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: 13/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H589/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue de Heembeek 19 - 43 1120 Bruxelles
Avenue des Croix de Guerre 76 - 82 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Aménager le parc triangulaire ainsi que le Moerasbos.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/09/2026 - 01/10/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

Contexte légal :

Considérant que le projet se situe en zone d'intérêt régional n°4 « Pont Van Praet » (ZIR 4) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le périmètre du projet se situe dans le territoire du Canal, dans un des sites prioritaires de développement et dans un noyau d'identité locale à créer du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le projet se situe dans une zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique et le long du continuité verte du PRDD approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le projet est situé le long d'un corridor de mobilité, est traversé par une ligne de transport en commun de haute capacité à créer ou étudier , se situe le long du RER vélo et d'un itinéraire cyclable régional (ICR) du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le projet se situe en sur le territoire communal de la Ville de Bruxelles ;

Considérant la réunion de projet qui s'est tenue en date du 19/02/2025 ;

Considérant que le projet se situe sur plusieurs parcelles cadastrées : « *21819D0079/03E000* », « *21819D0079/03F000* », « *21819D0079/03H000* », « *21819D0094/00A000* », « *21819D0095/00L000* », « *21819D0095/00P000* », « *21819D0096/00K000* », « *21819D0096/00L000* » et « *21819D0097/00F000*» ;

Considérant que le périmètre du projet est repris en zone d'aléa d'inondation moyen à élever sur la carte de Bruxelles Environnement ;

Objet de la demande :

Considérant que le projet vise à aménager le parc triangulaire ainsi que le Moerasbos ;

Procédure et actes d'instruction :

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidence en application de l'article 175 du COBAT, et du point 20 de son annexe B : aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m².

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- En application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
- Actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- En application de la prescription particulière à certaines partie du territoire 18 al. 3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
- Actes et travaux en l'absence de plan particulier d'affectation du sol ;
- En application de l'article 175/20 du CoBAT, mesures particulières de publicité requises en ce que la demande est soumise à rapport d'incidences ;

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2026 au 01/10/2026 dans la Ville de Bruxelles ;

Considérant l'avis d'Acces and Go réceptionné en date du 15/07/2026 ;

Considérant l'avis de Bruxelles Environnement réceptionné en date du 28/07/2026 ;

Situation existante :

Considérant que le périmètre du projet couvre deux zones distinctes de la zone d'intérêt régional n° 4, la première se situe en intérieur d'îlot entre la rue du Heembeek et l'avenue des Croix de Guerre (Moerasbos), et la seconde s'étend au croisement des avenues des Croix du Feu et des Croix de Guerre (Parc triangulaire) ;
Considérant que le Moerasbos est situé au nord de l'école « À la Croisée des Chemins », au sein du même îlot, tandis que le Parc triangulaire se situe de l'autre côté de l'avenue des Croix de Guerre ;
Considérant que les abords des deux parcs s'inscrivent dans un environnement à assez mixte, caractérisé tant par des constructions principalement mitoyennes de gabarit R+2 à R+3, complété par des équipements collectifs tels que des écoles, et des infrastructures logistiques comme Euroveiling ;

Moerasbos :

Considérant que le Moerasbos occupe une superficie d'environ 9.700 m² en intérieur d'îlot délimité par la rue de Heembeek, la rue de l'Ancre, l'avenue des Croix de Guerre et l'avenue des Croix du Feu ; que la partie centrale du site accueille différentes fonctions, comprenant un bâtiment en fond de parcelle, deux hangars, des lieux de stockage et des espaces utilisés ponctuellement pour le stationnement ;
Considérant que la zone du Moerasbos ne dispose d'aucune entrée aménagée de manière lisible depuis l'espace public et qu'aucun cheminement piéton n'est clairement pour permettre de traverser le site ; qu'il comprend une partie boisée ainsi qu'un chemin privé situé au cœur de cet îlot ;
Considérant que l'avenue des Croix du Feu et la rue Heembeek présentent des infrastructures piétonnes de bonne qualité, néanmoins les infrastructures piétonnes sont en revanche plus vétuste rue de l'Ancre ; que le site ne comporte actuellement aucun aménagement cyclable et aucun aménagement ne permet sa traversée ;
Considérant que le Moerasbos constitue un espace majoritairement de pleine terre et fortement végétalisé, dont le caractère boisé résulte notamment de l'abandon de la gestion du site depuis plusieurs années ; que l'inventaire réalisé recense 68 arbres à haute-tige au sein du périmètre ; que

l'espèce la plus représentée est l'érable sycomore (40 sujets), le saule blanc en est la seconde (7 individus), suit l'érable plane, le frêne commun, le marronnier d'Inde et le tilleul à petites feuilles ainsi que le robinier faux-acacia ; que l'étude phytosanitaire conclut à un état sanitaire globalement favorable tout en préconisant l'abattage de 9 arbres à court terme et de 7 arbres à moyen terme ;
Considérant que le sous-bois présente une végétation diversifiée mais est fortement affecté par la présence de renouée du Japon et de symphorine ;
Considérant que le périmètre du Moerasbos ne dispose d'aucun dispositif spécifique de gestion des eaux pluviales, en dehors de l'infiltration naturelle des eaux dans le sol et la présence d'une zone humide constituée d'un bassin artificiel aux berges minéralisées ;
Considérant que le Moerasbos présente actuellement une ambiance essentiellement boisée, naturelle et enclavée, mais hétérogène en raison de la présence dans sa partie centrale et orientale, de constructions, d'espaces de stockage et de zones minéralisées;
Considérant que le site est majoritairement en pleine terre et qu'outre les espaces minéralisés, la dalle et le chemin desservant le bâtiment existant, aucun véritable revêtement d'aménagement de parc n'est actuellement présent ; que le site n'est actuellement pas aménagé comme espace vert public et qu'aucun parcours public formalisé n'y est organisé ;

Parc triangulaire :

Considérant que le parc triangulaire constitue un espace verdurisé d'environ 7.100 m², de forme triangulaire, situé à l'est du croisement de l'avenue des Croix de Guerre et de l'avenue des Croix du Feu ; que le site fait actuellement l'objet d'une occupation temporaire par l'ASBL Bûûmplanters avec une fonction pédagogique et liée au développement de l'écologie
Considérant qu'aucune entrée du parc n'est aménagée de manière lisible depuis l'espace public ; que quelques sentiers informels sont présents le site mais sans qu'aucun cheminement piéton soit clairement établi ; qu'aucun aménagement cyclable n'est également présent dans le périmètre, tandis que l'avenue des Croix de Guerre et l'avenue des Croix du Feu disposent d'infrastructures cyclables ;
Considérant que l'avenue des Croix de Guerre dispose de trottoirs bien aménagé et de passages piétons sécurisés en relation avec l'école fondamentale située face au parc ;
Considérant que le parc présente un caractère fortement végétalisé avec un aspect relativement peu entretenu en dehors des installations liées à l'occupation temporaire ; que le terrain présente actuellement une topographie globalement peu marquée et que l'ancien terrain de sport reste perceptible au sein du périmètre ;
Considérant que la bordure est du site est structurée par un alignement de tilleuls de bon état sanitaire implanté le long de l'ancienne avenue des Croix de Guerre désaffectée et progressivement recolonisée par la végétation ; que le site compte au total 28 tilleuls mais que 11 tilleuls se situent dans le périmètre du projet ;
Considérant que le périmètre du projet accueille également de jeunes plantations réalisées récemment par Bûûmplanters (par exemple des essences arborescentes, arbustives et buissonnantes dont notamment saules, aubépines, merisiers, érables sycomores, cornouillers, fusains, bourdaines et charme) ainsi qu'une végétation spontanée diversifiée caractéristique des milieux ouverts, en partie colonisée par le buddleia ;
Considérant que le rapport précise que la partie centrale occupée par les installations de l'occupant temporaire est aménagée sur une dalle de béton et constitue une zone dépourvue de végétation, tandis que le reste du terrain est majoritairement en pleine terre ;
Considérant que le périmètre du parc triangulaire ne dispose d'aucun dispositif spécifique de gestion des eaux pluviale en dehors de l'infiltration naturelle des eaux dans le sol ;
Considérant que le site présente actuellement en partie une fonction pédagogique et écologique en raison de son occupation temporaire ; que cette occupation s'accompagne notamment de bacs à plantes et de potagers mais demeurent limitée ;
Considérant que le site comprend quelques bancs et aucune poubelle ;

Situation projetée :

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de deux parcs au sein de la zone d'intérêt régional n° 4 Van Praet ; que ceux-ci développent des vocations complémentaires, l'un étant davantage orienté vers la valorisation du caractère naturel et humide du site, tandis que l'autre vise à offrir un espace plus

appropriable par les habitants et les usagers, caractérisé par de larges espaces ouverts tout en conservant une ambiance intime grâce au traitement paysager de ses limites ;

Moerasbos :

Considérant que le projet prévoit de réaménagé le Moerasbos comme un espace naturel accessible au public, tout en maintenant un caractère protégé et en limitant les nuisances liées à sa fréquentation par la canalisation des déplacements sur des cheminements définis ;
Considérant qu'il prévoit la démolition des bâtiments en fond de parcelle et petites constructions actuellement présents dans le périmètre au profit de la restauration de surfaces au profit de la biodiversité ;
Considérant que le projet créera un réseau de cheminements en forme de "Y", dont les branches relieront respectivement l'avenue des Croix du Feu, la rue de l'Ancre et la rue de Heembeek ; que ces parcours organiseront la traversée du biotope humide tout en limitant la divagation des usagers dans les zones végétalisées ;
Considérant que le projet prévoit la création de trois entrées distinctes, une depuis l'avenue des Croix du Feu, une depuis la rue de Heembeek et la dernière depuis la rue de l'Ancre ; qu'un un quatrième accès en relation avec la future crèche sera potentiellement prévu ; que le projet prévoit la fermeture du parc par l'installation d'une clôture disposant d'un espace de 10cm pour offrir un passage pour la petite faune ;
Considérant que les cheminements présenteront des largeurs supérieures de 2 à 3 mètres et que les rampes présenteront des pentes maximales de 4 % ; que la passerelle en bois présentera quant à elle une largeur constante de 2 mètres avec un accès par une pente de 4 % ;
Considérant que la circulation sera restreinte à celle de la circulation piétonne, à l'exception des parties rendues accessibles aux véhicules d'entretien ; que par conséquent la circulation des vélos ne sera pas possible ;
Considérant que le projet mentionne les mesures prises afin de préserver au maximum les arbres existants en bon état, et mettre en œuvre toutes les mesures de protections durant les travaux afin de préserver leurs systèmes racinaires et leurs conditions d'alimentation ;
Considérant que le projet prévoit l'abattage de 5 arbres existants en lieu et place du cheminement piétons projeté ; que le rapport précise séparément que d'autres abattages pourront être réalisés pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique, sans en fixer le nombre dans le projet ; qu'en séance le demandeur précise que le nombre d'arbres abattus s'élève à 6 sujets ;
Considérant que des plants d'arbres seront plantés à proximité de sujets existants plus matures, dans une logique de relève progressive du peuplement arboré ; que les essences plantées seront choisies parmi des essences indigènes issues de la palette végétale proposée dans le BKP ;
Considérant que le projet prévoit de planter +/- 100 arbres dans le parc du Moerasbos afin de densifier et diversifier les milieux végétalisés, certaines zones dans une logique de respecter des différents biotopes ; que le projet prévoit également la gestion des espèces invasives et la diversification des milieux ;
Considérant que les berges des plans d'eau seront localement abaissées ou reprofilées afin de diversifier les situations écologiques et les milieux humides et apporter une réflexion sur la gestion des eaux de pluie ;
Considérant que l'orientation paysagère projetée maintiendra et renforcera le caractère naturel, boisé et humide du Moerasbos, en organisant l'accès au public sous la forme d'une traversée encadrée plutôt que d'un espace de séjour intensif ;
Considérant que les cheminements seront réalisés en partie sous forme de passerelles légèrement surélevées en bois et en partie en revêtement semi-dur perméable (composé de liant végétal) adapté pour les voies piétonnes ; que la partie semi-perméable permettra notamment le passage de véhicules d'entretien ;
Considérant que la passerelle piétonne sera réalisée en bois Azobé pour sa résistance aux agressions biologiques et sans traitement chimique névessaire; que des bandes antidérapantes seront intégrées au platelage dans les secteurs où la configuration le nécessitera ; que les lames présenteront un interstice maximal de 10 mm ;
Considérant que la possibilité d'établir une connexion écologique entre le Moerasbos, le Croissant Vert de l'A12 et Laeken au moyen d'un éco-tunnel a été étudiée ; que cette connexion présente toutefois un potentiel de fonctionnalité limité pour les espèces cibles, compte tenu notamment du caractère clôturé

du Moerasbos et de son ouverture vers d'autres habitats naturels ; que sa réalisation impliquerait en outre d'importantes contraintes techniques liées à la topographie, aux murs de soutènement, au franchissement des lignes de tram et des différents impétrants ainsi qu'à la gestion des eaux de ruissellement ;
Considérant que des bancs (avec dossiers et accoudoirs) seront disséminés au sein du parc et des poubelles seront installés aux entrées stratégiques ;
Considérant que des luminaires de type Albany seront disposés le long des cheminements ; que l'éclairage sera dirigé vers le bas afin de limiter la dispersion latérale de la lumière ; que l'éclairage du Moerasbos sera éteint en dehors des heures d'ouverture ;

