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: 24/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning Gemengd

Réf. / Ref.: V1165/2025 (IPE)

Adresse / Adres:
Vilvoordselaan 375 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: DEKEMPENEER - N.V.

Objet / Betreft: Hernieuwing en uitbreiding van een bestaande meng- en zeefcentrale met tijdelijke opslag van gronden.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/01/2026 - 12/02/2026

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 24/02/2026

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

1

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

Voor de stedenbouwkundige vergunning:

Gezien het goed zich situeert in Spoorweggebieden en in structurerende ruimten van het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP), vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001;
Overwegende dat de aanvraag voor een bouwvergunning gericht is op het bouwen van nieuwe opslagbunkers met en zonder overkapping, de aanleg van verhardingen, de aanleg van groene zones, een nieuw regenwaterbeheer en een nieuwe organisatie op de site ;
Gezien het gunstig advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 13/12/2023 met kenmerk CP.2009.0654/3 ;

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

- Toepassing van artikel 176/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): speciale regelen van openbaarmaking op aanvraag van Leefmilieu Brussel voor een gemengd project;
- Toepassing van artikel 175/20 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): speciale regelen van openbaarmaking voor een aanvraag onderworpen aan een effectenverslag;

Overwegende dat een bezwaar werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 14/01/2026 en 12/02/2026, met de vermelding dat de locatie had gereserveerd moeten worden voor de bouw van een bedrijfscentrum, er bevinden zich woningen op minder dan 200 meter van de locatie en deze zullen hinder ondervinden van het lawaai en stof dat door de activiteiten wordt veroorzaakt;
Overwegende dat de woningen in kwestie gelegen zijn in het hart van een stedelijk industriegebied en dat het onvermijdelijk is dat zij hinder ondervinden van de activiteiten in de omgeving, maar dat

de onderhavige vergunningsaanvraag verbeteringen inhoudt ten opzichte van de vroegere exploitatie van het terrein;
Overwegende dat de site in kwestie is gelegen aan de Vilvoordselaan in 1130 Haren, zonder huisnummer, tegenover de site van de waterzuiveringsinstallatie van Aquiris, dat twee percelen beslaat, met een totale oppervlakte van 27.190m2 : een perceel van 9.682m2 in het noorden van de site, in eigendom van de Haven van Brussel, met kadastraal nummer 180V (Dekempeneer NV heeft een concessieovereenkomst met de Haven van Brussel), en dat een gedeelte van een gebied in eigendom van de NMBS, met een oppervlakte van 17.508m2 (dit gebied is kadastraal niet ingedeeld, Dekempeneer NV heeft een concessieovereenkomst met de NMBS over dit deel van het gebied) ;
Overwegende dat een stedenbouwkundige vergunning (kenmerk 37V/09 – 04/AFD/274887) voor “het oprichten van een top (tijdelijke opslagplaats), zeef en mengcentrale”, enkel op het deelgebied van de NMBS betrekking had en dat deze vergunning van beperkte duur een looptijd had van 9 jaar – gekoppeld aan de toenmalige termijn van de concessie met de NMBS – en dat deze intussen niet meer geldig is ;
Overwegende dat (een deel van) de installaties waarop de vergunning van 2010 betrekking had, in de praktijk nog steeds op de locatie aanwezig zijn en ook in de huidige vergunningsaanvraag zijn opgenomen, dat deze huidige vergunningsaanvraag aldus betrekking heeft op het verbouwen en uitbreiden van de bestaande feitelijke situatie;
Overwegende dat de locatie volledig gelegen is binnen het gebied dat onder het Beeldkwaliteitsplan (BKP) ressorteert, en als zodanig begroeide zones in volle grond langs de Vilvoordelaan en ten noorden van de site omvat (coulissenlandschap), en dat deze zones beplant zijn met inheemse vegetatie in verschillende lagen en datde voorgestelde inrichting aldus bijdraagt tot de landschappelijke integratie van de site ;
Overwegende dat ten zuiden van het terrein een strook grond is gereserveerd voor de toekomstige aanleg van een fietspad dat toegang zal geven tot de spoordijk, overeenkomstig de aanbevelingen geformuleerd door de regionale overheden tijdens de contacten voorafgaand aan de indiening van de vergunningsaanvraag ;
Overwegende dat de activiteit van de onderneming op de site bestaat uit het ontvangen van materialen afkomstig van bouwplaatsen, het zeven ervan en vervolgens het vervoeren van de gezeefde materialen naar andere bouwplaatsen met het oog op onmiddellijk hergebruik (met name voor de aanleg en het onderhoud van spoorwegen), het breken van het puin om het te verwerken in de betoncentrale op de site zelf (BENOR-gecertificeerd) met het oog op de productie van beton;
Overwegende dat deze activiteiten essentieel zijn voor de aanleg en het onderhoud van de spoorwegen (in de vorm van levering van ballast voor de aanleg van spoorwegen),
Overwegende dat bovendien de materiaalverwerking door de aanvrager direct of indirect (als onderaannemer) voor de NMBS/INFRABEL wordt uitgevoerd in het kader van openbare aanbestedingen door deze openbare instellingen, en dat de aanvrager dus een directe contractuele relatie heeft met de NMBS en INFRABEL, en dat deze aanvraag bijgevolg voldoet aan de voorschriften van het GBP.
Overwegende dat de ingang van het terrein zich aan de zuidkant bevindt, dat de vrachtwagens de wielwasinstallatie passeren om het terrein zo schoon mogelijk te houden. Vervolgens rijden ze naar het tweede deel van het terrein, de zeefcentrale, waar de grond die nog geanalyseerd moet worden, wordt gelost in de overdekte boxen achter op het terrein, en vervolgens weer door de wielwasinstallatie rijden voordat ze het terrein verlaten, om de openbare weg zo schoon mogelijk te houden;
Overwegende dat de uitgang zich centraal bevindt in het perceel, in de flauwe bocht van de Vilvoordselaan, door middel van verkeerslichten die afgestemd zijn op de lichten die het verkeer regelen op de Vilvoordselaan ;
Overwegende dat er drie parkeerzones zijn voorzien gelegen in het midden van het terrein, tussen de coatingcentrale en de zeefcentrale, dat de grote centrale parkeerzone bestemd is voor wielladers, kranen en wegenbouwmachines, dat de parkeerplaats rechts van de uitgang bestemd is voor (vier) vrachtwagens en dat de parkeerplaats aan de kant van het spoor bestemd is voor (acht) personenauto's, voor het personeel en eventueel externe personen;

