fonctionnement des dispositifs d'infiltration et de rétention;
Considérant que la gestion globale de l'eau du projet peut dès lors être considérée comme suffisante, cohérente et acceptable ;

***Nature et biodiversité :***

Considérant que Perspective a fait réaliser un inventaire de la faune et de la flore dans le cadre de la requalification globale du site de Schaerbeek-Formation;
Considérant que cet inventaire fait état de la présence, sur certaines parties du site, d'espèces d'intérêt communautaire et régional, notamment des oiseaux, insectes et plantes;
Considérant que la fragmentation des habitats a un impact négatif sur la conservation de la biodiversité;
Considérant que la note explicative et le rapport d'incidences indiquent qu'aucune faune ou flore remarquable ne serait présente sur la partie du site concernée par le projet;
Considérant que cette affirmation ne correspond pas aux conclusions de l'inventaire réalisé par Perspective;
Considérant que la présence d'espèces exotiques envahissantes a été constatée sur le site du projet, notamment la renouée du Japon (Fallopia japonica), et probablement également la balsamine à petites fleurs (Impatiens parviflora);

Considérant qu'une cartographie des zones affectées par ces espèces doit être établie et mise à jour périodiquement;
Considérant que le périmètre du projet est susceptible d'être utilisé par des espèces animales protégées, dont possiblement la fouine;
Considérant que, compte tenu de ce qui précède, la situation écologique du site ne peut être considérée comme suffisamment établi;
Considérant qu'il est dès lors nécessaire de solliciter et d'obtenir une dérogation à l'Ordonnance Nature avant la délivrance du permis;
Considérant que l'absence d'une telle dérogation ne permet pas à l'autorité compétente de se prononcer de manière complète et étayée sur les incidences du projet sur la nature ;

***Aménagement des abords :***

En ce qui concerne l'aménagement des abords, le projet prévoit l'aménagement d'une zone imperméabilisée comprenant deux places de stationnement, accessibles via un accès carrossable depuis l'avenue de Vilvorde, impliquant la suppression d'une place de stationnement existante sur le domaine public;
Considérant que la superficie totale des nouvelles surfaces imperméabilisées est de 1.146 m², principalement destinée à la circulation et au stationnement;
Considérant que les pièces du dossier ne précisent pas suffisamment le mode de réalisation de ces revêtements, ni les matériaux envisagés;
Considérant que l'ampleur des surfaces imperméabilisées prévues est importante au regard des besoins fonctionnels du projet;
Considérant que les surfaces imperméabilisées, en particulier au niveau du virage de la zone d'accès, pourraient être revues et réduites sans porter atteinte à l'accessibilité et au fonctionnement du bâtiment;
Considérant qu'il est souhaitable de limiter les surfaces imperméabilisées au strict nécessaire, avec une précision accrue quant au choix des matériaux, en privilégiant, le cas échéant, des revêtements perméables ou drainants, dans une optique de qualité paysagère et de bonne gestion de l'eau;
Considérant que l'aménagement des abords prévoit également la réalisation de deux noues destinées à l'infiltration et à la rétention des eaux pluviales :

- une noue de 100 m² à l'est, à hauteur du Pont Albert;
- une noue de 92 m² à l'arrière du bâtiment, le long de l'infrastructure ferroviaire;

Considérant que le bâtiment est équipé d'une toiture verte combinée à des panneaux photovoltaïques, contribuant à la rétention des eaux pluviales et aux performances environnementales du projet;
Considérant que le projet comprend en outre divers aménagements paysagers visant l'intégration du bâtiment dans son environnement et le renforcement de la qualité écologique du site;
Considérant que le long de la voirie et des limites latérales de la parcelle, une haie végétale est prévue, composée d'espèces indigènes et locales telles que le troène commun (Ligustrum vulgare), l'églantier (Rosa canina) et l'aubépine monogyne (Crataegus monogyna), plantées de manière alternée;
Considérant que ces plantations combinent un feuillage persistant avec des zones florifères, favorables à la biodiversité, notamment aux insectes pollinisateurs;
Considérant que le projet prévoit également la plantation d'un arbre de haute tige, compatible avec la présence des noues, destiné à marquer l'accès au site, sans que cette plantation ne soit suffisamment détaillée dans le dossier pour en permettre une évaluation qualitative;
Considérant qu'une prairie fleurie est aménagée à l'arrière de la parcelle, orientée au sud, à gauche de la noue;
Considérant que cette prairie fleurie contribue à la valeur écologique du site, constitue un écran vis-à-vis de l'infrastructure ferroviaire et nécessite un entretien limité (une à deux fauches par an);