Parc triangulaire :

Considérant que le projet vise à transformer le parc triangulaire en un parc de quartier largement ouvert, sans limites physiques, doté d'espaces récréatif et de rencontre, distribués sur des espaces ouverts, une pelouse multi-usages, des plantations arborées et arbustives sur ses limites ; qu'il pourra accueillir des activités ou événements organisés notamment par des associations locales ou par les écoles voisines ;
Considérant que le projet prévoit de modifier la topographie actuelle en accentuant le relief du site et en créant notamment deux talus le long de ses côtés ainsi qu'une dépression centrale ; que ces interventions structureront différentes ambiances à l'intérieur du parc ;
Considérant que la dalle de béton existante sera démolie et remplacée par des surfaces de pleine terre ; que l'ancien terrain de sport sera également supprimé et que les surfaces concernées seront revégétalisées ;
Considérant que les principaux cheminements piétons seront aménagés en béton lavé avec une granulométrie en argile beige ; que le dossier mentionne également l'emploi de pavés en béton à joints enherbés ou ouverts dans le parc ;
Considérant qu'il prévoit la création d'un réseau structuré de cheminements en béton lavé, à l'intérieur du parc, répartis en trois accès principaux au droits des avenues des Croix du Feu et des Croix de Guerre dont la largeur sera comprise entre 3 et 3,5 mètres ; que 4 accès secondaires en pavés béton à joint ouvert, situés du côté est du site seront créés en relation avec les futurs équipements ;
Considérant que la circulation des vélos y sera également interdite ; que néanmoins un espace partagé, accessible aux vélos, sera prévu au sud du parc triangulaire en relation avec la future école secondaire et les développements projetés ;
Considérant que le projet créera une dépression humide centrale associée à une noue à ciel ouvert, participant à la diversité des ambiances et à la gestion des eaux pluviales ;
Considérant que le projet maintiendra l'alignement existant de tilleuls lié à l'ancien tracé de l'avenue des Croix de Guerre ; qu'aucun abattage de ces arbres existants n'est prévu dans le projet ; que le reprofilage du terrain impliquera toutegfois la sélection de certaines plantations réalisées par Bûûmplanters ; que le rapport prévoit le maintien de 80 plants sur les 120 existants ;
Considérant que 61 nouveaux arbres seront plantés dans le parc triangulaire, principalement à aux limites longeant les voiries et aussi à proximité de la zone humide ; que le projet prévoit pour le choix des essences, des arbres et arbustes d'espèces indigènes
Considérant que le rapport d'inciences renseigne pour cette noue une surface d'aménagement d'infiltration de +/- 290 m² (volume tampon de 46 m³) ; que le rapport conclut que ce dimensionnement permettrait la gestion d'une pluie d'un temps de retour de 100 ans ;
Considérant que le programme comprendra une plaine ou aire de jeux, une pelouse multi-usages, un mini-parcours ludique et un parcours thématique de type "food forest" ; que le projett prévoit également l'implantation d'une œuvre d'art, cette dernière étant indiquée comme située hors de la présente demande de permis dans la note explicative ;
Considérant que l'aire de jeux sera conçue comme un espace multiusage et que son modèle précis n'est pas encore déterminé dans le rapport ; que les matériaux devront être autant que possible de nature naturelle ;
Considérant que le projet prévoit de disséminer des bancs en pierre (composés ponctuellement de dossiers en bois et d'accoudoirs) le long des cheminements et dans les espaces de séjour, des poubelles métallique (de ton vert foncé) et des arceaux vélos aux entrées du parc ;
Considérant que des lampadaires de type Albany seront implantés le long des cheminements et à proximité des espaces de séjour ;

Considérant que le projet intégrera également une toilette publique au nord du parc ; que l'aspect extérieur de cet édicule, notamment les matériaux, les teintes et le traitement de ses élévations, n'est pas précisé dans la note explicative ;

Considérant que de manière générale, l'aire totale d'intervention des deux parcs s'élève à 16.845 m² ; que la superficie de pleine terre passera de 14.582m² à 15.017 m², soit une augmentation de 489 m² ; que 746 m² de revêtements semi-perméables seront créés ; que les superficies imperméables passeront de 2.263 m² à 1.076 m², soit une diminution de 1.187 m² ; que le taux d'imperméabilisation global passera en conséquence de 13 % à 6 % ;
Considérant que le bilan général de la demande prévoit 159 nouveaux arbres pour les deux parcs (chiffre reprise dans le rapport d'incidences), que la note indique explicitement que 61 nouveaux arbres seront plantés dans le parc triangulaire ; que par conséquent la différence entre ces deux chiffres, s'élève à 98 plantations pour le Moerasbos, ;

Objectifs :

Considérant que les objectifs du projet sont :

- Requalifier et renforcer les espaces verts existants en contribuant aux continuités écologiques du territoire de la zone canal ;
- Développer un réseau d'espaces verts complémentaires, disposant chacun d'une identité, fonction et intensité propre à son usage tout en visant la réduction des incidences sur le milieu naturel engendré par la fréquentation ;
- Préserver et renforcer la biodiversité et les qualités écologiques existantes, en particulier les milieux boisés, humides et le patrimoine arboré ;
- Concilier la préservation des milieux naturels avec leur accessibilité et leur appropriation par le public ;
- Développer les fonctions sociales, récréatives, pédagogiques, paysagères et écologiques des espaces verts ;
- Renforcer les continuités et les connexions pour les modes actifs entre les parcs, les voiries et les quartiers environnants ;
- Favoriser la désimperméabilisation des sols et maintenir un maximum de surfaces perméables ;
- Améliorer la gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant leur infiltration et leur tamponnement à ciel ouvert ;
- Diversifier les milieux, les ambiances paysagères et les biotopes afin d'accroître la qualité écologique et paysagère des sites ;

Motivation :

Considérant que le projet participe à la mise en œuvre des prescriptions applicables à la ZIR n°4 Van Praet, comme un site visant à accueillir un quartier mixte regroupant notamment logements, espaces verts, équipements, commerces et activités productives ; que le PRDD prévoit pour cette zone, la réalisation d'une continuité verte et du maillage vert vers la Promenade Verte, la création d'espaces verts ainsi que de nouvelle connexions avec le canal et les quartiers environnants ; que aménagement conjoint du Moerasbos et du parc triangulaire constitue une composante structurante de la transformation e la zone et participe à offrir un cadre paysager et écologique qualitatif accompagnant le développement urbain ;
Considérant que le projet répond également aux orientations de l'axe 2 du PRDD « *Mobiliser le territoire pour développer un cadre de vie agréable, durable et attractif* », notamment la stratégie 2 « *Les espaces publics et les espaces verts comme supports de la qualité du cadre de vie »,* laquelle identifie les espaces publics et les espaces verts comme supports essentiels de la qualité du cadre de vie ; que le PRDD souligne que la croissance et la densification de la ville doivent être accompagnées d'espaces publics et d'espaces verts qualitatifs et appropriables par les habitants ; que le projet répond à ces ambitions ;
Considérant que le projet ne procède pas à une homogénéisation des espaces verts mais se base sur leurs caractéristiques existants pour leur attribuer des fonctions et des intensités d'usage distincts ; que cette approche contextuelle constitue une réponse pertinente en ce qu'elle évite d'imposer une

programmation uniforme à des milieux présentant des qualités écologiques et des capacités d'accueil différentes ; que cette différenciation rejoint l'approche du PRDD (Axe 2 et sa stratégie 5 « *Renforcer le paysage naturel* ») qui mentionne que le maillage vert doit intégrer et permettre différentes fonctions en corrélation avec le contexte urbain et des nécessités locales ;
Considérant que le projet développe deux espaces verts complémentaires en s'appuyant sur leurs caractéristiques propres ; que le Moerasbos conservera une vocation principalement écologique, boisée et humide, avec une fréquentation canalisée sur des cheminements dédiés et orientée vers l'observation et la sensibilisation à la nature, tandis que le parc triangulaire constituera le pôle social et récréatif du projet, favorisant des usages diversifiés et l'appropriation du parc par les habitants et les écoles, conformément aux objectifs du maillage socio-récréatif et du maillage jeux du PRDD ;
Considérant que le parti paysager pris conforte cette complémentarité en préservant le caractère naturel du Moerasbos et en développant sur le parc triangulaire, différentes ambiances paysagères et écologiques par la création d'un microrelief alternant milieux secs, ombragés et temporairement humides ;
Considérant que les matériaux projetés sont cohérents avec l'intensité d'usage de chaque parc ; que le béton lavé constitue un revêtement robuste adapté aux usages plus intensifs du parc triangulaire tandis que les passerelles en bois et le revêtement semi-perméable à base de liant végétal permettent de maintenir un caractère plus naturel au Moerasbos ;
Considérant que la passerelle en bois azobé permet de résister aux agressions naturelle sans nécessiter de traitement chimique et comportera des dispositifs antidérapants ; que sa pente permet également d'assurer l'accessibilité du cheminement ; qu'il y a lieu d'intégrer ces bandes antidérapantes sur l'ensemble de son tracé ;
Considérant que le tracé des cheminements piétons permet d'offrir une porosité piétonne des sites et leur connexion aux voiries, aux transports publics et aux équipements environnants ; que leur conception accessible aux PMR favorise une appropriation inclusive de ces nouveaux espaces verts ; que ces aménagement répondent aux objectifs fixés du PRDD, en particulier de son axe 4 « *Mode piéton* » qui tend à garantir des cheminements continus, sécurisés, confortables et accessibles dans les projets d'aménagement ;
Considérant toutefois que le trottoir longeant l'avenue des Croix du Feu et le parc triangulaire présente une largeur inférieure à 1,50 mètres (environ 1,20mètres) ce qui est contraire à l'article 4 du Titre VII du RRU ; que l'augmentation attendue des flux piétons liée aux nouveaux parcs et au développement de la zone nécessite de garantir un cheminement suffisamment confortable pour tous les usagers; qu'il y a lieu de profiter du réaménagement, préalablement aux nouvelles plantations, pour porter la largeur libre du trottoir à minimum 1,50 mètres conformément à l'article 4 du Titre VII et ainsi éviter notamment le report des piétons sur la piste cyclable adjacente ;
Considérant que la préservation du patrimoine arboré existant et son renforcement par de nouvelles plantations participent aux objectifs de l'axe 2, stratégie 5 « *Renforcer le paysage naturel* » du PRDD, visant notamment à protéger la biodiversité et renforcer la connectivité du réseau écologique ; que toutefois, la palette herbacée prévue sous l'alignement de tilleuls du parc triangulaire abrite plusieurs espèces adaptées à des sols humides alors que les conditions existantes y sont plus sèches ; qu'il y a lieu d'adapter les espèces aux conditions pédologiques et hydriques réellement rencontrées ;
Considérant que la présence de Carex pendula dans la palette du Moerasbos présente un risque de développement dominant dans ce milieu humide et ombragé ; qu'il convient de limiter son utilisation et de renforcer la diversité des espèces florifères afin d'améliorer l'intérêt du milieu pour les pollinisateurs et la petite faune ; que la présence de renouée du Japon nécessite aussi la mise en œuvre d'un protocole spécifique pendant le chantier afin d'éviter toute dissémination de cette espèce invasive ;
Considérant enfin que toutes les mesures devront être prises durant le chantier afin de protéger les arbres, leurs systèmes racinaires et les sols contre le tassement ; que les nouvelles plantations devront être réalisées en automne afin de favoriser leur bonne reprise et leur résistance aux périodes printanières sèches ;
Considérant également que le projet prévoit la transplantation de plusieurs sujets, que leur mise en motte doit être réalisée longtemps à l'avance ; que les transplantations doivent être réalisées dans les règles de l'art en respectant toutes les recommandations nécessaires pour assurer leur survie (mise en motte au moins un an à l'avance, préservation de l'ensemble du système racinaire permettant à l'arbre de survivre, …) ;
Considérant que la désimperméabilisation du site, l'augmentation des surfaces perméables et la création d'une noue et d'une dépression humide dans le parc triangulaire rencontrent les objectifs de