Overwegende dat, gezien het bovenstaande, het parkeren en stallen van voertuigen op het terrein beperkt blijft en geen buitensporige druk uitoefent op het verkeer in de omgeving van het terrein;
Overwegende dat de opslag van regelmatig verplaatste grondstoffen en het daarmee gepaard gaande verkeer van vrachtwagens en zwaar materieel het noodzakelijk maken om het terrein te stabiliseren teneinde de geplande activiteiten te kunnen uitvoeren, en dat de bestaande betonverharding in het noorden van het terrein behouden blijft en wordt aangevuld ter hoogte van toegankelijke zones in het zuiden van het terrein ;
Overwegende dat de boxen voor materiaalopslag zijn gebouwd met gestapelde blokken, om de grootte van de boxen op termijn flexibel te houden,
Overwegende, echter, dat een aantal wanden in beton voorzien zijn, de achterwand van de boxen aan de Vilvoordselaan en de zijwanden van de overdekte boxen achteraan op de site, dat deze wanden niet mogen worden, respectievelijk enerzijds om de groenzone aan de Vilvoordselaan te beschermen, anderzijds om de dakconstructie van de overdekte boxen op te bevestigen, dat de vrije hoogte in de overdekte boxen 12 meter bedraagt, om kraanwerk op de grondbergen mogelijk te maken ;
Overwegende dat deze overkapping van de boxen geen afbreuk doet aan de omgeving en dat de brutalistische esthetiek ervan past in het omringende industriële landschap;
Overwegende dat het terrein grotendeels is verhard, dat het daar opgevangen regenwater, al dan niet na zandvang, dat ze kan worden gebruikt voor bedrijfstoepassingen, dat het resterende regenwater wordt gebufferd, geïnfiltreerd en eventueel vertraagd wordt afgevoerd ;
Overwegende dat de aanvrager van de vergunning tijdens de zitting heeft aangegeven dat er een stofwerend net boven de omheining van het terrein zal worden aangebracht en dat er een implantingsplan en een doorsnede van deze netten moeten worden verstrekt;

GUNSTIG advies, onder voorbehoud van:
- het verstrekken van een plattegrond en een dwarsdoorsnede van de geplande netten.

Voor de Milieuvergunning:

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een zone met betrekking tot spoorweggebieden op het Gewestelijk Bestemmingsplan;
Overwegende dat het om een vernieuwing van milieuvergunning PE/1B/2009/342466 gaat met name de exploitatie van een industriële meng- en zeefinstallatie;
Overwegende dat er twee opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek;
Overwegende dat de ondergrondse koker van de Hollebeek in slechte staat verkeert;
Overwegende dat deze grond en ondergrondse structuren in eigendom zijn van de NMBS;
Overwegende dat deze koker hersteld moet worden met de nodige goedkeuring van de eigenaar (NMBS).

GUNSTIG advies.

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: 24/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning Gemengd

---

Réf. / Ref.: V1102/2023 (PFD)

Adresse / Adres:
Vilvoordselaan 375 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: DEKEMPENEER - N.V. (Ingrid DEKEMPENEER)

Objet / Betreft: Bouwen van nieuwe opslagbunkers met en zonder overkapping, de aanleg van verhardingen, de aanleg van groene zones, een nieuw regenwaterbeheer en een nieuwe organisatie op de site.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/01/2026 - 12/02/2026

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

Voor de stedenbouwkundige vergunning:

Gezien het goed zich situeert in Spoorweggebieden en in structurerende ruimten van het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP), vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001;
Overwegende dat de aanvraag voor een bouwvergunning gericht is op het bouwen van nieuwe opslagbunkers met en zonder overkapping, de aanleg van verhardingen, de aanleg van groene zones, een nieuw regenwaterbeheer en een nieuwe organisatie op de site ;
Gezien het gunstig advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 13/12/2023 met kenmerk CP.2009.0654/3 ;

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

- Toepassing van artikel 176/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): speciale regelen van openbaarmaking op aanvraag van Leefmilieu Brussel voor een gemengd project;
- Toepassing van artikel 175/20 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): speciale regelen van openbaarmaking voor een aanvraag onderworpen aan een effectenverslag;

Overwegende dat een bezwaar werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 14/01/2026 en 12/02/2026, met de vermelding dat de locatie had gereserveerd moeten worden voor de bouw van een bedrijfscentrum, er bevinden zich woningen op minder dan 200 meter van de locatie en deze zullen hinder ondervinden van het lawaai en stof dat door de activiteiten wordt veroorzaakt;