Considérant que cet aménagement paysager assure une transition naturelle entre le bâtiment et la zone ferroviaire arrière, constituant ainsi une plus-value sur les plans paysager et environnemental;
Considérant que, bien qu'une haie végétale composée d'espèces indigènes soit prévue, les documents du dossier ne permettent pas d'apprécier précisément son implantation, ses dimensions, sa continuité et son articulation avec les surfaces imperméabilisées, ce qui limite l'évaluation de sa réelle plus-value paysagère et écologique;
Considérant que le plan d'implantation doit dès lors être adapté et précisé afin de mieux visualiser et justifier les différentes zones de l'aménagement des abords, y compris les surfaces imperméabilisées, les espaces verts et les dispositifs de gestion des eaux;
Considérant que cette adaptation est également nécessaire afin de démontrer de manière non équivoque la conformité du projet aux conditions et exigences de sécurité d'Infrabel, auxquelles il ne peut être dérogé;
Considérant que le respect de ces conditions constitue un élément essentiel dans la poursuite de l'élaboration et de l'exécution du projet ;

**Avis FAVORABLE sous conditions :**
**- de préciser certains détails complémentaires des plans, en particulier en ce qui concerne l'aménagement paysager, accompagné d'une note démontrant la conformité avec la législation ferroviaire et les conditions d'Infrabel ;**
**- de limiter les surfaces imperméabilisées au strict nécessaire ;**
**- d'obtenir préalablement la dérogation requise à l'ordonnance Nature, avant la délivrance du permis.**

**AVIS MINORITAIRE :**
**Bruxelles Environnement:**

Vu le jugement du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles du 29 octobre 2025 ;
Considérant que ledit jugement ordonne à la Région de Bruxelles-Capitale de « prendre les mesures nécessaires pour suspendre l'urbanisation et l'imperméabilisation des sites et terrains non bâtis de plus de 0,5 ha sur son territoire, et ce, jusqu'à l'adoption de la révision du Plan régional d'Affectation du Sol initiée par l'arrêté du Gouvernement du 23 décembre 2021 et, au plus tard, jusqu'au 31 décembre 2026» ;
Considérant qu'il importe de tenir compte de l'existence de ce jugement et de sa possible portée dans l'examen des projets soumis a permis ;
Considérant que le projet examiné dans le cadre de la présente Commission de concertation porte sur un site non bâti d'une superficie supérieure à 0,5 ha et est, à ce titre, susceptible d'être concerné par la mesure ordonnée par cette décision judiciaire ;
Considérant qu'au vu du caractère récent du jugement, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ne s'est pas encore prononcé sur les suites administratives à donner à cette décision ;
Considérant qu'un positionnement du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est indispensable afin de déterminer la portée et les modalités d'application du jugement précité, et ce, dans le souci d'assurer la sécurité juridique du présent projet ;
Considérant que, dans l'attente de ces clarifications, les incertitudes entourant la portée du jugement du 29 octobre 2025 ne permettent pas à Bruxelles Environnement de disposer de tous les éléments nécessaires à un examen particulier et complet du projet ;
Considérant qu'il convient, par prudence et dans le respect du principe de bonne administration, de ne formuler un avis qu'en disposant d'un cadre clair et juridiquement sûr ;
Considérant qu'il y a lieu, en conséquence, de reporter l'avis de la Commission de concertation dans l'attente de directives complémentaires ;

**Bruxelles-Environnement demande le report.**

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

*Réunion du / Vergadering van: 20/01/2026*

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

---

Réf. / Ref.: M720/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Square Marguerite 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ASSOC DES COPROPRIETAIRE LA COPROPRIETE ENSOR ACP

Objet / Betreft: remplacer l'ensemble des garde-corps situés en façade avant d'un immeuble de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 13/01/2026

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

---

13

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé N° 06-02 Quartier "Véronèse" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/07/2015. ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);