l'axe 2, stratégie 5 « *Renforcer le maillage bleu* » et la stratégie 6, chapitre « *Améliorer la gestion environnementale de l'eau* » du PRDD, qui privilégient la rétention et l'infiltration des eaux à la source et les dispositifs à ciel ouvert ;
Considérant que la noue projetée pour le parc triangulaire présentera une surface d'infiltration d'environ 290 m² et un volume tampon de 46 m³ ; que son dimensionnement permettra selon le rapport d'incidences de gérer une pluie d'un temps de retour de 100 ans ;que toutefois que les documents du dossier indiquent des surfaces d'infiltration de valeurs divergentes de 289,27 m² et 1.014,65 m² ; que le demandeur précise en séance, que la noue présentera une surface de 289 m² ;
Considérant que les modalités de gestion des eaux du Moerasbos s'organise par les moyens suivants : le caractère perméable de la zone, la présence de deux noues existante (+/- 200 m² chacune en plan) et l'accentuation des dépressions existantes ; que l'ensemble de ces éléments permettent la rétention le projet et valorise les caractéristiques humides pour la gestion intégrée des eaux pluviales ;
Considérant que les eaux pluviales devront être gérées au plus près de leur point de chute, sans raccordement au réseau d'égouttage ; que le rejet envisagé vers la Senne n'étant pas réalisable, il convient de privilégier une gestion à la parcelle suivant un principe de zéro rejet ;
Considérant que l'interdiction des vélos au sein des parcs est cohérente afin de limiter les conflits avec les piétons, notamment les enfants et les PMR ; que cette mesure est accompagnée de dispositifs de stationnement vélo aux entrées ;
Considérant que l'implantation de bancs, de corbeilles et d'équipements de repos contribuera à la qualité d'usage des parcs ; que les bancs devront néanmoins répondre aux principes d'accessibilité universelle, notamment en prévoyant un espace libre de 0,90 sur 1,50 mètre permettant l'installation d'un fauteuil roulant à proximité immédiate des assises ;
Considérant que les arceaux vélos simples peuvent être difficilement détectable pour les personnes malvoyantes; qu'il y a lieu de privilégier des arceaux en U inversé munis d'une doble barre horizontale à chaque arceau situé aux extrémités et de prévoir au moins un emplacement adapté aux vélos cargo ;
Considérant que le principe d'un éclairage orienté vers le bas et éteint en dehors des heures d'ouverture du Moerasbos est opportun ; que la sensibilité écologique du site justifie néanmoins de limiter davantage les incidences sur la faune nocturne en prévoyant des luminaires de faible hauteur, munis de LED ambrées d'une température inférieure à 2.200 K et sans UV ;
Considérant que le régime horaire de l'éclairage du parc triangulaire devra s'organiser afin de concilier les besoins de co-veillance liés à sa vocation sociale et son caractère ouvert (sans clôtures), tout en respectant la limitation de la pollution lumineuse ;
Considérant que l'implantation d'une toilette publique au nord du parc triangulaire est cohérente avec sa fonction de parc habité ; que toutefois l'aspect de cet édicule n'est pas précisé et qu'il convient d'en préciser les matériaux, les teintes et le traitement architectural de ses élévations afin d'assurer son intégration paysagère ; que le demandeur précise en séance que la sanisette ne fait pas partie de la présente demande et que celle-ci sera implantée par la STIB ultérieurement ;
Considérant également que le projet prévoit l'intégration, à terme, d'une œuvre d'art au sein du parc triangulaire ; que cette intervention n'est toutefois pas comprise dans l'objet de la présente demande ; qu'elle devra dès lors faire l'objet d'une procédure distincte préalablement à sa mise en œuvre ;

Conclusion :

Considérant l'ensemble de ces éléments, le projet présente une réelle plus-value par rapport à la situation existante en valorisant deux espaces aujourd'hui peu structurés, tout en augmentant leur qualité paysagère, écologique et d'usage ; que le projet constitue une amélioration significative de la situation existante et permet de développer deux espaces verts complémentaires répondant aux objectifs régionaux en matière de qualité du cadre de vie, de biodiversité, de maillage vert et bleu, de gestion des eaux et de mobilité active ;
Considérant, moyennant les conditions précitées, que le projet améliore les qualités urbanistiques, paysagères, écologiques et d'usage du périmètre et s'accorde au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/10/2026

Avis FAVORABLE à condition de/d':
- porter la largeur libre du trottoir le long de l'avenue des Croix du Feu à minimum 1,50 mètre conformément à l'article 4 du Titre VII du RRU ;
- intégrer des bandes/dispositifs anti-dérapant tout le long de la parcelle en azobé dans le parc du Moerasbos ;
- respecter les recommandations et mesures mentionnées dans le rapport d'incidences en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie :
- **assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle suivant un principe de zéro rejet ;**
- **supprimer la connexion projetée pour le rejet des eaux pluviales vers la Senne ;**

- adapter la palette végétale sous l'alignement de tilleuls aux conditions du sol et hydrique de la zone ;
- limiter l'utilisation de Carex pendula au sein du Moerasbos et diversifier les espèces favorables aux pollinisateurs ;
- mettre en œuvre un protocole de gestion spécifique de la renouée du Japon afin d'éviter sa dissémination durant le chantier ;
- protéger les arbres, leurs systèmes racinaires et les sols contre les dégradations et le tassement durant le chantier ;
- réaliser les nouvelles plantations en période automnale ;
- réaliser la transplantation des arbres (et donc leur mise en motte) longtemps à l'avance afin d'assurer leur survie ;
- prévoir à côté des bancs un espace libre accessible de 0,90 × 1,50 mètre destiné notamment aux usagers en fauteuil roulant ;
- prévoir des arceaux vélos de type U inversé avec barre transversale, détectables par les personnes malvoyantes ;
- intégrer au moins un emplacement adapté aux vélos cargo au sein des dispositifs de stationnement vélo ;
- adapter l'éclairage et la gestion des éclairages à la sensibilité de la faune, avec des luminaires dirigés vers le bas, de faible hauteur et équipés de LED ambrées de moins de 2.200 K sans UV pour les deux parcs :
- **maintenir l'extinction de l'éclairage du Moerasbos en dehors des heures d'ouverture ;**
- **intégrer un éclairage nocturne pour le parc triangulaire assurant une luminosité minimum.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F948/2023 (PU)

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

Demandeur / Aanvrager: Chez Esmara & Philippe

Objet / Betreft: transformer les bureaux 301,306,307,309, 310, 313 au 1er étage, 321 au 2ème étage 336, 337 au 3ème étage, 350 à 355 au 4ème en 15 hébergements touristiques, supprimer un espace de commerce afin de créer un hall d'entrée et une voie d'évacuation à rue, (bloc III), en façade avant : remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC (couleur gris bleue), placer 5 brise-vues et 9 tentes solaires

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/09/2026 - 01/10/2026

Réactions / Reacties: 7

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 10/06/2025

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

2

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
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 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 Galerie du Centre est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme F32/2009, visant à modifier la destination d'un bien de bureau en logement au 1er étage du bloc 3, a été délivré le 03/09/2009 ;

Considérant qu'en date du 16/06/2017, une demande d'attestation urbanistique a été introduite (réf : CH120/2017) pour enregistrer l'exploitation de 7 hébergements touristiques ;
Considérant que cette attestation a été refusée en date du 10/04/2018 ;

Considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été introduite (réf. P.U. F1250/2018) avait pour objet : « au 4ème étage rue de la Fourche : changer la destination de bureau en logements touristiques (4 studios et 2 appartements 2 chambres) ; en façade avant : remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC (couleur gris bleue), placer 5 brise-vues et 9 tentes solaires » ;
Considérant que cette demande a été classée sans suite le 28/01/2019 ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 26/01/2023 (P.V. B.R. 006/23) fait état des infractions suivantes : « au moins 3 logements sont exploités en tant qu'hébergements touristiques (établissement hôtelier) » ;

PROJET INITIAL :

Considérant que la demande a été introduite en date du 13/10/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande telle que libellée vise à transformer du bureau en 6 unités d'hébergement touristique au 4ème étage du bloc III, transformer du bureau et du logement en 7 unités d'hébergement touristique au 1er étage du bloc III, transformer du bureau en logement au 2ème étage, démolir les menuiseries donnant sur la galerie et placer une cloison, démolir un escalier et placer une plateforme avec échelle de secours dans la rampe de parking côté rue de la Fourche, placer 8 pompes à chaleur en toiture, remplacer les châssis par du pvc en façade avant, poser des marquises et brises-vue (régularisation) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/04/2025 au 08/05/2025 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement), application de la prescription particulière 2.4 du PRAS (hôtel d'une capacité comprise entre 21 et 50 chambres) et dérogation à l'art. 6 du titre I du R.R.U. (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
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 en date du 10/06/2025 pour les motifs reproduits en annexe ;
Considérant dès lors, qu'en application de l'article 126§8 du CoBAT, le Collège des bourgmestre et échevins refuse le permis ;
Vu l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 07/05/2025;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) sur la demande initiale du 19/05/2025 portant les références T.1983.074056 ;

Considérant que les 13 unités demandées représentent 574m² de superficie ;
Considérant cependant que le demandeur souhaite que les logements des 2ème et 3ème étages du bloc III soient hors demande ;

En qui concerne l'affectation :

Considérant que les logements situés aux 1er, 2ème et 3ème étages du bloc III sont exploités en tant qu'établissement hôtelier ;
Considérant qu'il est à noter que le PRAS 0.12 n'autorise la suppression de logement qu'à certaines conditions, que celles-ci ne sont pas rencontrées et que ces hébergements qu'ils soient demandés ou non ne sont pas acceptables ;
Considérant dès lors, qu'au regard du refus du demandeur d'adjoindre les hébergements touristiques en infraction au 2ème et 3ème étages, ceux-ci conservent leur affectation originelle de logement et doivent être remis en pristin état ;

Considérant que les logements et hébergements touristiques demandés sont répartis comme suit :
- Bloc II 2ème étage: 52m² de bureau en 52m² logement compensatoire ;
- Bloc III 1er étage logement 38m² en 7 hébergements touristiques ;
- Bloc III 2ème étage: exploitation de logement en hébergement touristique non demandée ;
- Bloc III 3ème étage: exploitation de logement en hébergement touristique non demandée ;
- Bloc III 4ème étage: bureau en 6 hébergements touristiques ;

Considérant que des terrasses séparées par des brise-vues ont été aménagés au niveau du 4ème étage du bloc III, que des tentes solaires surplombent ces terrasses, qu'en outre les châssis ont été remplacés par du pvc bleu ;
Considérant qu'il y a lieu d'harmoniser les châssis avec l'ensemble des menuiseries du bien ;
Considérant que le logement de 52m² prévu dans le bloc II au 2ème étage ne dispose pas d'espace extérieur qu'il n'est pas accessible aux PMR malgré la présence d'un ascenseur ;
Considérant l'absence d'information sur la présence de locaux communs tel que poubelles ou vélos/poussettes accessible aux logements ou aux hébergements touristiques ;
Considérant qu'aucun des hébergements proposés n'est accessible aux PMR et dérogent donc au R.R.U. titre IV ;
Considérant que la compensation des 52m² de logement devrait être prévue dans le bloc III, au dernier niveau afin de profiter de la terrasse comme espace extérieur ;

En ce qui concerne les éléments techniques :

Considérant que 8 pompes à chaleurs sont disposées sur la toiture du bloc III ;
Considérant que ce bloc est à front de la rue de la Fourche, que ces installations sont visibles depuis les logements ou chambres d'hôtel des biens environnants ;
Considérant que leur nombre est conséquent, qu'aucune fiche technique n'est jointe au dossier, qu'elles ne présentent aucune mesure limitant les nuisances sonores, qu'il est à rappeler que le rayonnement sonore des installations vers les parcelles voisines doit être limité ;
Considérant que ces éléments techniques dérogent au R.R.U. titre I art. 6 en ce que ces éléments ne sont pas intégrés au bâtiment ;
Considérant que l'art. 28 du R.C.U.Z. impose que les installations techniques soient installées à l'intérieur du bâti et raccordées à un conduit d'évacuation atteignant le niveau de la toiture. En cas d'impossibilité de les placer à l'intérieur du bâti, elles peuvent être installées en façade arrière ou sur une toiture plate, à condition d'être intégrées dans un volume construit. § 2. L'implantation des installations techniques est choisie de manière à ne pas altérer la qualité esthétique et architecturale des façades arrière et des intérieurs d'îlot et à ne pas perturber la qualité des abords ;
Considérant que l'art. 29 du R.C.U.Z. impose que ces installations ne nuisent pas à l'habitabilité des lieux notamment par le bruit, les vibrations ou les odeurs qu'elles génèrent ;
Considérant qu'au vu de l'impact sur les biens avoisinants et du peu d'éléments apportés au dossier, que ces dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il y a lieu d'intégrer ces dispositifs dans

le volume de la toiture ou dans un lieu non visible depuis les biens environnants et en limitant les nuisances ;

En ce qui concerne les accès et évacuations de secours :

Considérant que la demande vise à créer une deuxième sortie de secours via le sas du hall d'entrée du bloc III par une porte menant à une plateforme en caillebottis et une échelle au-dessus de la rampe de parking, l'échelle permettant un accès à la rampe et à la porte piétonne placée dans la porte sectionnelle;
Considérant que le sas vitré au rez-de-chaussée de la galerie vers l'entrée du bloc III a été remplacé par des parois et une double porte pleine et peinte en gris foncés ;
Considérant que cette transformation est dommageable à l'esthétique initial de cette galerie ;

Considérant que la dérogation au R.R.U. titre I art. 6 n'a pas été accordée par la commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessus ;

PROJET MODIFIE :

Considérant que le demandeur nous a averti en date du 11/06/2025 de son intention de modifier sa demande de permis ;
Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 22/07/2026 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 la demande modifiée vise à transformer les bureaux 301,306,307,309, 310, 313 au 1er étage, 321 au 2ème étage 336, 337 au 3ème étage, 350 à 355 au 4ème en 15 hébergements touristiques, supprimer un espace de commerce afin de créer un hall d'entrée et une voie d'évacuation à rue, (bloc III), en façade avant : remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC (couleur gris bleue), placer 5 brise-vues et 9 tentes solaires, placer un cabanon technique en toiture ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2026 au 01/10/2026 pour le motif suivant : dérogation à l'art. 6 du titre I du R.R.U. (toiture - éléments techniques) ;
Vu les deux réactions à l'enquête publique portant notamment sur l'accès au garage du bloc V (accès Fourche uniquement) dont la hauteur est réduite, sur l'absence d'accord de la copropriété du bloc V ainsi que sur le manque de logements dans le centre-ville ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU du 22/09/2026 ref PU/1983.0740/69/regul sur le projet modifié ;
Considérant qu'il est noté que le SIAMU précise explicitement que les « engins aériens ne savent pas se déployer vu l'étroitesse de la rue. De plus, les façades ne sont pas considérées comme voie d'évacuation au regard de la règlementation. Les solutions acceptables par unité de logement pour une deuxième possibilité d'évacuation sont, pour les bâtiments des catégories 1,2, 3 ou 4, un deuxième escalier intérieur ou extérieur de préférence implanté dans des zones opposées » ;