Overwegende dat de woningen in kwestie gelegen zijn in het hart van een stedelijk industriegebied en dat het onvermijdelijk is dat zij hinder ondervinden van de activiteiten in de omgeving, maar dat de onderhavige vergunningsaanvraag verbeteringen inhoudt ten opzichte van de vroegere exploitatie van het terrein;
Overwegende dat de site in kwestie is gelegen aan de Vilvoordselaan in 1130 Haren, zonder huisnummer, tegenover de site van de waterzuiveringsinstallatie van Aquiris, dat twee percelen beslaat, met een totale oppervlakte van 27.190m2 : een perceel van 9.682m2 in het noorden van de site, in eigendom van de Haven van Brussel, met kadastraal nummer 180V (Dekempeneer NV heeft een concessieovereenkomst met de Haven van Brussel), en dat een gedeelte van een gebied in eigendom van de NMBS, met een oppervlakte van 17.508m2 (dit gebied is kadastraal niet ingedeeld, Dekempeneer NV heeft een concessieovereenkomst met de NMBS over dit deel van het gebied) ;
Overwegende dat een stedenbouwkundige vergunning (kenmerk 37V/09 – 04/AFD/274887) voor “het oprichten van een top (tijdelijke opslagplaats), zeef en mengcentrale”, enkel op het deelgebied van de NMBS betrekking had en dat deze vergunning van beperkte duur een looptijd had van 9 jaar – gekoppeld aan de toenmalige termijn van de concessie met de NMBS – en dat deze intussen niet meer geldig is ;
Overwegende dat (een deel van) de installaties waarop de vergunning van 2010 betrekking had, in de praktijk nog steeds op de locatie aanwezig zijn en ook in de huidige vergunningsaanvraag zijn opgenomen, dat deze huidige vergunningsaanvraag aldus betrekking heeft op het verbouwen en uitbreiden van de bestaande feitelijke situatie;
Overwegende dat de locatie volledig gelegen is binnen het gebied dat onder het Beeldkwaliteitsplan (BKP) ressorteert, en als zodanig begroeide zones in volle grond langs de Vilvoordelaan en ten noorden van de site omvat (coulissenlandschap), en dat deze zones beplant zijn met inheemse vegetatie in verschillende lagen en datde voorgestelde inrichting aldus bijdraagt tot de landschappelijke integratie van de site ;
Overwegende dat ten zuiden van het terrein een strook grond is gereserveerd voor de toekomstige aanleg van een fietspad dat toegang zal geven tot de spoordijk, overeenkomstig de aanbevelingen geformuleerd door de regionale overheden tijdens de contacten voorafgaand aan de indiening van de vergunningsaanvraag ;
Overwegende dat de activiteit van de onderneming op de site bestaat uit het ontvangen van materialen afkomstig van bouwplaatsen, het zeven ervan en vervolgens het vervoeren van de gezeefde materialen naar andere bouwplaatsen met het oog op onmiddellijk hergebruik (met name voor de aanleg en het onderhoud van spoorwegen), het breken van het puin om het te verwerken in de betoncentrale op de site zelf (BENOR-gecertificeerd) met het oog op de productie van beton;
Overwegende dat deze activiteiten essentieel zijn voor de aanleg en het onderhoud van de spoorwegen (in de vorm van levering van ballast voor de aanleg van spoorwegen),
Overwegende dat bovendien de materiaalverwerking door de aanvrager direct of indirect (als onderaannemer) voor de NMBS/INFRABEL wordt uitgevoerd in het kader van openbare aanbestedingen door deze openbare instellingen, en dat de aanvrager dus een directe contractuele relatie heeft met de NMBS en INFRABEL, en dat deze aanvraag bijgevolg voldoet aan de voorschriften van het GBP.
Overwegende dat de ingang van het terrein zich aan de zuidkant bevindt, dat de vrachtwagens de wielwasinstallatie passeren om het terrein zo schoon mogelijk te houden. Vervolgens rijden ze naar het tweede deel van het terrein, de zeefcentrale, waar de grond die nog geanalyseerd moet worden, wordt gelost in de overdekte boxen achter op het terrein, en vervolgens weer door de wielwasinstallatie rijden voordat ze het terrein verlaten, om de openbare weg zo schoon mogelijk te houden;
Overwegende dat de uitgang zich centraal bevindt in het perceel, in de flauwe bocht van de Vilvoordselaan, door middel van verkeerslichten die afgestemd zijn op de lichten die het verkeer regelen op de Vilvoordselaan ;
Overwegende dat er drie parkeerzones zijn voorzien gelegen in het midden van het terrein, tussen de coatingcentrale en de zeefcentrale, dat de grote centrale parkeerzone bestemd is voor wielladers, kranen en wegenbouwmachines, dat de parkeerplaats rechts van de uitgang bestemd

is voor (vier) vrachtwagens en dat de parkeerplaats aan de kant van het spoor bestemd is voor (acht) personenauto's, voor het personeel en eventueel externe personen;
Overwegende dat, gezien het bovenstaande, het parkeren en stallen van voertuigen op het terrein beperkt blijft en geen buitensporige druk uitoefent op het verkeer in de omgeving van het terrein;
Overwegende dat de opslag van regelmatig verplaatste grondstoffen en het daarmee gepaard gaande verkeer van vrachtwagens en zwaar materieel het noodzakelijk maken om het terrein te stabiliseren teneinde de geplande activiteiten te kunnen uitvoeren, en dat de bestaande betonverharding in het noorden van het terrein behouden blijft en wordt aangevuld ter hoogte van toegankelijke zones in het zuiden van het terrein ;
Overwegende dat de boxen voor materiaalopslag zijn gebouwd met gestapelde blokken, om de grootte van de boxen op termijn flexibel te houden,
Overwegende, echter, dat een aantal wanden in beton voorzien zijn, de achterwand van de boxen aan de Vilvoordselaan en de zijwanden van de overdekte boxen achteraan op de site, dat deze wanden niet mogen worden, respectievelijk enerzijds om de groenzone aan de Vilvoordselaan te beschermen, anderzijds om de dakconstructie van de overdekte boxen op te bevestigen, dat de vrije hoogte in de overdekte boxen 12 meter bedraagt, om kraanwerk op de grondbergen mogelijk te maken ;
Overwegende dat deze overkapping van de boxen geen afbreuk doet aan de omgeving en dat de brutalistische esthetiek ervan past in het omringende industriële landschap;
Overwegende dat het terrein grotendeels is verhard, dat het daar opgevangen regenwater, al dan niet na zandvang, dat ze kan worden gebruikt voor bedrijfstoepassingen, dat het resterende regenwater wordt gebufferd, geïnfiltreerd en eventueel vertraagd wordt afgevoerd ;
Overwegende dat de aanvrager van de vergunning tijdens de zitting heeft aangegeven dat er een stofwerend net boven de omheining van het terrein zal worden aangebracht en dat er een implantingsplan en een doorsnede van deze netten moeten worden verstrekt;

GUNSTIG advies, onder voorbehoud van:
- het verstrekken van een plattegrond en een dwarsdoorsnede van de geplande netten.

Voor de Milieuvergunning:

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een zone met betrekking tot spoorweggebieden op het Gewestelijk Bestemmingsplan;
Overwegende dat het om een vernieuwing van milieuvergunning PE/1B/2009/342466 gaat met name de exploitatie van een industriële meng- en zeefinstallatie;
Overwegende dat er twee opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek;
Overwegende dat de ondergrondse koker van de Hollebeek in slechte staat verkeert;
Overwegende dat deze grond en ondergrondse structuren in eigendom zijn van de NMBS;
Overwegende dat deze koker hersteld moet worden met de nodige goedkeuring van de eigenaar (NMBS).

GUNSTIG advies.