Considérant que le bien est situé en espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;

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

Considérant que la demande vise à remplacer l'ensemble des garde-corps situés en façade avant d'un immeuble de logements;

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivré :
- le 24/11/1972 (réf. T.P. 92035) ayant pour objet "Démolition des bâtiments et reconstruction à cet emplacement d'un immeuble à appartements";
- le 21/10/1998 (réf. T.P. 96524) ayant pour objet "Rénover les façades en appliquant des panneaux de granulit";

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 30/12/2025, repris en annexe et portant les références T.1997300 ;

Vu l'avis de la commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 20/01/2026 (ref : BXL22840_753_PU) ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des garde-corps existants, actuellement composés de vitrages d'une hauteur d'environ 1,00 m surmontés de tubes en acier, par de nouveaux garde-corps en aluminium thermolaqué gris intégrant un vitrage fumé gris clair d'une hauteur d'environ 1,20 m, entraînant une modification des proportions initiales du dispositif ;

Considérant que la nécessité de rénovation et de mise aux normes de l'immeuble, y compris de ses balcons est compréhensible ;
Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité ainsi que la sécurité des logements ;

Considérant néanmoins que cette augmentation de hauteur confère aux garde-corps une expression trop marquée en verticalité, altérant la lecture horizontale qui caractérisait l'intention architecturale originelle du projet ;
Considérant que, l'avis de la C.R.M.S. mentionne qu'il serait souhaitable d'améliorer le projet au profit d'une solution plus respectueuse des caractéristiques architecturales du bâtiment ;
Considérant que cet immeuble Amelinckx, issu d'une production de masse caractéristique de la construction des années 1970, témoigne de l'expansion et de la densification urbaines des années 1950-1970, portées par les promoteurs immobiliers à destination de la classe moyenne ;
Considérant qu'en l'espèce, et à la différence des immeubles barres emblématiques de cette production, il s'agit d'un projet immobilier de gabarit moyen, adoptant l'horizontalité et l'expression caractéristiques de la production Amelinckx, les deux volumes de l'immeuble - de gabarits différenciés s'entrecroisant à l'angle des squares et de la rue Le Corrège - ayant été conçus pour s'intégrer au tissu environnant selon les pratiques urbanistiques de l'époque, cette intégration reposant également sur un souci des détails, notamment dans la mise en œuvre des garde-corps ;

Considérant dès lors qu'il convient de revoir la matérialité de ceux-ci en cherchant une solution d'ancrage, côté intérieur, pour conserver la lecture horizontale des bandeaux en béton ;
Considérant que les panneaux vitrés devraient rester positionnés côté extérieur pour préserver l'horizontalité des balcons ;
Considérant également que, dans un souci de cohérence, il convient d'opter pour des parties vitrées de même teinte que celles d'origine, de couleur fumée gris brun, et non un verre fumé gris-clair ;

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

*Réunion du / Vergadering van: 20/01/2026*

Considérant qu'il convient d'intégrer une lisse détachée conformément à la situation originelle/existante ;
Considérant qu'il convient de préserver l'aspect 'naturel' du béton architectonique en bordures des balcons. Contrairement à ce qu'indiquent les plans d'origine, le béton ne semble pas – dans les faits - avoir été traité et ne devrait dès lors pas être peint en blanc ;
Considérant enfin qu'il convient, en ce qui concerne le casse-goutte (prévu de type Korte), de rechercher une solution plus qualitative en cohérence avec les détails d'origine de l'immeuble ;

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

**Avis FAVORABLE à condition :**
**- de chercher une solution d'ancrage, côté intérieur, pour conserver la lecture horizontale des bandeaux en béton en repositionnant les panneaux vitrés côté extérieur pour préserver l'horizontalité des balcons ;**
**- d'opter pour des parties vitrées de même teinte que celles d'origine, de couleur fumée gris brun, et non un verre fumé gris-clair ;**
**- d'intégrer une lisse détachée conformément à la situation originelle/existante ;**
**- de préserver l'aspect 'naturel' du béton architectonique en bordures des balcons ;**
**- de rechercher pour le casse-goutte (prévu de type Korte), une solution plus qualitative en cohérence avec les détails d'origine de l'immeuble.**

**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.**