En qui concerne l'affectation :

Considérant qu'un PV d'infraction BR/028/2026 du 22/09/2026 fait état des infractions suivantes : « *démolition partielle de la structure existante au niveau de l'accès situé rue de la Fourche, l'agrandissement d'une ouverture existante permettant de relier le niveau de la galerie à la rampe de parking, ainsi que la réalisation d'un nouvel escalier en béton armé destiné à desservir les étages supérieurs du Bloc III… » ;*
Considérant que le rez-de-chaussée commercial et sa mezzanine sont modifiés afin de créer un espace réception pour les hébergements touristiques, bureau stock…

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/10/2026

Considérant que les renseignements urbanistiques réf 25_0057 confirme que les étages sont affectés à du bureau hormis le logement 311/312 du 1er étage (TP 114443 (f32/2009) ;
Considérant que la demande de changement de destination du logement du 1er étage (311 et 312) en hébergement touristique est abandonnée ;

Considérant que le bloc III se compose comme suit :
- 1er étage 6 hébergements touristiques ;
- 2ème étage : bureau en 1 hébergement touristique ;
- III 3ème étage : bureau en 2 hébergements touristiques ;
- III 4ème étage : bureau en 6 hébergements touristiques ;

Considérant l'absence d'information sur la présence de locaux communs tel que poubelles ou vélos/poussettes accessible au logement ou aux hébergements ;
Considérant qu'aucun des hébergements proposés n'est accessible aux PMR et qu'ils dérogent donc au R.R.U. titre IV ;

En ce qui concerne l'esthétique :

Considérant que le projet modifié propose toujours en façade avant des châssis en PVC, la pose de 5 brise-vues et de 9 tentes solaires ;

En ce qui concerne les éléments techniques :

Considérant que 8 pompes à chaleurs sont disposées sur la toiture du bloc III ;
Considérant que ce bloc est à front de la rue de la Fourche et que ces installations sont visibles depuis les logements ou chambres d'hôtel des biens environnants ;
Considérant que le projet modifié vise à réunir l'ensemble des PAC dans un volume contigu au cabanon d'ascenseur ;
Considérant que ce nouveau volume technique déroge au R.R.U. titre I art. 6 en ce que celui-ci n'est pas intégré au bâtiment ;
Considérant que l'art. 28 du R.C.U.Z. impose : « les installations techniques sont installées à l'intérieur du bâti et raccordées à un conduit d'évacuation atteignant le niveau de la toiture. En cas d'impossibilité de les placer à l'intérieur du bâti, elles peuvent être installées en façade arrière ou sur une toiture plate, à condition d'être intégrées dans un volume construit. § 2. L'implantation des installations techniques est choisie de manière à ne pas altérer la qualité esthétique et architecturale des façades arrière et des intérieurs d'îlot et à ne pas perturber la qualité des abords» ;
Considérant que l'art. 29 du R.C.U.Z. impose que ces installations ne nuisent pas à l'habitabilité des lieux notamment par le bruit, les vibrations ou les odeurs qu'elles génèrent ;
Considérant qu'au vu de la configuration des lieux et étant donné la proposition faite, ces dérogations pourraient être acceptées ;

En ce qui concerne les accès et évacuations de secours :

Considérant que la demande vise à créer une sortie de secours via la transformation du commerce ; que l'évacuation est prévue en direction de la voirie par le nouveau hall d'entrée (réception) créé ;
Considérant qu'aucune voie d'évacuation n'est prévue par le parking ; que cependant les travaux impactent la rampe de parking, (seul accès au parking), en ajoutant un volume au-dessus de celle-ci ;

Considérant que le sas vitré au rez-de-chaussée de la galerie vers l'entrée du bloc III a été remplacé par des parois et une double porte pleine et peinte en gris foncés ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/10/2026

Considérant que cette transformation dénature l'esthétique initiale de cette galerie ;

Considérant que la demande modifiée précise que la modification des entrées par la Galerie a été réalisée par l'ACP ; que cet élément est retiré de la demande ;

Considérant cependant que dans la demande initiale, la notice explicative précisait que « une copie du PV de l'assemblée générale du 13 juin 2018 est jointe au dossier de demande de permis. Cette dernière porte uniquement sur le changement de destination en hébergement touristique… en raison de la situation actuelle de la copropriété, le demandeur préfère déterminer dans un premier temps les voies d'évacuations ainsi que les travaux sur les parties communes avec les services de l'urbanisme et de soumettre ensuite la version finale à l'accord de la copropriété… » ;

Considérant qu'aucun élément n'a été apporté au dossier afin de montrer que ces travaux ont été réalisé par l'ACP ; que la remarque à ce sujet reste d'actualité ;

Considérant que les hébergements proposés ne présentent pas les qualités requises en matière de sécurité et ne peuvent être autorisés 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.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G697/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue du Gouvernement Provisoire 9 - 15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: GouProDvp

Objet / Betreft: Démolir et reconstruire un immeuble de bureaux avec augmentation du gabarit en hauteur et rétablissement d'une zone en pleine terre en fond de parcelle

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/09/2026 - 01/10/2026

Réactions / Reacties: 13

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

Considérant que le bien se situe en zone administrative, et en zone d'intérêt culturel historique, esthétique et d'embellissement (Zichée) au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 51-11/12 QUARTIER DE L'AVENUE DES CROIX DE GUERRE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 15/06/1964 ;
Considérant que le projet est situé en partie dans le périmètre du Permis de Lotir n° 60-15 Quartier Rue ROYALE ;
Considérant que la demande vise à démolir et reconstruire un immeuble de bureaux avec augmentation du gabarit en hauteur et rétablissement d'une zone en pleine terre en fond de parcelle ;
Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de l'article 175/15 du CoBAT, annexe B :

- 4) forages en profondeur, notamment: - les forages géothermiques ; - les forages pour le stockage des déchets nucléaires ; - les forages pour l'approvisionnement en eau ;
- 28) sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : - la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ; - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;

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 générale 0.9 : Clause de sauvegarde ;

- prescription particulière 2.2. : plus de 250m² d'activité productive ou de bureau en zone d'habitation ;
- prescription particulière 2.5.2°. Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre environnant ;

Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

- art. 175/15 : projet soumis à rapport d'incidence au vu de l'annexe B du COBAT ;
- art. 126§11 : dérogation au PPAS 60-15 Royale – AR 14/07/2005 :
- 2.2.1. "zone d'habitation";
- 3.1.2. Limite des constructions;
- 3.1.5.5."hauteur sous corniche";
- 3.1.8. "forme de toiture";
- 6.3. "hauteur et emprise annexe";
- 6.5. "+25%de zone de cour et jardin pour l'emprise des infrastructure souterraines";
- 10.1. 1 emplacement de toiture /200m² ;
- art. 188/7 : dérogation au RRU :
- art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- art. 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
- art. 6 : toiture d'une construction mitoyenne ;

Vu l'avis Access and Go du 03/09/2026, qui stipule que la demande de permis d'urbanisme est conforme aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;
Considérant que l'avis du Siamu a été sollicité en date du 29/07/2026, et non reçu à ce jour ;
Considérant que l'avis de Bruxelles Mobilité a été sollicité en date du 29/07/2026, et qu'il a été précisé que Bruxelles Mobilité ne remettrait pas d'avis ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/09/2026 au 01/10/2026, enquête pendant laquelle 14 réclamations ont été émises portant principalement sur les thématiques suivantes :

- Les nuisances sonores liées au chantier (entre autres impactant le télétravail) ;
- La nécessité d'être informé des personnes de références lors de la tenue du chantier, de la durée de celui-ci, de disposer de relevés contradictoires de la situation des immeubles, des capacités financières et des assurances du promoteur ;
- L'existence potentielle d'amiante dans le bâtiment et les mesures prises le cas échéant ;
- La nécessité d'une démolition complète mérite d'être davantage démontrée, la comparaison entre une rénovation lourde, une transformation et une démolition-reconstruction mériterait d'être davantage documentée, compte tenu de l'importance de l'opération et de ses conséquences pour les riverains ;
- un exemple de réhabilitation existe à très courte distance, au 93, rue Royale ;
- il convient de s'interroger sur l'opportunité de reconstruire intégralement un nouvel immeuble de bureaux dans un secteur où le PPAS privilégie le logement, alors que le dossier reconnaît lui-même la possibilité d'une reconversion future en logements ;
- le projet témoigne d'un effort d'intégration au contexte bâti, la profondeur du bâtiment passant de 20.00m à 17.000m, cet effort d'intégration pourrait être poursuivi, compte tenu de la proximité immédiate des bâtiments résidentiels ;
- compte tenu des gabarits des immeubles voisins, et des qualités patrimoniales de l'immeuble voisin du n°17, l'intégration volumétrique et architecturale de l'intervention doit être améliorée, singulièrement pour ce qui concerne le dernier étage en retrait trop visible et dont le revêtement métallique est inadéquat ;
- une autre réaction suggère que pour améliorer l'intégration de l'immeuble il conviendrait d'aligner le dernier étage au reste de la façade ;

- le bâtiment projeté aura un impact sur la terrasse de la propriété du n°3 ainsi que sur les panneaux solaires avoisinants ;
- La démolition reconstruction est justifiée par l'inéquation de l'immeuble existant envers les normes actuelles, mais la piste de la reconversion en logement n'est pas explorée ;
- La présence de chauve-souris a été observée dans l'intérieur d'îlot, quelles seront les mesures prises pour les préserver ;
- Le bâtiment rue du Gouvernement Provisoire 3 est un immeuble de logements conformément au PPAS, alors que le promoteur voulait à l'époque y construire du bureau, pourquoi pas celui-ci ?

Considérant que l'objet de la demande vise plus particulièrement à :

- Démolir l'immeuble de bureau existant, renoncer à une partie des parkings en sous-sol et rétablir une zone de 156m² de pleine terre en fond de parcelle (22% de la parcelle),
- Reconstruire un immeuble de même affectation bureau de 2900m² au lieu de 3082m², de gabarit réduit en profondeur (17.60m au lieu de 20.00m pour le corps de bâtiment principal, avec une zone d'annexe de 7.15m de profondeur alignée aux ¾ de la profondeur de la parcelle) et un peu plus important en hauteur (21.20m au lieu de 20.97m), mais comportant un niveau de moins ;

Considérant que, bien qu'il reste préférable d'envisager la transformation des immeubles existants plutôt que leur démolition, l'immeuble faisant l'objet de cette demande de démolition est particulièrement impactant pour l'intérieur d'îlot en situation existante car construit sur l'entièreté de la parcelle sur trois niveaux de sous-sol et le rez-de-chaussée ; qu'il dépasse sur tous les niveaux hors-sol la profondeur des deux immeubles voisins ; qu'il présente des hauteurs sous plafond de moins de 2.60 et des qualités d'éclairement médiocres du fait de la combinaison des faibles hauteurs sous plafond et de la profondeur importante ; que le système structurel est difficilement modulable et que ces critères rendent difficile la reconversion de l'immeuble ;
Considérant que les principes constructifs (ossature bois, isolation haute performance, matériaux bio sourcés, profondeur réduite et hauteur sous plafond augmentée, remise en pleine terre et gestion intégrée des eaux de pluie) et les équipements techniques du nouvel immeuble (géothermie fermée, pompes à chaleur intégrées, protections solaires) concourent à la création d'un immeuble résilient permettant d'atteindre de biens meilleurs critères de durabilité et d'adaptabilité pour les années futures ;
Considérant que la demande comporte un plan visant à montrer la possibilité de reconversion en logement ; que cependant ce point est peu développé et que seul l'aménagement de l'étape type est proposé ; qu'il conviendrait de fournir davantage d'informations au sujet des possibilités de reconversion de l'immeuble en logement en évitant tant que faire se peut les logements mono orientés en façade avant, orientée au nord ;
Considérant que l'immeuble neuf d'affectation bureau aura une capacité de 120 postes de travail, comportera des salles de réunion, un espace de conférence, des archives, des espaces de stockage, des sanitaires, un parking voiture (dont la capacité sera ramenée de 38 à 16 emplacements de voitures), un parking vélo de 22 emplacements (les deux accessibles par un ascenseur à voitures), des terrasses en intérieur d'îlot et un jardin en pleine terre ;
Considérant qu'il pourrait s'agir d'une dérogation à la prescription 2.2. du PPAS, laquelle place l'immeuble en zone d'habitation, mais que par ailleurs l'article 1.2. du PPAS prévoit que « Les prescriptions générales et le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol en vigueur sont d'application. » ; qu'il apparaît que suivant l'article 0.9. du PRAS « Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction », aux conditions suivantes : ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans, ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot, ils sont soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la superficie reconstruite est de 2904.4m² au lieu des 3082m² existants, que l'immeuble reconstruit respecte les caractéristiques urbanistiques de l'îlot (comme développé ci-après), et que la présente demande est bien soumise aux mesures particulières de publicité ; qu'en conséquence la prescription 0.9. du PRAS est bien applicable et que l'affectation de bureau peut être maintenue ;