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: 24/02/2026

2

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P784/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Pépin 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: EGTA

Objet / Betreft: réunir 2 logements au 3ème étage, modifier l'aménagement du sous-sol, créer une coursive extérieure en façade arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/01/2026 - 12/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT);
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS;
Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé;

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/09/2025;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet;
Considérant que la demande vise à réunir 2 logements au 3ème étage, modifier l'aménagement du sous-sol et créer une coursive extérieure en façade arrière (mise en conformité);
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 12/02/2026 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS);
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique;
Considérant 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;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/11/2018 (réf. P.U. P269/2017) ayant pour objet « transformer, étendre et modifier la destination de l'immeuble de bureaux et un logement de fonction en logements (16 appartements) et installer une nouvelle entrée à l'arrière du portail existant sur la rue du Pépin »;
Considérant que ce permis est mis en œuvre;
Considérant que la demande actuelle comprend les plans as-built de ce permis;

Considérant que le projet réalisé comprend 15 appartements au lieu de 16, tel que prévu dans le permis P269/2017;
Considérant que cette modification consiste en la réunification des 2 appartements (appartement 1 chambre et appartement 2 chambres) au 3ème étage en un appartement de 3 chambres;
Considérant qu'une coursive extérieure est intégrée en façade arrière (Sud-Ouest), au rez-de-chaussée et aux 1er et 2ème étages;
Considérant que la coursive permet une bonne manipulation et un bon entretien des volets extérieurs;
Considérant que l'intégration de cet élément architectural implique une diminution de la surface des séjours des appartements, suite au déplacement de la façade arrière de +/-90cm au profit de la coursive extérieure;
Considérant que les appartements au rez-de-chaussée et aux 1er et 2ème étages sont légèrement réaménagés en conséquence;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairement naturel), en ce que la superficie nette éclairante des 2ème et 3ème chambres du nouveau logement aménagé au 3ème étage (app. 31) et de différents locaux habitables dans les logements réaménagés aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages, est inférieure à la norme;
Considérant que la dérogation est minime et que les logements disposent de locaux habitables avec des superficies généreuses;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;
Considérant qu'au sous-sol l'implantation des caves et de certains locaux techniques est modifié en raison des travaux en sous-œuvre;

Considérant néanmoins que le nombre de caves projetées correspond au nombre d'unités de logements;

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

Avis FAVORABLE.

La dérogation au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairement naturel) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P255/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue des Prés Communs 83 1120 Bruxelles
Rue Général Michel 1 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Norik et Jasmen Aghakhanian- Kapriliyan Hadani

Objet / Betreft: D'une part changer l'affectation de la surface commerciale au rez-de-chaussée en logement, couvrir la cour (régularisation) et d'autre part modifier les baies en façades avant et recouvrir la façade au rez-de-chaussée de briquettes

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/01/2026 - 12/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Considérant que le bien est situé en zone mixtes au PRAS ;

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 18/03/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande initiale visait d'une part à changer l'affectation de la surface commerciale au rez-de-chaussée en logement, couvrir la cour (régularisation) et d'autre part à modifier les baies en façades avant et enduire la façade au rez-de-chaussée ;
Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 28/06/1990 (P.V.53/90) fait état des infractions suivantes : « Sans qu'une demande de permis de bâtir n'ait été introduite le magasin situé au rez-de-chaussée a été transformé en habitation. La façade à ce niveau a été transformée. En effet, la vitrine ainsi que l'entrée ont été supprimées et remplacées par de la maçonnerie de

couleur brune et deux baies de fenêtres ont été créées. A l'intérieur, des nouveaux murs ont été aménagés pour l'habitation » ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/05/1952 (réf. TP 68546) ayant pour objet " Construction d'un immeuble à deux étages " ;
Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. P543/2018) notifié le 29/11/2018 pour le même bien ;

Considérant que la demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 14/07/2025 portant les références CP.1980.1086/4 ;
Considérant que les conditions de cet avis n'appellent pas d'adaptations des plans ;

Vu l'avis du Collège du 4/09/2025 à l'égard de la demande initiale ;
Considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 4/09/2025 à savoir :
a) prévoir une composition de façade plus harmonieuse, par exemple en prévoyant une brique de parement identique à celle d'origine (en termes de dimensions, de couleur, et de joints) ou en prévoyant un socle en pierre naturelle s'intégrant harmonieusement à la typologie de l'immeuble sur l'ensemble du rez-de-chaussée ;
b) revoir l'aménagement du logement en conséquence, afin qu'il reste conforme au R.R.U., titre II ;

Considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 16/10/2025 et 19/12/2025, en application de l'art. 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

Considérant qu'en situation existante de droit, le programme est réparti comme suit :
Sous-sol : locaux de stockage locaux techniques,
Rez-de-chaussée : emplacements de stationnement, 1 commerce,
Du 1er au 2ème étage : 2 logements par étage ;

Considérant qu'en situation de droit, le bien présentait des vitrines commerciales au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en situation de fait un logement a été aménagé au rez-de-chaussée et la cour a été couverte pour être aménagée en atelier destiné au logement ;
Considérant qu'en situation de fait, ces devantures ont été réduites en fenêtres, cette réduction étant réalisée à l'aide d'une brique de parement d'une teinte différente de celle existante ;
Considérant que la fenêtre de la façade d'angle n'est ni centrée ni alignée avec celles des étages ;

Considérant que le projet initial prévoit la modification du cloisonnement intérieur afin d'agrandir la chambre, d'élargir une baie dans un mur porteur et d'ouvrir la cloison entre la cuisine et le séjour, portant la superficie séjour/cuisine à 28 m² ;
Considérant que le projet initial inclut, en façade d'angle, la création de deux baies plus petites alignées avec celles des étages, ainsi que l'abaissement des allèges accompagnées d'une imposte vitrée en partie basse, lesquelles atteignent dès lors une hauteur maximale de 0,50 m ;
Considérant qu'il s'agit d'un logement mono-orienté dont les ouvertures donnent exclusivement sur la rue, ce qui confère une grande importance à la qualité des baies et à la maîtrise des vues depuis l'espace public ;
Considérant que le projet initial prévoit l'application d'un enduit de façade d'une teinte proche des briques originelles afin de masquer les variations de teintes, mais que ce crépi ne concerne que la portion de façade relative au logement ;

Considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et ne visent pas à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

Considérant que la demande modifiée vise d'une part à changer l'affectation de la surface commerciale au rez-de-chaussée en logement, couvrir la cour (régularisation) et d'autre part à modifier les baies en façades avant et recouvrir de briquettes la façade au rez-de-chaussée ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/01/2026 au 12/02/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.3 Implantation d'une construction mitoyenne ;
Vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;

Considérant que le projet porte sur le changement d'affectation de la surface commerciale du rez-de-chaussée en logement (transformation déjà réalisée) ;

Considérant que le projet prévoit la modification du cloisonnement intérieur de l'appartement, afin d'augmenter la surface de la chambre de 11,19 m² (situation de fait) à 14,22 m² (situation projetée), et que la surface du séjour et de la cuisine sera répartie en 21,94 m² (séjour) et 6,37 m² (cuisine), en remplacement de l'espace unique de 31 m² existant ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.3 (superficie) en ce que la cuisine fait en effet 6,37m² au lieu des 8m² prescrits ;
Considérant que cette dérogation est relativement minime ;
Considérant que la transformation en studio n'apporterait pas d'amélioration notable en terme d'habitabilité ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 3 du titre II du R.R.U. est acceptable ;

Considérant que le projet modifié implique la modification des baies et des châssis des vitrines de l'ancien commerce, constituant une transformation de la situation de fait ;
Considérant que les baies de fenêtre centrales du rez-de-chaussée sont modifiées dans le but d'assurer l'alignement avec les travées des étages et de garantir une surface d'éclairement conforme à l'article 10 du Titre II du R.R.U., que la fenêtre latérale est supprimée ; qu'une imposte vitrée est placée sous le châssis ouvrant et les allèges sont abaissées ;
Considérant que la hauteur d'allège projetée, fixée à 50 cm, est particulièrement basse pour un rez-de-chaussée ;
Considérant qu'une telle hauteur ne garantit pas un niveau suffisant d'intimité pour les occupants, ceux-ci étant exposés aux vues directes depuis l'espace public ;
Considérant qu'une allège aussi basse peut être perçue ou utilisée comme un banc, ce qui est susceptible d'encourager des stationnements indésirables devant la façade ;
Considérant que cette configuration est peu harmonieuse ;
Considérant qu'il y a lieu, pour la baie donnant sur la rue des Prés Communs de maintenir la baie existante ;
Considérant que, pour la baie centrale, il y a lieu de prévoir une baie sur toute la largeur de l'ancienne vitrine dont l'allège en maçonnerie et le linteau sont alignés à ceux de la baie existante non modifiée rue des Prés Communs ;
Considérant dès lors que, moyennant les adaptations évoquées, les dérogations à l'article 10 du titre II du R.R.U. sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit l'application d'une briquette de façade identique à celle des étages, ainsi que le placement d'un encadrement en pierre bleue autour de la baie centrale du rez-de-chaussée, et la mise en place d'un soubassement en pierre bleue ;
Considérant que le projet exclut la façade derrière l'armoire technique placée à rue ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2026

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.3 (implantation) en ce que les briquettes sont placées sur la maçonnerie existante d'après la note, et dépassent dès lors de l'alignement d'environ 5-6 cm (colle + nouvelles briquettes de 4cm) ;
Considérant que cette proposition est peu cohérente au regard du reste de la façade ;
Considérant que le respect de l'alignement au rez-de-chaussée permet de maintenir une harmonie générale et de ne pas diminuer l'emprise du domaine public et des trottoirs ;
Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de supprimer les briques de parement brunes et de remplacer celles-ci par des briques ou briquettes ne débordant pas sur l'alignement ;
Considérant que ce parement doit être continu et harmonieux notamment y compris derrière l'armoire électrique ;
Considérant par ailleurs, que, dans un souci de cohérence, il y a lieu de ne pas prévoir de nouvel encadrement en pierre bleue autour des anciennes vitrines ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- supprimer les briques de parement brunes et de remplacer celles-ci par des briques ou briquettes ne débordant pas sur l'alignement ;
- ne pas prévoir de nouvel encadrement en pierre bleue autour des anciennes vitrines ;
- pour la baie donnant sur la rue des Prés Communs : maintenir la baie existante ;
- pour la baie centrale, prévoir une baie sur toute la largeur de l'ancienne vitrine dont l'allège en maçonnerie et le linteau sont alignés à ceux de la baie existante non modifiée rue des Prés Communs.

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 aux articles 3 et 10 du titre II du R.R.U. 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: 24/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F855/2025 (PU)

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

Demandeur / Aanvrager: Jeremy Caron

Objet / Betreft: Changer la destination de bureau en 3 hébergements touristiques.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/01/2026 - 12/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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.) ;
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) et le long d'un espace structurant au PRAS ;
Considérant que le bien est situé dans le Règlement communal d'urbanisme zoné Grand-Place patrimoine UNESCO ;

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: 24/02/2026

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 demande a été introduite en date du 25/09/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer des bureaux en 3 hébergements touristiques répartis dans les Bloc II 2ème étage locaux 220 à 222 et Bloc III 3ème étage locaux 329 et 330 (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2026 au 12/02/2026 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 l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Vu l'avis Défavorable du SIAMU datant du 02/02/2026 repris sous la référence : T.1983.0740/63 ;
Considérant que cet avis précise qu'aucune voie d'évacuation ne débouche directement à l'air libre, que le bloc II est entièrement enclavé et ne dispose d'aucun accès donnant directement à rue ;
Considérant que cet avis précise également que l'ensemble de ces bâtiments de type moyen a été initialement conçu pour de l'occupation diurne donc non conforme à de l'hébergement de personnes ; qu'actuellement, les voies d'évacuation des blocs I, II et III aboutissent dans la galerie du centre, ce qui signifie que si un feu se déclare dans la galerie, les occupants des 3 blocs ne peuvent pas évacuer, ils sont littéralement coincés. De même, l'intervention des services de secours sera complexe ;

Considérant que la rue de la Fourche et l'implantation du bâtiment central 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 néanmoins 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 qu'en séance le demandeur a signalé vouloir introduire une demande de dérogation auprès du SPF intérieur ;

Considérant de ce qui précède, que le projet en l'état 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: 24/02/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F739/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Fourche 52 - 54 1000 Bruxelles
Rue de l'Ecuyer 27A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: GREENNOVA - S.A.

Objet / Betreft: scinder le rez-de-chaussée en 2 unités commerciales, diviser les étages en 3 logements (2 appartements une chambre et un duplex 2 chambres), supprimer une cage d'escalier, construire 3 lucarnes dans le pan avant de la toiture, modifier le pan arrière de la toiture et aménager une terrasse

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ pour visite sur place.

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: 24/02/2026

6

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P594/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de l'Entrepôt 11 1020 Bruxelles
Avenue du Port 130 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BNP PARIBAS FORTIS - S.A.