Considérant que pour ce qui concerne les gabarits en hauteur et profondeur, l'immeuble reconstruit déroge sur plusieurs points aux prescriptions en vigueur :

- L'article 3.1.2.1. du PPAS limite la profondeur maximale de la bâtisse à 13 mètres par rapport à l'alignement alors que le projet propose une profondeur de 17.24m aux étages ;
- Au rez-de-chaussée et premier sous-sol le projet déroge aux articles 6.3. et 6.5. du PPAS "hauteur et emprise annexe" et "+25%de zone de cour et jardin pour l'emprise des infrastructure souterraines", en ce que le projet prévoit une annexe de plus de 10% de la zone de cour et jardin et sur deux niveaux au lieu d'un seul et une emprise des infrastructures supérieure à la limite de 25% ;
- Le projet déroge au titre I article 4 du RRU (profondeur) car il dépasse de plus de trois mètres la profondeur de l' immeuble mitoyen le moins profond au niveau du rez-de-chaussée et il dépasse la profondeur des deux immeubles mitoyens aux deux derniers étages du bâtiment principal ;
- Le projet déroge également au titre I article 6 du RRU (hauteur), en ce que le gabarit de l'immeuble dépasse la hauteur du bâtiment voisin le plus haut ;
- En façade avant le projet déroge aux articles 3.1.5.5. et 3.1.8. du PPAS "hauteur sous corniche" et « forme de toiture », lequel impose la réalisation d'une toiture mansardée sur le front de rue ;
- Le projet déroge également au RRU, titre I article 5 (hauteur de la façade) avant en ce que cette dernière est plus haute que celles des deux immeubles mitoyens ;

Considérant que l'immeuble reconstruit s'aligne à la profondeur de l'immeuble voisin de gauche, immeuble à valeur patrimoniale qui est à conserver, et que l'immeuble mitoyen de droite, de facture récente, dépasse également la limite de bâtisse de 13.00m ; que la dérogation n'aura donc pas d'impact sur les qualités d'habitabilité du voisinage, et qu'en regard de la situation existante, la réduction de gabarit de 20.00m à 17.00m et de l'emprise du bâtiment sur l'intérieur d'îlot est significative ;
Considérant, pour ce qui concerne le rez-de-chaussée et le sous-sol, que la profondeur de bâtisse existante est très invasive en intérieur d'îlot, et que la parcelle est entièrement bâtie sur trois niveaux de sous-sol ; que la demande rétablit une zone de jardin en pleine terre de 25% de la superficie de la parcelle et qu'une toiture végétale semi-intensive est prévue sur une bonne partie de la toiture plate de l'annexe, ce qui constitue une amélioration patente des qualités paysagère et végétales de l'intérieur d'îlot au bénéfice de l'environnement et de tout le voisinage ;
Considérant que la terrasse implantée au premier étage est attenante à un plateau de bureau ; qu'elle sera en conséquence assez peu utilisée et à priori pendant les heures de bureau ; que par ailleurs la terrasse attenante à l'espace de coworking au niveau du jardin est, elle, de taille plus réduite et que l'accès au jardin n'est pas prévu pour les occupants de l'immeuble, de telle sorte que ce jardin restera essentiellement paysager et que les nuisances envers l'intérieur d'îlot sont limitées ;
Considérant en outre que les eaux de pluie font l'objet d'une récupération avec citerne de 15m³ avec noue et massif infiltrant dans le jardin, et que la stratégie mise en œuvre vise à permettre la gestion d'un événement pluvieux de période de retour centennale ;
Considérant que la hauteur totale du bâtiment est rehaussée à 21.20m au lieu de 20.97m, mais que l'opération de démolition/reconstruction de cet immeuble de bureau se solde par une diminution de la superficie de plancher globale (2904.4m² au lieu de 3082m²) ; que la reconstruction, bien que de hauteur supérieure au bâtiment existant, comporte un niveau de moins, et ce afin d'offrir d'avantage de hauteur sous plafond aux locaux, dans l'objectif de disposer

de surfaces plus flexibles, mieux éclairées, et adaptables dans le temps en cas de réaffectation future du bien ;
Considérant par ailleurs que cette rehausse minime n'entraîne pas de nuisance envers le voisinage, et que la situation est même améliorée pour ce qui est des qualités d'éclairement et d'ensoleillement vu la réduction de la profondeur de l'immeuble ;
Considérant que la hauteur sous corniche du quatrième niveau s'élève à 17.70m, en dérogation aux 16.00m prescrits à l'article 3.1.5.5. du PPAS, mais qu'il s'agit également d'un impératif lié à la hauteur des niveaux reconstruits (2.70 de hauteur libre) ; que l'immeuble mitoyen de gauche présente un pignon en façade et que ce dépassement n'est visuellement pas préjudiciable à une éventuelle continuité de ligne de corniche caractéristique de l'architecture néo-classique, tel que fort présente par ailleurs au sein du quartier ;
Considérant que l'étage en retrait est différencié de la façade principale, se déployant en une trame oblique régulière recouverte d'un bardage métallique de teinte cuivre, matériau également présent dans la façade principale sous forme d'encadrements de baie et de panneaux d'allège ; que l'ensemble ainsi constitué est cohérent, sobre, et qualitatif, affirmant le caractère contemporain de l'immeuble dans un environnement bâti hétérogène constitué d'immeubles néo-classiques, éclectiques et plus contemporains ;
Considérant que le dernier étage est implanté en retrait de l'alignement dans le but de ne pas interférer avec l'expression architecturale de l'immeuble de gauche ; que la facture et l'expression architecturale de ce dernier étage s'apparente bien à l'expression d'un étage en toiture sans reproduire le pastiche d'une toiture mansardée peu en adéquation avec l'expression contemporaine et cohérente de l'immeuble ;
Considérant que l'expression architecturale de l'immeuble reconstruit est résolument contemporaine et intégrée à l'environnement bâti en ce qu'elle est constituée d'un parement minéral (briques) et d'un rythme de baies verticales ; qu'elle se caractérise par une large ouverture visuelle du rez-de-chaussée, en adéquation avec l'ampleur des rez-de-chaussée des bâtiments adjacents, affirmant le caractère ouvert de l'activité et offrant une vue dégagée et plongeante vers l'intérieur d'îlot revégétalisé ;
Considérant, en ce qui concerne les aménagements intérieurs, que le rez-de-chaussée de l'immeuble est largement ouvert et accueillant ; qu'il s'ouvre sur le premier sous-sol sous forme d'un auditoire double hauteur vers le jardin, ce qui contribue à l'intégration du bâtiment dans le quartier et à l'amélioration du cadre urbain ;
Considérant qu'il est prévu un ascenseur à voiture qui dessert les deuxièmes et troisièmes sous-sol, donnant accès aux 22 emplacements vélos et 16 emplacements voitures, aucun emplacement vélo n'étant prévu au rez-de-chaussée ; que le demandeur suggère dans la note explicative l'aménagement d'arceaux vélos dans l'espace public à l'usage des visiteurs, mais qu'il est préférable de prévoir au sein même du projet un local vélos facilement accessible et de dimension adéquate ;
Considérant que pour ce qui concerne la mobilité, le bien se situe dans une zone très bien desservie en transports publics, mais que les projections de part modale de déplacement tablent sur un besoin de 25 véhicules motorisés alors qu'il n'est prévu que 16 emplacements de parking (en conformité avec les **C**ode **B**ruxellois de l'**A**ir, du **C**limat et de la maîtrise de l'**E**nergie, lequel plafonne le nombre d'emplacements de parking à 16) ; qu'en conséquence il y aurait lieu de proposer d'avantage de stationnement vélos au sein de la parcelle afin d'offrir une meilleure alternative à l'usage de la voiture à destination du personnel ;
Considérant, pour ce qui concerne les nuisances liées au chantier (sonores, désagréments, circulation, mouvements de terrains), ainsi que la bonne tenue de celui-ci (contact entrepreneur, état des lieux préalables…), que ces aléas seront traités en temps voulu via un permis chantier, et que par ailleurs des dispositions légales sont en vigueur pour les matières telles que le respect des horaires de chantier ou le code civil et que ces dispositions ne ressortent pas de la règlementation urbanistique ;
Considérant qu'un inventaire amiante devra être réalisé avant la tenue du chantier, conformément à la législation environnementale, mais que cette dernière est indépendante de la législation urbanistique ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/10/2026

Considérant qu'il n'existe aucune preuve de la présence de chauve-souris sur le site même, mais qu'il y aura lieu de procéder à une inspection du bâtiment afin d'attester ou non la présence d'espèces protégées ;
Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde au cadre urbain environnant ;

Avis FAVORABLE, à condition de :
- fournir davantage d'informations au sujet des possibilités de reconversion en logement, et ce pour l'ensemble de l'immeuble ;
- procéder à une inspection du bâtiment afin d'attester ou non la présence d'espèces protégées ;
- proposer davantage de stationnements vélo au sein de la parcelle afin d'offrir une meilleure alternative à l'usage de la voiture à destination du personnel et des visiteurs.

Les dérogations au RRU, titre I , article 4 (profondeur), article 5 (hauteur de corniche) et article 6 (hauteur) sont acceptées.

Les dérogations au PPAS, articles 2.2.1. "zone d'habitation", 3.1.2. Limite des constructions, 3.1.5.5."hauteur sous corniche", 3.1.8. "forme de toiture", 6.3. "hauteur et emprise annexe", 6.5. "+25%de zone de cour et jardin pour l'emprise des infrastructures souterraines" et 10.1.1 emplacement de voiture /200m² sont acceptées.

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: 13/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A187/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue de l'Araucaria 149 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ayla Öztürk

Objet / Betreft: agrandir le rez-de-chaussée et le bel étage, apporter des modifications structurelles, modifier l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée afin de créer un duplex avec le bel étage et démolir un escalier extérieur (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/09/2026 - 01/10/2026

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 – 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 le P.P.A.S. n°50-30/31/32, approuvé le 07/04/1969 :"Quartier de l'Avenue de Versailles" ;

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 à prédominance résidentielle au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitations en ordre continu au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/02/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à agrandir le rez-de-chaussée et le bel étage, à apporter des modifications structurelles, à modifier l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée afin de créer un duplex avec le bel étage et à démolir un escalier extérieur (mise en conformité) ;

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

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

- le 16/06/2021 (réf. P.U. A502/2020) ayant pour objet " étendre l'étage supérieur (3ième) avec un volume à l'arrière afin d'y aménager une chambre supplémentaire pour le duplex " ;
- le 12/06/2018 (réf. P.U. A687/2017) ayant pour objet " Changement d'utilisation d'un toit plat vers une terrasse au 3ème étage " ;
- le 15/02/1955 (réf. T.P.70212) ayant pour objet : construire un immeuble à 2 étages sur son terrain " ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2026 au 01/10/2026 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-30/31 (Versailles I, 07-04-69) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 13/07/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 05/08/2026, portant les références PU/1981.3287/4/CP ; qu'à la suite de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;

Considérant que le projet concerne le rez-de-chaussée et le bel étage d'un immeuble à appartements ;
Considérant que ce bâtiment est aménagé en situation de droit comme suit :

- rez-de-chaussée : un garage, des locaux de stockage (caves) et un local technique ;
- bel étage : un appartement 1 chambre ;
- 2ème étage : un appartement 1 chambre ;
- 3ème étage et 4ème étage : un duplex 2 chambres ;

En ce qui concerne la modification de l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée :

Considérant que le rez-de-chaussée, initialement affecté à un emplacement de stationnement, à un local technique et à des caves, a partiellement été transformé en logement une chambre sans permis d'urbanisme, tout en maintenant l'emplacement de parking ;
Considérant que la demande vise la transformation d'une partie du rez-de-chaussée et du bel étage afin d'y aménager un duplex de deux chambres et de supprimer le logement une chambre aménagé au rez-de-chaussée ;
Considérant que l'aménagement du logement au rez-de-chaussée a entraîné la suppression des caves à charbon et provisions existantes ;
Considérant que l'appartement situé au 2ème étage semble disposer d'un espace de rangement privatif sur le balcon arrière et que le duplex des 3ème et 4ème étages bénéficie d'un cellier d'environ 1 m² ;

Considérant que le duplex projeté au rez-de-chaussée et au bel étage disposera quant à lui d'un espace de rangement de 2,08 m² ;
Considérant dès lors que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 3, en ce que les logements doivent disposer d'un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ; que les espaces de rangements privatifs sont diminués mais toujours présents ; qu'il s'agit de 3 logements existants ;
Considérant de ce fait que cette dérogation est acceptable ;

Considérant par ailleurs que le projet déroge à l'article 10 du P.P.A.S. qui prévoit qu'un niveau supplémentaire ne peut être admis qu'à condition d'être affecté à l'usage de garage ;
Considérant qu'un niveau supplémentaire a été autorisé par le permis référencé A502/2020 ;
Considérant que le garage est maintenu ;
Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'un local commun est maintenu au rez tant en situation existante de fait qu'en situation projetée ~~;~~
Considérant par ailleurs que des vélos sont représentés dans le hall d'entrée sur les plans ;
Considérant que le hall d'entrée doit demeurer libre de tout encombrement afin de garantir l'évacuation des occupants et l'intervention des services de secours ;
Considérant également que les batteries des vélos ou autres engins électriques ne peuvent être stockées ou rechargées dans les parties communes ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer cette représentation des plans et de changer le local commun en local vélos ;

En ce qui concerne l'agrandissement du rez-de-chaussée et du bel étage :