Objet / Betreft: placer des grilles en façade avant et façade latérale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/01/2026 - 12/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 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'activités portuaires et de transports et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 01/07/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/01/2026 les références T.1989.0971/20 ;

Considérant que la demande a pour objet l'installation de grilles de sécurisation sur la façade avant et la façade latérale afin d'assurer la sécurité du site ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 19/07/2016 (réf. P.U. P165/2016) ayant pour objet "installer provisoirement quatre colonnes en béton architectonique le long de la façade latérale dans le cadre d'essais pour la construction du nouveau centre Montagne du Parc) " ;

Considérant que le projet déroge au Règlement général sur la bâtisse, article 35 (zone de non-bâtisse), en ce qu'il prévoit l'installation de grilles d'une hauteur de 2,50m au lieu des 1,80m autorisés par le règlement ;
Considérant que cette dérogation est acceptable au regard de l'implantation de la grille en front d'avenue, caractérisée par une forte fréquentation, et qu'elle permet dès lors de renforcer la sécurité du bâtiment ;

Considérant que la présente demande porte sur la pose de grilles de clôture autour du bâtiment Fortis le long de l'avenue du Port ainsi que le long de la rue de l'Entrepôt ;
Considérant que les grilles sont métalliques ; qu'elles sont de teintes en noir ;
Considérant que la pose de ces grilles a pour objectif de sécuriser le site qui, à l'heure actuelle, est non clôturé ;
Considérant que des portillons d'accès sont prévus aux différentes entrées de la parcelle afin de maintenir les sorties de secours ;

Considérant par ailleurs, que les grilles constituent une intervention réversible dans le temps et qu'il est aisé de remettre la façade en pristin état ;

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

Avis FAVORABLE.

La dérogation au Règlement des bâtisses en ce qui concerne l'article 35 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: 24/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E838/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Ernest Salu 87 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Jan - Ruth Vynckier - De Nul

Objet / Betreft: d'une part, démolir le volume du wc, modifier l'escalier d'accès au jardin, construire une annexe en façade arrière et procéder à des modifications structurelles intérieures ; et d'autre part, remplacer les châssis en façade avant par des châssis en PVC (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/01/2026 - 12/02/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/09/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, démolir le volume du wc, modifier l'escalier d'accès au jardin, construire une annexe en façade arrière et procéder à des modifications structurelles intérieures ; et d'autre part, remplacer les châssis en façade avant par des châssis en PVC (mise en conformité) ;

Considérant que certains travaux ont déjà été réalisés ;

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

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2026 au 12/02/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- application de l'article 207 §3 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que le bien consiste en situation de droit en une maison unifamiliale mitoyenne de style éclectique de 2 niveaux et combles et que cette destination est inchangée ;

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant qu'en situation existante une annexe est présente sur 2 niveaux du côté du n°89 ;
Considérant qu'une nouvelle annexe est réalisée sur 1 niveau en façade arrière entre l'annexe existante et le mitoyen du numéro 85 ;
Considérant que l'ensemble des annexes arrière et la façade arrière du volume principal sont isolées par l'extérieur et que cette isolation de +/-15 cm d'épaisseur engendre une dérogation au RRU Titre I, article 4 (profondeur) en ce que l'annexe dépasse en profondeur le profil du mitoyen de la construction voisine la plus profonde au n° 89 ;
Considérant également que la nouvelle annexe déroge au RRU Titre I article 6 (toiture) en ce que son profil dépasse le profil du bien mitoyen ;
Considérant enfin que le mur mitoyen avec le n°85 est partiellement réhaussé, la nouvelle annexe assurant une hauteur sous plafond de 2m50 ;
Considérant que les dérogations sont minimes et n'ont pas d'impact sur les biens voisins ;
Considérant que les dérogations permettent de plus d'améliorer les qualités d'habitabilité du bien et que dès lors celles-ci sont acceptables ;
Considérant que la terrasse arrière est réaménagée et que le petit volume de rangement existant est supprimé ;
Considérant que l'escalier accédant au jardin est avancé afin de proposer une terrasse continue et de plain-pied accessible depuis les annexes arrière via de larges baies vitrées apportant un éclairage naturel confortable aux pièces de vie encore augmenté par la mise en œuvre d'un lanterneau au niveau de la toiture de la nouvelle annexe ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs et les façades :

Considérant que la notice de l'inventaire du patrimoine relève que la rue Ernest Salu fait partie d'un ensemble de rues dotées d'une zone de recul à usage de jardinets ;
Considérant que le jardinet présent en zone de recul est renseigné comme zone herbacée perméable et qu'un parking pour 5 vélos est représenté sur le plan du rez-de-chaussée ;
Considérant de plus, qu'une nouvelle citerne est implantée dans l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que ces interventions induisent une dérogation au RRU Titre I article 11 (aménagement de la zone de recul) en ce que la citerne imperméabilise partiellement la zone de recul et que le stationnement de vélos ne permet pas le développement paysager de la zone de recul ;
Considérant de ce qui précède, que cette dérogation est acceptable moyennant la diminution de l'emprise en zone non aedificandi en la déplaçant sous la zone de passage et qu'il convient de prévoir un aménagement paysager de la zone de recul en y intégrant la possibilité de stationner des vélos dont l'emprise serait limitée ;

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux de pluies est visible sur les plans d'origine en partie arrière et qu'il convient éventuellement en alternative d'étudier la possibilité de la remise en service de celle-ci ;
Considérant que la toiture de la nouvelle annexe est végétalisée et que le jardin en pleine terre en intérieur d'ilot est maintenu ;
Considérant que ces aménagements s'inscrivent dans les recommandations pour les intérieurs d'ilot Laekenois ;

Considérant qu'en façade avant, les châssis en bois ont été remplacés par des châssis en PVC sans qu'ils n'aient fait l'objet d'une demande de permis ;
Considérant que, bien que les châssis PVC respectent les divisions d'origine, il conviendra de remplacer les menuiseries, à la fin de leur cycle de vie, par des châssis en bois reprenant les caractéristiques des châssis présents sur les plans de 1924 en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature, la forme des baies ainsi que celle des vitrages (en cas de verres cintrés) ;

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 ;

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 déplacer la citerne sous la zone de passage ;
- d'aménager la zone de recul conformément au RRU, Titre I, art 11et prévoir un aménagement paysager en y intégrant la possibilité de stationner les vélos ;
- de remplacer les châssis en PVC en façade avant par de châssis en bois reprenant les caractéristiques des châssis présent dans les plans de 1924

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le Titre I articles 4, 6 et 11 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: 24/02/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1005/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue de la Renaissance 45 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "RENAISSANCE 45" à Bruxelles, avenue de la Renaissance 45

Objet / Betreft: apporter des transformations à une maison unifamiliale : division en 4 logements (1ch), construction d'une lucarne sur le versant arrière, remplacement de l'ensemble des menuiseries en bois et construction d'une véranda au rez-de-chaussée arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/01/2026 - 15/01/2026

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 10/02/2026

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

---

8 **AVIS PARTAGÉ :**

AVIS Ville de Bruxelles :

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 (RRU) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RGBQ) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (RB) ;
Considérant que le bien est implanté en qu'en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;
Considérant qu'il se trouve dans la zone de protection d'un bien classé (Musées royaux d'Art et d'Histoire, 1A parc du Cinquantenaire) ;
Considérant qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine (Id Urban 18556) ;
Considérant que le bien appartient à l'îlot 67c et est répertorié comme immeuble de classe 3 (façade à préserver) au RGBQ ;

Considérant que la demande, introduite le 12/11/2025, a été jugée complète ;

Considérant que la demande vise à apporter des transformations à une maison unifamiliale : division en 4 logements (1ch), construction d'une lucarne sur le versant arrière, remplacement de l'ensemble des menuiseries en bois et construire une véranda au rez-de-chaussée arrière (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique organisée du 01/01/2026 au 15/01/2026 pour les dérogations aux articles 6, 12 et 13 du Titre I du RRU ainsi qu'aux articles 13 et 24 du RGBQ ;

Vu les trois réactions reçues, dont : un avis du ministère de la Défense n'émettant pas d'objection mais signalant un câble militaire en limite sud et deux réactions du voisinage portant principalement sur :
1) l'existence d'infractions urbanistiques antérieures et persistantes liées à la division réalisée en 1998 ;
2) la présence d'informations inexactes dans le dossier (occupation des logements) ;
3) les risques de surdensification contraire au bon aménagement des lieux ;
4) la terrasse arrière du studio et ses vues directes ;
5) l'état dégradé de la façade arrière et la nécessité de conditions protectrices pour le voisinage ;

Vu l'avis du SIAMU daté du 01/01/20236 et portant la référence T.2024.0487/2visant un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section "Motivation" du présent rapport ;

<u>En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques du bien :</u>

Considérant qu'un procès-verbal (P2014-041Bg) a été dressé en 2014 à la suite d'une explosion ayant détruit une grande partie des décors d'origine ;
Considérant que des travaux antérieurs ont été exécutés vers 1997 ;
Considérant que des éléments patrimoniaux, notamment l'escalier d'origine, subsistent ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme (réf. TP 2061) a été délivré le 09/07/1901 pour la construction des maisons n°45 et 46 ;
Considérant que les archives décrivent une maison unifamiliale avec demi-sous-sol, trois niveaux hors sol, combles sous versant et annexe arrière à toit plat ;

Considérant que l'état actuel révèle une division en cinq logements (1 chambre) avec lucarnes avant et arrière, châssis PVC bleu foncé et véranda contre mitoyen gauche ainsi qu'une terrasse arrière sur le toit plat de l'annexe ;
Considérant qu'un refus (R29/2024) a été émis en 2025 pour un projet similaire de cinq logements ;
Considérant que l'avis de la commission relatif à ce refus préconisait un maximum de trois logements, la suppression de la lucarne avant, le remplacement des châssis par des menuiseries en bois conformes à l'origine, la reconstitution de la porte d'entrée d'après les archives et des locaux accessoires adaptés ;

Considérant que le projet intègre partiellement ces recommandations : suppression de la lucarne avant, remplacement des menuiseries PVC par des châssis bois, porte en bois massif conforme, création d'un local vélo ;
Considérant toutefois que le projet maintient quatre logements au lieu des trois recommandés ;

<u>En ce qui concerne l'habitabilité et la division en quatre logements</u>

Considérant que l'immeuble présente une superficie totale d'environ 356 m², correspondant à ± 75 m² par niveau et 51 m² au niveau des combles ;

Considérant que les données historiques établissent qu'en 1993, l'immeuble était aménagé en maison unifamiliale ;
Considérant que la subdivision en plusieurs logements est intervenue postérieurement à cette date, et que le bâtiment a fait l'objet d'une division en 5 unités sur la base d'un plan de division établi par un géomètre-expert en 1997 ;
Considérant que ces cinq appartements ont été vendus individuellement par acte notarié du 16 janvier 1998, sur la base du plan précité ;
Considérant que la modification du nombre de logements est soumise à permis d'urbanisme depuis 1992 ;
Considérant que le RRU, applicable depuis 1999, impose des normes strictes d'habitabilité ;
Considérant que le Règlement des Squares de 1992 fixe des prescriptions urbanistiques renforcées dans ce périmètre, notamment au maintien du caractère architectural et à la protection du tissu résidentiel ;
Considérant que la division de la maison unifamiliale en plusieurs unités de logement n'a jamais fait l'objet d'une autorisation sous forme d'un permis d'urbanisme délivré, ;
Considérant que le projet vise quatre logements (1ch) répartis sur chaque niveau hors sol, deux studios et deux appartements (1ch), avec locaux communs en demi-sous-sol (local vélo, caves privatives, rangement) ;

Considérant que les chambres (d'une superficie allant de 9 à 12 m²) des différents logements s'écartent des minima prescrits par l'article 3 du Titre II du RRU (≥14 m²) ;
Considérant que la surface éclairante des pièces habitables ne suit pas les prescrits de l'art.10 du Titre II du RRU ;
Considérant néanmoins que les plans de la situation de droit sont assez lacunaires ;
Considérant que la configuration des pièces d'origine et la présence ou non de portes délimitant les pièces n'est pas établie ;
Considérant que les baies ne sont pas modifiées et que le projet ne diminue pas la luminosité des pièces ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de considérer qu'il n'y a pas de dérogation aux articles 3 et 10 du titre II du RRU ;

Considérant que le studio sous combles s'écarte des minima fixés à l'articles 13 (hauteur), le RGBQ imposant 2,6 m minimum aux étages et les locaux sous combles laissant une hauteur libre de respectivement 2,57 m au 3ème étage 2,38 m maximum sous toiture ;
Considérant néanmoins qu'il s'agit d'une situation existante ;
Considérant qu'aucun élément ne permet d'affirmer avec certitude que les combles n'étaient pas déjà aménagés ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de considérer qu'il s'agit jusqu'à preuve du contraire d'une situation de droit n'induisant pas de dérogation ;