Considérant qu'une extension arrière à toiture plate a été construite sur 2 niveaux sans autorisation ; que cette extension présente une superficie totale d'environ 14,59 m², soit environ 7,48 m² au rez-de-chaussée et 7,11 m² au bel étage ;
Considérant que la présente demande vise également la mise en conformité de cette extension ; que sa construction n'impacte pas les parcelles voisines ; que l'extension est conforme aux règlements ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie est présente sur la parcelle selon la note explicative; que celle-ci semble avoir été condamnée à la suite de la construction de l'extension ;
Considérant dès lors que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 16 (citerne) ;
Considérant toutefois que cette dérogation est acceptable car la remise en service de la citerne nécessiterait des travaux disproportionnés au regard du projet ;

En ce qui concerne l'aménagement du duplex :

Considérant que l'organisation intérieure du logement a été modifiée par rapport à la situation de droit afin d'en améliorer l'habitabilité ;
Considérant qu'il n'est cependant pas indiqué dans les plans si la salle-de-douche du rez-de-chaussée et le W.C. du bel étage sont ventilés ; qu'ils sont enclavés ; qu'il convient de veiller à leur ventilation et de l'indiquer dans les plans en conformité avec l'article 12 du titre II du RRU ;
Considérant que, contrairement à ce qui est indiqué sur les plans, la chambre située au rez-de-chaussée dispose d'une superficie nette éclairante de 2,80 m² et non de 2,96 m² pour une superficie de 14,50 m² ;
Considérant que le projet déroge dès lors au R.R.U., titre II, article 10, en raison d'un déficit limité à environ 0,10 m² ;
Considérant que cette dérogation est minime et est donc acceptable ;
Considérant enfin que l'aménagement du duplex implique plusieurs modifications structurelles, notamment la création d'une trémie entre le rez-de-chaussée et le bel étage, l'installation d'un nouvel escalier intérieur et la réalisation de l'extension arrière, … ;
Considérant que ce logement répond aux attentes actuelles en matière de confort ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/10/2026

En ce qui concerne la démolition d'un escalier extérieur :

Considérant qu'en situation de droit, la zone de cours et jardins était accessible depuis les parties communes, via le local technique du rez ; qu'en outre, le logement du bel étage disposait, en situation de droit, d'un escalier extérieur permettant un accès direct à cet espace ; que cet escalier a été supprimé ;
Considérant que la zone de cours et jardins sera désormais accessible uniquement au duplex aménagé entre le rez-de-chaussée et le bel étage ;

Considérant que cette zone déroge à l'article 26 du P.P.A.S., lequel impose que les clôtures qui seraient établies ne pourront être que des haies vives plantées à la limite mitoyenne et ne pourront dépasser 1,80 m au-dessus du niveau du sol pris du côté amont ;
Considérant que les murs séparatifs apparaissent déjà sur les plans du permis délivré en 1955, soit antérieurement à l'entrée en vigueur du P.P.A.S. de 1969 ;
Considérant toutefois que le mur mitoyen situé en limite de la parcelle sise rue de la Sarriette n°7 (19ème division section C n°178 G 6) demeure en situation dérogatoire (confer permis d'urbanisme T.P.73346) ;
Considérant que la suppression de ce mur et son remplacement par une haie vive ne présenteraient pas de plus-value urbanistique significative ;
Considérant que le maintien de ce mur n'est pas de nature à porter atteinte au caractère résidentiel du quartier ni à générer de nuisances particulières pour le voisinage ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne la façade arrière de l'extension :

Considérant que la façade arrière de l'extension sera revêtue d'un crépi associé à une brique de parement de teinte brique orangée ;
Considérant que le P.P.A.S. autorise l'emploi d'un crépi en façade arrière pour autant que celui-ci soit de couleur blanche ;
Considérant que la teinte du crépi n'est pas précisée sur les plans ;
Considérant toutefois qu'il apparaît de couleur blanche sur les photographies jointes au dossier ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu de préciser explicitement cette teinte sur les plans ;

Considérant par ailleurs que d'autres travaux ont été effectués sans permis d'urbanisme et qu'il y a lieu de soit remettre les lieux dans leur état d'origine soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme, dont pour mise en conformité :

- modification de la façade avant (garde-corps, porte de garage, porte de d'entrée, …) ;
- imperméabilisation la zone de recul et modifier la clôture en zone de recul ;

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 :
- maintenir le hall d'entrée libre de passage et transformer le local commun en local vélos ;
- préciser sur les plans que le crépi de la façade arrière est de teinte blanche et la ventilation des wc et salle-de-bain.

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 RRU, titre II, article 3 (espace de rangement), article 10 (éclairement) et article 16 (citerne) ainsi qu'au PPAS, article 26 (clôtures) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F170/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Fourche 6 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MONCER - S.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, modifier la devanture commerciale au rez-de-chaussée (commerce de gauche) et supprimer l'entrée indépendante aux logements (mise en conformité) ; et d'autre part, modifier l'utilisation du commerce (galerie d'art) en commerce avec possibilité de consommer sur place et modifier la seconde vitrine (vente à rue)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/09/2026 - 01/10/2026

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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 – 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 16 mai 2024 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 ;
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 d'habitation, galeries commerçantes, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en liseré de noyau commercial au PRAS ; et situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
Considérant que le bien est repris dans les zones de protection autour de plusieurs biens classés ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/02/2026 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, modifier la devanture commerciale au rez-de-chaussée (commerce de gauche) et supprimer l'entrée indépendante aux logements (mise en conformité) ; et d'autre part, modifier l'utilisation du commerce (galerie d'art) en commerce avec possibilité de consommer sur place et modifier la seconde vitrine (vente à rue) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 24/04/2023 (réf. P.U. F94/2018) ayant pour objet "d'une part, rétablir l'entrée indépendante aux logements ainsi que 2 logements et 2 commerces (régularisation) et d'autre part, modifier la répartition des 2 logements en 1 studio et 1 duplex 2 chambres, modifier l'utilisation des 2 commerces en galerie d'art et un commerce de biens; couvrir la cour (réalisé), transformer les devantures commerciales et apporter des transformations intérieures touchant à la stabilité" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2026 au 01/10/2026 pour le motif suivant : règlement communal d'urbanisme zoné Grand-Place, patrimoine UNESCO Expression commerciale (RCUZ Unesco) ;
Vu les deux réactions à l'enquête publique, portant d'une part sur les incidences du projet en matière d'accès aux garages de la Galerie du Centre, de sécurité incendie et de modalités d'accès aux logements à la suite de la suppression de leur entrée indépendante, et d'autre part sur l'absence d'information et d'accord de l'ACP du bloc 4 concernant la création d'une communication entre deux immeubles relevant de copropriétés distinctes ; que les aspects relatifs aux accords des copropriétés, aux responsabilités respectives entre ACP ainsi qu'aux questions d'assurance relèvent de relations entre tiers et ne constituent pas des motifs d'appréciation urbanistique ;

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en ZICHEE) ;
- Application de l'article 207 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;
- Application de l'article 237 du CoBAT (bien situé en zone de protection d'un bien classé) ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 24/09/2026, portant les références PU/1980.1166/27/T ;
Considérant que les conditions de cet avis ne nécessitent pas d'adapter les plans ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 10/09/2026 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 05/10/2026 ;

Considérant qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée est affecté à un commerce (galerie d'art) dans la plus grande entité située à gauche et à un commerce de détail dans la plus petite entité située à droite ;

En ce qui concerne le changement d'utilisation et la suppression de l'entrée des logements :

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation des commerces existants afin d'y aménager un commerce avec possibilité de consommer sur place et commerce permettant la vente à rue ;

Considérant que le commerce avec consommation sur place propose une cuisine de type Libanaise, et est ouvert de 12h00 à 0h00, sept jours sur sept, y compris les samedi et dimanche ;

Considérant que les espaces du restaurant sont répartis comme suit : restaurant avec un espace de consommation de 22 couverts en partie avant et une cuisine avec espaces de réserve en fond de parcelle ;

Considérant que le second commerce vise la vente à rue et présente un comptoir de vente à emporter ; que les préparations qui y seront commercialisées seront réalisées dans la cuisine du restaurant implantée dans l'entité voisine, bien que les 2 espaces commerciaux soient totalement dissociés ;

Considérant de plus, que le projet supprime l'accès aux étages destiné aux logements :

Considérant, en ce qui concerne la vente à rue, que la rue de la Fourche souffre déjà d'importants problèmes récurrents de propreté et d'insalubrité ;
Considérant que la vente à rue génère de nombreuses nuisances pour l'environnement urbain immédiat ; que ce type d'activité favorise une occupation prolongée et non maîtrisée de l'espace public, notamment par des attroupements de clients devant l'établissement, ce qui nuit à la fluidité des circulations piétonnes et à l'accessibilité des trottoirs ; que la vente à emporter est fréquemment associée à des problématiques accrues de propreté, en raison de l'abandon de déchets (emballages, gobelets, restes alimentaires) sur l'espace public, entraînant une dégradation de la qualité du cadre de vie ;
Considérant que ces activités peuvent engendrer des nuisances sonores importantes, notamment en soirée et durant la nuit, liées à la concentration de clients à l'extérieur de l'établissement ;

Considérant de plus, qu'il y a lieu de s'assurer que l'activité projetée est compatible avec les logements avoisinants ;
que la consommation dans l'espace public, souvent informelle et non encadrée, accentue les risques de troubles à l'ordre public, en particulier dans des zones denses ou déjà fortement fréquentées ;
Considérant que les deux commerces sont exploités de manière liée et intégrée ;
Considérant dès lors, en l'état, que la vente à rue ne se justifie pas et que de plus, cette activité n'est pas compatible avec la fonction résidentielle de la zone malgré le fait que le bien se situe en liseré de noyau commercial ;

Considérant ce qui précède, que l'autonomie des logements aux étages doit être préservée ; qu'il convient dès lors de rétablir un accès distinct aux logements, soit depuis la devanture commerciale, soit depuis la Galerie du centre ; qu'afin d'éviter la création d'une activité de vente à rue et la multiplication d'unités commerciales indépendantes, et compte tenu du lien fonctionnel entre les deux activités commerciales, il convient également d'examiner la possibilité de regrouper les deux commerces au sein d'une seule et même unité commerciale ;

Considérant, moyennant adaptations, que le changement d'utilisation afin de permettre la consommation sur place est acceptable ;

En ce qui concerne la modification des devantures commerciales :

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité les modifications apportées aux devantures commerciales ainsi que la suppression de l'accès séparé aux logements ;

Considérant que la suppression de l'accès séparé aux étages induit une dérogation au R.C.U.Z., art.10 (accès distinct aux étages) lequel prévoit que l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne peut compromettre l'occupation des étages supérieurs à des fins de logement et que tout accès séparé existant doit être maintenu ;
Considérant que le maintien d'un accès indépendant aux étages participe à l'autonomie des fonctions et à la préservation de la fonction résidentielle du bâtiment ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/10/2026

Considérant que la suppression de cet accès ne se justifie par aucune contrainte technique particulière et que son maintien n'affecte pas la fonction commerciale du rez-de-chaussée ;
Considérant dès lors, que la dérogation à l'article 10 du R.C.U.Z. n'est pas acceptable et qu'il convient de rétablir un accès aux logements ;

Considérant que le projet déroge également au R.C.U.Z., art.7 (composition de la devanture) en ce que la vitrine ne comporte pas d'allège et permet une ouverture quasi totale de la façade commerciale ;
Considérant que l'ouverture quasi intégrale de la devanture renforce le caractère exclusivement commercial de la façade au détriment de son intégration dans le bâti environnant ;
Considérant qu'il convient dès lors de revoir la composition de la vitrine de gauche en prévoyant une baie fixe accompagnée d'une porte d'accès implantée soit à gauche, soit à droite de la devanture ;
Considérant dès lors, que la dérogation à l'article 7 du R.C.U.Z. n'est pas acceptable ;

Considérant, de plus, que le châssis à guillotine projeté ne constitue pas un élément indispensable à l'exploitation commerciale ;
Considérant que la division projetée de cette surface commerciale en deux unités distinctes ne constitue pas, en soi, une justification suffisante pour l'aménagement d'un dispositif de vente à rue d'autant plus que l'exploitation de ces 2 commerces est liée ;
Considérant que le châssis à guillotine projeté induit une dérogation au R.C.U.Z., art.8 (vente à rue) en ce que l'appréciation de la largeur de la devanture commerciale doit être effectuée au regard de la largeur totale de devanture, et non sur la base de la division projetée ;
Considérant que cette intervention altère la cohérence de la composition de la façade commerciale et ne permet pas d'assurer une intégration satisfaisante dans le contexte bâti environnant ;
Considérant, dès lors, que la modification de la devanture et la dérogation au RUCZ-UNESCO ne sont pas acceptables ;
Considérant qu'il y a lieu de maintenir une composition homogène de la façade et de prévoir, dans le prolongement de la partie gauche de la devanture, un châssis fixe présentant les mêmes caractéristiques architecturales et esthétiques ;

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: 13/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R125/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Reinette 6 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DONNAY de VOS