Considérant que le demi-sous-sol est aménagé en quatre caves et espaces de rangement permettant de désengorger les appartements ;
Considérant que la suppression de la lucarne à rue, préconisée lors du permis précédent, améliore la façade mais réduit l'apport lumineux du studio aménagé dans l'espace sous combles ;
Considérant que l'éclairage naturel du studio est assuré par des fenêtres de toit et une porte-fenêtre arrière donnant accès à une terrasse ;
Considérant que, malgré ces contraintes, la qualité du volume, la lumière naturelle disponible, ainsi que le maintien des baies d'origine et des proportions spatiales inhérentes à la structure du bâtiment contribuent à la préservation de son caractère patrimonial ;
Considérant que l'existence de cinq propriétés distinctes depuis plus de 25 ans, la proposition de création de locaux communs et de stockage au niveau -1 au profit des quatre logements, la préservation de certains éléments patrimoniaux, ainsi que l'absence d'espace extérieur substantiel liée à la configuration de la parcelle, justifient la division de cet immeuble en 4 unités, pour autant que le projet soit pleinement conforme à la réglementation en vigueur ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de revoir les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée et du 2ème étage, en les alignant sur l'organisation du 1er étage, afin de restaurer la lecture de la structure d'origine (trois pièces en enfilade) ;

En ce qui concerne les façades et les volumes :

Considérant que la façade à rue a été dénaturée par les altérations existantes (lucarnes, châssis PVC bleu) ;
Considérant que le remplacement des menuiseries par des châssis bois conformes aux profils d'origine constitue une amélioration notable ;
Considérant que la suppression de la lucarne rue au profit de fenêtres de toit alignées sur les baies inférieures respecte l'avis de la CRMS et l'art. 24 du RGBQ ;

Considérant que la lucarne arrière dépasse le tiers de la largeur de la toiture, induisant une dérogation à l'article 24 du RGBQ ;
Considérant que, bien qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public, il conviendrait de proposer une lucarne davantage respectueuse de la typologie du quartier et conforme à l'art. 24.3° du RGBQ ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'art.24 du RGBQ n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de la petite véranda arrière qui dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle, induisant une dérogation à l'**art. 6.1 du RGBQ ;**
Considérant que celle-ci densifie de manière excessive l'intérieur d'îlot ;
Considérant qu'il a lieu de supprimer celle-ci et de ce fait la dérogation à l'art.6.1 du RGBQ ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'art.6.1 du RGBQ n'est pas acceptable ;

Considérant que la terrasse prévue au 3ème étage est délimitée par des garde-corps et un pare-vue qui dérogent à l'art. 6§3 du Titre I du RRU et au Code civil ;
Considérant qu'il y a lieu de limiter la profondeur de la terrasse afin de ne pas dépasser le profil voisin et de respecter le Code Civil ;
Considérant dès lors que la dérogation à lart.6.1 du RGBQ n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne la zone de cour et jardin :

Considérant que la zone de cours et jardins n'est pas aménagée en zone perméable, ce qui induit une dérogation à l'art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du RRU ;
Considérant qu'en commission de concertation, le demandeur a précisé que la cour est entretenue régulièrement et qu'elle est accessible à l'ensemble des habitants ;
Considérant néanmoins qu'il y a lieu de proposer un jardin en pleine terre sur 50% de la zone de cour et jardin ;
Considérant dès lors que les dérogations aux articles 12 et 13 au Titre I du RRU ne sont pas acceptables,

En ce qui concerne la mobilité :

Considérant que l'absence de parking est admissible en raison de la situation existante et de l'accessibilité en transport en commun ;
Considérant que le projet prévoit un local vélos ;
Considérant que le local vélos est proposé dans la partie avant du demi-sous-sol accessible depuis le hall d'entrée ;
Considérant que le local vélos offre une capacité suffisante (14m² pour 7 emplacements) ;
Considérant qu'il conviendra de l'organiser afin d'éviter l'encombrement des circulations ;

En Conclusion :

Considérant que le projet tend à résorber les travaux illicites en intégrant les recommandations de la CRMS et du Collège et de la commission de concertation relatif au refus du permis précédent ;
Considérant que la densité est réduite et que la façade arrière est rénovée ;
Considérant cependant qu'il y a lieu de supprimer toutes les dérogations en adaptant le projet aux conditions requises ;
Considérant qu'avec les adaptations requises, le projet respecte la typologie patrimoniale, préserve la volumétrie et permet un aménagement cohérent des logements ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- revoir l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée et 2ème étage, en supprimant les cloisons non structurelles afin de restaurer la lecture spatiale d'origine (trois pièces en enfilade) sur le modèle du 1er étage ;
- réduire la largeur de la lucarne arrière, ou la remplacer par une terrasse découpée dans le versant de la façade arrière et se conformer aux prescriptions l'art 24.3° du RGBQ ;
- limiter la profondeur de la terrasse toiture afin de ne pas dépasser le profil voisin et de respecter le code civil ;
- supprimer la verrière au niveau -1 et revenir à la situation existante de droit ;
- réaménager la zone de cour et jardin en prévoyant un jardin en pleine terre conforme au R.R.U. ;

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.

AVIS Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites

En ce qui concerne l'habitabilité et la division en quatre logements :

Considérant que, par rapport à la situation infractionnelle ayant donné lieu à l'établissement du procès-verbal, le logement initialement aménagé dans l'entresol cave a été supprimé, que ce niveau d'entresol cave ne bénéficiait pas des qualités spatiales suffisantes que pour être aménagé en pièces d'habitation et que son aménagement au bénéfice d'espaces de rangements communs est profitable à l'ensemble des logements ;
Considérant cependant que les quatre logements proposés présentent encore des déficits en matière de qualités spatiale et d'éclairement, ce qui induit des dérogations au titre II articles 4 ; 12 ; 3 ; et 10 (respectivement superficie de la mezzanine, ventilation des pièces d'eau, superficie et éclairement des pièces habitables) du RRU ainsi qu'à article 13 du RGBQ (hauteur sous plafond) ;
Considérant que la division de cette maison en quatre appartements une chambre indépendants, et de plus dérogatoires aux normes d'habitabilité en vigueur, relève d'une densification excessive de l'immeuble, et qu'il y aurait lieu, à minima, de proposer l'aménagement de trois logements maximum dans l'immeuble (dont un appartement trois chambres) de façon à d'avantage tendre au respect des normes d'habitabilité en vigueur et de garantir une offre de logements de typologie variée ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/02/2026

Considérant également qu'il y a lieu de revoir les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée et du 2e étage, afin de restaurer la lecture de la structure d'origine (trois pièces en enfilade), d'augmenter les superficies des chambres et d'optimiser les surfaces utiles ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :
- proposer l'aménagement de trois logements maximum dans l'immeuble (dont un appartement trois chambres) ;
- revoir les aménagements intérieurs du rez-de-chaussée et du 2e étage, afin de restaurer la lecture de la structure d'origine (trois pièces en enfilade), d'augmenter les superficies des chambres et d'optimiser les surfaces utiles.

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 aux articles 6, 12 et 13 du Titre I du RRU, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.