Objet / Betreft: d'une part, changer la destination d'un garage en restaurant au rez-de-chaussée et apporter des modifications en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, démolir et reconstruire le volume de toiture avec rehausse du pan arrière de la toiture, aménager un duplex 2 chambres aux étages, aménager une terrasse sur le toit plat de l'annexe au 1er étage et place une extraction de hotte sur la toiture plate au 1er étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/09/2026 - 01/10/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 13/02/2026;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, changer la destination d'un garage en restaurant au rez-de-chaussée et apporter des modifications en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part, démolir et reconstruire le volume de toiture avec rehausse du pan arrière de la toiture, aménager un duplex 2 chambres aux étages, aménager une terrasse sur le toit plat de l'annexe au 1er étage et place une extraction de hotte sur la toiture plate au 1er étage;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/10/2026

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2026 au 01/10/2026 pour les motifs suivants:
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation au règlement sur les bâtisses (RB) **;**

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

Considérant que le dossier est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
- Application de la prescription 21 du PRAS (modification de façade en Zichée) ;
- Application de l'article 207 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/09/2026, portant les références PU/2003.0616/4/CP ; que ces conditions n'impliquent pas de modifier les plans ;

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que, pour ce même bien, d'autres permis d'urbanisme ont été délivrés, notamment :
- le 13/05/1921, ayant pour objet « transformer la fenêtre en double porte à la façade » (réf. : TP 28645) ;
- le 29/03/1952, ayant pour objet « démolir l'immeuble et construire un immeuble de rapport » (réf. : TP 60744) ; permis qui n'a toutefois pas été mis en œuvre, comme en atteste le permis délivré ultérieurement ;
- le 03/12/1952, ayant pour objet « transformer l'intérieur de l'immeuble, aménager le rez-de-chaussée en garage et couvrir la cour au rez-de-chaussée » (réf. : TP 60744) ;

Considérant que ces permis autorisent un bâtiment composé d'un volume principal R+1 et d'une annexe limitée au rez-de-chaussée, aménagé comme suit :
- un garage occupant l'ensemble du rez-de-chaussée ;
- des locaux de stockage au 1er étage (sous combles) ;

En ce qui concerne la situation de fait :

Considérant que la situation existante de fait diffère de la situation de droit en ce que :
- le garage occupant le rez-de-chaussée a été supprimé au profit d'un commerce (restaurant avec consommation sur place) ;
- un accès distinct a été créé pour l'étage ;
- le dernier niveau a été subdivisé et aménagé en un logement duplex de trois chambres ;
- les deux portes de garage en bois ont été supprimées et remplacées par deux vitrines commerciales ainsi qu'une porte d'entrée en bois ;
- un garde-corps en ferronnerie a été ajouté devant la grande baie du premier étage ;
- la toiture de l'annexe a été modifiée, notamment par la suppression du lanterneau ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant qu'en situation projetée, le restaurant est maintenu ;
Considérant que le projet répond à une demande en matière de restauration dans le quartier et que l'activité proposée contribue à diversifier l'offre commerciale et horeca du secteur ;
Considérant que son implantation au rez-de-chaussée permet de maintenir une cellule commerciale active et participe ainsi à l'animation de la rue ainsi qu'au dynamisme du tissu commercial local ;
Considérant que le maintien de cette activité est compatible avec le caractère mixte du quartier et ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le pan de toiture arrière est rehaussé et que la façade arrière est démolie puis reconstruite ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/10/2026

Considérant que cette rehausse s'inscrit de manière cohérente dans le contexte bâti environnant et que son impact visuel depuis l'espace public demeure limité ;
Considérant que cette intervention permet d'améliorer les qualités spatiales du logement existant en augmentant les volumes habitables sous toiture ;
Considérant que le duplex est réaménagé afin de créer un logement de deux chambres ;
Considérant que cette nouvelle configuration répond davantage aux besoins des ménages et permet d'améliorer les conditions d'habitabilité du logement ;
Considérant que l'aménagement intérieur proposé présente une qualité suffisante et répond aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité et de confort ;

Considérant qu'une partie de la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée est aménagée en terrasse privative pour ce logement ;
Considérant que cet aménagement induit une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, en ce que des bacs à plantes sont installés afin de délimiter la terrasse de la partie non accessible de la toiture, alors que ces éléments ne figurent pas parmi les installations techniques autorisées en toiture ;
Considérant toutefois que cette terrasse constitue le seul espace extérieur privatif du logement ; que les bacs à plantes permettent de délimiter clairement la surface accessible tout en limitant les vis-à-vis vers l'immeuble situé en face, sis boulevard de Waterloo n° 4 ;
Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la partie restante de la toiture est aménagée en toiture verte extensive ou en toiture blanche ;

Considérant que la demande prévoit également l'installation du conduit d'évacuation de la hotte des cuisines du restaurant au niveau de la souche existante, située à une distance d'environ 6,40 m de la façade arrière du logement ;
Considérant que l'article 108 du Règlement sur les bâtisses stipule que « les cheminées d'annexes doivent rejoindre la façade postérieure du bâtiment principal et déboucher à 2 mètres au moins au-dessus de la corniche dudit bâtiment » ;
Considérant que le projet induit dès lors une dérogation à cette disposition réglementaire ;
Considérant que cette évacuation est implantée à proximité immédiate de la terrasse, qui constitue le seul espace extérieur privatif du logement ; qu'il y a dès lors lieu de veiller particulièrement à préserver la qualité d'usage de cet espace et de l'intérieur d'ilot en général ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de se conformer aux prescriptions de l'article précités en prévoyant une évacuation de hotte intégrée au bâtiment principal, afin de favoriser une dispersion adéquate des fumées et de limiter les nuisances olfactives susceptibles d'affecter les occupants du logement ;

Considérant que les tentes solaires comportant des enseignes, en raison de leur caractère amovible, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée, au même titre que les enseignes éventuellement projetées ;

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 se conformer au règlement des bâtisses pour l'installation du conduit d'évacuation, en prévoyant une évacuation de hotte intégrée au bâtiment principal, afin de favoriser une dispersion adéquate des fumées et de limiter les nuisances olfactives susceptibles d'affecter les occupants du logement.

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 RRU en ce qui concerne le titre I à l'article 6 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: 13/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F307/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Franklin 50 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Ritta Dirâ

Objet / Betreft: transformer une maison unifamiliale : créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture et un escalier vers le comble afin d'aménager une chambre et aménager 2 terrasses en façade arrière sur les toitures plates

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/09/2026 - 01/10/2026

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé PPAS n° 06-01 "Archimède" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/06/2011 ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S. n° 06-01 "Archimède" ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/04/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale : créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture et un escalier vers le comble afin d'aménager une chambre et aménager 2 terrasses en façade arrière sur les toitures plates ;

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

- application de l'article 207 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;
- dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation à l'article 24 du RGBQ (éclairement des locaux sous toiture) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2026 au 01/10/2026 ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant que la demande porte sur une maison de style éclectique R +1 et toiture à la Mansart sur sous-sol à front de rue, ainsi qu'une annexe de 3 niveaux à l'arrière ;
Considérant que par rapport à la situation de droit, correspondant au permis délivré en 1964, la situation existante fait état de l'ajout d'une plateforme au rez-de-chaussée surélevé, permettant d'agrandir le balcon et de servir de terrasse et ainsi que l'escalier d'accès au jardin a été déplacé dans le jardin ;
Considérant que ces modifications sont supprimées en situation projetée et que la volumétrie se conforme au permis délivré en 1964 ;

Considérant cependant que le projet prévoit de construire une lucarne dans le pan arrière de la toiture, afin d'aménager une chambre supplémentaire sous comble ;
Considérant que la lucarne s'inscrit dans le prolongement de la façade arrière, mais ne s'intègre pas à l'architecture de cette façade ;
Considérant que la lucarne déroge au RGBQ, article 24 en ce que sa largeur est supérieur au 1/3 de la largeur de la façade requis ;
Considérant qu'elle est cependant conforme au RRU et ne porte pas préjudice aux biens voisins ;
Considérant qu'afin de l'accorder à l'architecture du bien et de diminuer son impact, il y a lieu de réduire la largeur de la lucarne afin d'aligner la largeur de la baie à la largeur des baies des étages inférieurs ;
Considérant qu'une éventuelle légère dérogation au RGBQ restante est acceptable, moyennant cette modification ;

Considérant qu'un escalier est réalisé entre le 2e étage et le comble dans le prolongement de la cage d'escalier existante pour permettre l'accès à cette chambre et à son dressing attenant ;

Considérant également que les toitures plates au 1er étage et sur l'entresol sont aménagées en terrasses avec la pose de garde-corps métalliques ;
Considérant cependant que ces garde-corps dérogent à l'article 6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) en ce qu'ils dépassent le gabarit des toitures plates ;
Considérant que la terrasse du niveau du palier est conforme au Code civil ; que ce n'est pas le cas de celle du 1er étage par rapport aux vues droites avec le bien mitoyen de gauche en ce qu'elle s'étend jusqu'à la limite mitoyenne ;
Considérant malgré tout que cette terrasse existe déjà en situation de fait ; qu'il s'agit donc d'une mise en conformité ; et qu'elle n'a fait l'objet d'une réaction lors de l'enquête publique ;

Considérant que le voisin mitoyen de gauche dispose d'un brise-vue naturel au niveau de la terrasse avec la présence d'arbres à haute tige ;
Considérant ainsi que les dérogations à l'article 6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) sont acceptables ;

Considérant aussi que le mur œillère avec le bien mitoyen de gauche au niveau du balcon du rez-de-chaussée et de l'escalier d'accès au jardin est en mauvais état et qu'il est reconstruit afin de respecter le Code civil concernant les vues droites ;

En ce qui concerne la façade à rue :

Considérant que la porte d'entrée et la porte de garage sont en bon état et sont conservées et que les châssis en bois peint en blanc sont remplacés à l'identique ;
Considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique du bien ;
Considérant que le bien de style éclectique est inscrit à l'inventaire du patrimoine et est repris comme construction remarquable au PPAS ; qu'au vu de la qualité exceptionnelle des menuiseries d'origine encore conservées, il convient d'envisager le maintien des châssis existants ; que les performances énergétiques des portes et châssis conservés peuvent être améliorées par des adaptations ponctuelles ne modifiant pas leur aspect (pose de joints, brosses, double vitrage, restauration…) ; que si cela n'est pas possible, il convient de veiller à les remplacer strictement à l'identique, en respectant les profils et moulures ;

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 réduire la largeur de la lucarne afin d'aligner la baie aux baies des étages inférieurs.

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 à l'article 6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) et à l'article 24 du RGBQ (éclairement des locaux sous toiture) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning Gemengd

Réf. / Ref.: C679/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Vaartdijk 62 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Aertssen Infra - N.V.

Objet / Betreft: Herontwikkeling van een oude industriële site naar een opslagplaats voor gronden & bouwstoffen.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/08/2026 - 17/09/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 13/10/2026

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

8

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

Voor de stedenbouwkundige vergunning:

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een gebied voor havenactiviteiten en vervoer (GHV), langs een structurerende ruimte (Vilvoordselaan), volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij besluit van de Regering van 3 mei 2001;
Overwegende dat de perimeter van de ingreep zich bevindt in de Brusselse Kanaalzone, een prioritaire ontwikkelingspool zoals goedgekeurd door de Regering op 26 september 2013;
Overwegende dat de site is opgenomen binnen de perimeter van het Beeldkwaliteitsplan Kanaalgebied (BKP), in de deelzone “Voorhaven & Schaarbeek-Vorming”; dat dit document een aanbevelingskader vormt dat er met name toe strekt de landschappelijke en ecologische continuïteiten tussen het kanaal, de Zenne en de Vilvoordselaan te versterken, het industriële en havengebonden karakter van de zone te valoriseren en een coulissenlandschap te ontwikkelen;
Overwegende dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn opgenomen in categorie 4 en 4+0 van de inventaris van de bodemtoestand;
Overwegende dat de aanvraag ertoe strekt een oude industriële site te herontwikkelen tot een overslagplaats voor gronden en bouwstoffen;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de hierna vermelde stedenbouwkundige verordeningen wat betreft:

- Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel I:
- Artikel 13: behoud van een doorlaatbare oppervlakte;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een effectenverslag met toepassing van artikel 175/15 van het BWRO en bijlage B ervan, voor de volgende rubriek:

- 9) Wegen, havens en haveninstallaties, met inbegrip van vissershavens wegen, van havens en haveninstallaties, met inbegrip van vissershavens (niet onder bijlage A bedoelde projecten);

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/10/2026

Overwegende dat het gaat om een vergunningsaanvraag die onderworpen is aan de behandelingsprocedure voor een gemengd project met effectenverslag;
Overwegende dat de aanvraag en het effectenverslag volledig werden verklaard op 04/08/2026 voor de stedenbouwkundige vergunning en op 03/07/2026 voor de milieuvergunning;
Overwegende dat de aanvraag voor advies werd voorgelegd aan de volgende instanties en administraties:

- de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH);
- Brussel Mobiliteit;
- Perspective.brussels;
- Vivaqua;
- de Haven van Brussel;
- de Stad Brussel;

Gelet op het advies van de DBDMH van 02/09/2026, met referentie PU/1982.0772/15/C, gunstig onder voorwaarden;
Overwegende dat Brussel Mobiliteit geen advies heeft uitgebracht binnen de voorgeschreven termijn;
Gelet op het advies van Perspective.brussels van 01/09/2026; dat dit advies met name het volgende vermeldt:

- Perspective staat gunstig tegenover de vestiging van een overslagplaats voor gronden en materialen in deze zone;
- het zou wenselijk zijn de bestaande bomenrij langs de Vilvoordselaan zoveel mogelijk aan te vullen, de kwaliteit van de beplantingen nader te omschrijven en meer aandacht te besteden aan biodiversiteit en aan verlichting die is afgestemd op de ecologische continuïteiten;
- het aantal toegangen tot de N1 dient te worden beperkt om conflicten met andere weggebruikers en de impact op het verkeer te verminderen;

Gelet op het advies van Vivaqua van 12/08/2026;
Gelet op het advies van de Haven van Brussel van 01/09/2026; dat dit advies met name het volgende vermeldt:

- de kaaizone waarop de aanvraag betrekking heeft, behoort toe aan de Haven van Brussel en maakt momenteel niet het voorwerp uit van enige concessie of vergunning ten gunste van de aanvrager; dat de uitvoering van de betrokken inrichtingen bijgevolg ondergeschikt blijft aan het verkrijgen van de nodige rechten;
- het project voorziet in een afwisseling van nieuwe kaaimuren en bestaande oevers; dat de Haven principieel instemt met deze optie, maar aanbeveelt de relevantie te onderzoeken van een doorlopende kaaimuur, die beter afgestemd is op de havenfunctie van de site, op het onderhoud van de oevers en op de landschappelijke homogeniteit die door het Beeldkwaliteitsplan Kanaalgebied wordt nagestreefd;

Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking om de volgende redenen:

- Toepassing van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO):
- artikel 188/7 betreffende de afwijkingen bedoeld in artikel 126, §11:
- Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening:
- Artikel 13: behoud van een doorlaatbare oppervlakte;
- artikel 175/20: aanvraag onderworpen aan een effectenverslag;
- artikel 176/1: gemengd project (project waarvoor op het ogenblik van de indiening zowel een milieuvergunning voor een inrichting van klasse 1A of 1B als een stedenbouwkundige vergunning vereist is);

Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 19/08/2026 tot 17/09/2026, tijdens hetwelk 1 schriftelijke of mondelinge reactie werd ingediend, waarvan door de gemeentelijke administratie een schriftelijke neerslag werd opgesteld;
Overwegende dat deze reactie meer bepaald betrekking heeft op bezorgdheden over mogelijke hinder ten gevolge van de geplande activiteiten inzake geluid, stof en geur voor de nabijgelegen kleine wijk “Bruel-Hamweg”;
Overwegende dat de kwesties inzake geluids-, geur- en stofhinder verband houden met de exploitatie en worden geregeld in het kader van de milieuvergunning;
Overwegende dat de aanvraag meer bepaald betrekking heeft op de reconversie van de voormalige industriële site van Interoof, gelegen tussen het kanaal, de Zenne en de Vilvoordselaan, tot een opslag- en overslagplaats voor gronden en bouwmaterialen, waarbij voor de afvoer ervan onder meer gebruik wordt gemaakt van de waterweg;
Overwegende dat de gebieden voor havenactiviteiten en vervoer met name bestemd zijn voor overslag-, transport- en opslagactiviteiten en dat de terreinen langs de kade bij voorrang bestemd zijn voor activiteiten die verband houden met de waterweg; dat het geplande programma bijgevolg in overeenstemming is met de hoofdbestemming van de zone;
Overwegende dat de site momenteel niet wordt gebruikt en een verwaarloosd karakter vertoont; dat voor de gebouwen die de site voordien innamen een vergunning voor sloop en bodemsanering werd verleend; dat bepaalde bestaande vloerplaten behouden blijven wegens de aanwezigheid van restverontreiniging in de bodem; dat de heringebruikname van de site voor een activiteit die verenigbaar is met haar havenfunctie in beginsel gunstig is;
Overwegende dat het project voornamelijk voorziet in opslagzones langs het kanaal, circulatie- en manoeuvreerruimten, twee kaaizones, een weegbrug, een wielwasinstallatie, parkeerzones en een compact gebouw waarin de voor de exploitatie noodzakelijke kantoren en sociale lokalen zijn ondergebracht;
Overwegende dat de geplande constructies en installaties een functionele en industriële uitstraling hebben die aansluit bij het karakter van de site en van de omliggende activiteiten; dat hun bouwvolumes geen bijzondere aandachtspunten opleveren ten aanzien van de bebouwde omgeving in dit deel van het havengebied;
Overwegende dat de opslagzones worden afgebakend door betonnen wanden met een hoogte van 4,80 m; dat hun inplanting beantwoordt aan de functionele vereisten inzake opslag en behandeling van de materialen en tegelijk bijdraagt tot het binnen de site houden ervan;
Overwegende dat de aard van de geplande activiteiten en het vrachtwagenverkeer het behoud vereisen van aanzienlijke verharde oppervlakken en, voor bepaalde exploitatiezones, van ondoorlatende oppervlakken, hetgeen een afwijking inhoudt van artikel 13 van Titel I van de GSV; dat deze configuratie inherent is aan de industriële en havengebonden functie van de site;
Overwegende evenwel dat het project voorziet in het behoud en de kwalitatieve herinrichting van een belangrijke groenzone tussen de Vilvoordselaan en de Zenne; dat deze zone met name een landschappelijk systeem voor waterbeheer en beplantingen met inheemse soorten aangepast aan vochtige milieus omvat; dat dit aspect van het project de afwijking van artikel 13 van Titel I van de GSV aanvaardbaar maakt;
Overwegende dat de groene ruimten ongeveer 14% van de oppervlakte van de site vertegenwoordigen, zijnde een aaneengesloten zone van ongeveer 1.763 m²; dat deze oppervlakte beantwoordt aan algemeen voorschrift 0.2 van het GBP en bijdraagt tot de ontwikkeling van het coulissenlandschap dat door het Beeldkwaliteitsplan Kanaalgebied wordt aanbevolen;
Overwegende dat de bestaande hoogstammige bomen langs de Vilvoordselaan behouden blijven; dat de nieuwe beplantingen en de in de vegetatie voorziene openingen de landschappelijke continuïteit van de laan versterken en tegelijk visuele relaties met de Zenne behouden;
Overwegende dat de afbraak van de bestaande blinde muur langs de Vilvoordselaan en de vervanging ervan door een transparante afsluiting de relatie tussen de site en het openbaar domein verbeteren en een betere zichtbaarheid en sociale controle van de site bevorderen;
Overwegende evenwel dat het aangewezen is de landschappelijke inrichting van de site te versterken door middel van dwarse groenstructuren die verenigbaar zijn met de werking van de

activiteit en met de bodemtoestand, en de bomenrij langs de Vilvoordselaan zoveel mogelijk aan te vullen;
Overwegende dat de Zenne een structurerend landschappelijk en ecologisch element van de site vormt en deze in twee delen opsplitst, namelijk een eerste deel tussen de Vilvoordselaan en de Zenne en een tweede deel tussen de Zenne en het kanaal;
Overwegende dat deze twee delen momenteel met elkaar verbonden zijn door een bestaande brug waarvan de breedte en het draagvermogen volgens de aanvraag onvoldoende zijn om gelijktijdig het in- en uitgaand vrachtwagenverkeer te verwerken; dat het project bijgevolg voorziet in de renovatie van de bestaande brug en in de bouw van een nieuwe, onmiddellijk aangrenzende brug;
Overwegende dat deze nieuwe brug boven het reeds overwelfde gedeelte van de Zenne wordt ingeplant; dat deze inplanting een nieuwe oversteek van het open gedeelte van de waterloop vermijdt en voorkomt dat een onderbreking wordt gecreëerd in de toekomstige groene continuïteit en in het project voor de renaturatie van de oevers;
Overwegende evenwel dat de uitvoering van dit nieuwe kunstwerk noch het onderhoud van de Zenne, noch de toekomstige mogelijkheden voor de inrichting en renaturatie van haar oevers in het gedrang mag brengen;
Overwegende in dit verband dat Leefmilieu Brussel, als beheerder van de waterloop, heeft aangegeven dat de kunstwerken die in de nabijheid van de Zenne worden ingeplant over een eigen stabiliteit moeten beschikken en onafhankelijk van de oevers moeten blijven; dat de syntheseplannen de bestaande overwelving van de Zenne en de nieuwe brug duidelijk als afzonderlijke constructies weergeven, maar onvoldoende constructieve details bevatten om deze structurele onafhankelijkheid volledig te kunnen verifiëren;
Overwegende dat het project voorziet in twee nieuwe toegangen vanaf de Vilvoordselaan en de circulatie van vrachtwagens zodanig organiseert dat de manoeuvres binnen de site kunnen plaatsvinden; dat de exploitatie gemiddeld ongeveer 35 aankomsten van vrachtwagens per dag zal genereren; dat de Vilvoordselaan, gelet op haar functie en profiel, geschikt is voor de ontsluiting van industriële en havenactiviteiten;
Overwegende dat deze twee toegangen — één inrit en één uitrit — drie bestaande toegangen vervangen; dat hun inrichting en onderlinge scheiding een betere zichtbaarheid en een grotere veiligheid bieden voor actieve weggebruikers en de andere gebruikers van de N1 bij het in- en uitrijden van vrachtwagens;
Overwegende dat de voor de exploitatie noodzakelijke manoeuvreer-, wacht- en parkeerzones binnen de site worden georganiseerd; dat erop moet worden toegezien dat de werking van de activiteit niet leidt tot wachtende of manoeuvrerende vrachtwagens op het openbaar domein;
Overwegende dat de aanvraag voorziet in een inpandige fietsenstalling van ongeveer 27 m² voor het personeel, goed voor 11 fietsen; dat deze voorziening het gebruik van actieve vervoerswijzen bevordert en dat de toegang ertoe vanaf het openbaar domein veilig en duidelijk leesbaar moet zijn;
Overwegende dat de noodzakelijke aanpassingen aan de netwerken en het waterbeheer het voorwerp uitmaken van specifieke bepalingen in het kader van de milieuvergunning; dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt op moet worden toegezien dat de daaruit voortvloeiende werken en aansluitingen geen afbreuk doen aan de voorziene landschappelijke oppervlakten, de te behouden bomen, de fiets- en voetgangersverbindingen of de kwaliteit van de inrichting van het openbaar domein;
Overwegende dat de onderzoeken betreffende de bodem de aanwezigheid van historische verontreinigingen op de site bevestigen; dat deze toestand met name het behoud van bepaalde bestaande oppervlakken verantwoordt en vereist dat de landschappelijke inrichtingen en grondwerken worden afgestemd op de verplichtingen die voortvloeien uit de wetgeving inzake verontreinigde bodems;
Overwegende dat de aanvraag aldus de heringebruikname en herwaardering mogelijk maakt van een voormalige industriële site door een activiteit die rechtstreeks verband houdt met de havenfuncties en de waterweg; dat de stedenbouwkundige en architecturale kenmerken van de geplande ingrepen aansluiten bij het industriële en landschappelijke karakter van de omgeving;

Overwegende dat de landschappelijke inrichting van het gedeelte tussen de Vilvoordselaan en de Zenne, het behoud van de bestaande bomen, de visuele opening van de site naar het openbaar domein en de verplaatsing van de nieuwe brug naar het overwelfde gedeelte van de Zenne beantwoorden aan de belangrijkste stedenbouwkundige en landschappelijke aandachtspunten van de site;
Overwegende derhalve dat de stedenbouwkundige en architecturale kenmerken van de aanvraag, mits naleving van de onderstaande voorwaarden, bijdragen tot de goede plaatselijke aanleg.

GUNSTIG ADVIES onder de volgende voorwaarden:
- de landschappelijke inrichting van de site versterken door middel van dwarse groenstructuren die verenigbaar zijn met de werking van de activiteit en met de bodemtoestand, en de bomenrij langs de Vilvoordselaan zoveel mogelijk aanvullen;
- de aanbevelingen van het BKP inzake verlichting en biodiversiteit toepassen, in het bijzonder ter hoogte van de groenzones en ecologische continuïteiten;
- de mogelijkheid onderzoeken om, overeenkomstig de wens van de Haven van Brussel, een doorlopende kaaimuur te voorzien;
- garanderen dat de nieuwe brug en de andere kunstwerken die in de nabijheid van de Zenne worden ingeplant over een eigen stabiliteit beschikken, onafhankelijk van de oevers, en dat zij noch het onderhoud van de waterloop, noch de toekomstige mogelijkheden voor de renaturatie van de oevers in het gedrang brengen;
- eventuele noodzakelijke aanpassingen aan de netwerken integreren zonder de voorziene landschappelijke oppervlakten te verkleinen en zonder afbreuk te doen aan de te behouden bomen en aan de kwaliteit van de inrichting van het openbaar domein.

Voor de milieuvergunning :

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een gebied voor haven- en vervoeractiviteiten op het gewestelijk bestemmingsplan;
Overwegende dat de exploitatieplaats begrensd wordt door het Kanaal en de Vilvoordselaan, en dat de exploitatieplaats verder opgedeeld wordt in twee stroken doordat de Zenne er dwars doorheen stroomt;
Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de herontwikkeling van een oude industriële site tot een overslagplaats voor gronden en bouwstoffen;
Overwegende dat de volgende activiteiten op de site zullen plaatsvinden: (1) opslag en overslag van gronden, (2) opslag en mechanische verwerking (breken en zeven) van bouw- en sloopafval, (3) opslag van vrijgekomen kunststoffen, hout, metalen en metaalschroot uit dit bouw- en sloopafval en (4) opslag en overslag van asbesthoudend bouwmateriaal, luchtdicht verpakt in afgesloten container;
Overwegende dat de opslag en verwerkingsactiviteiten verplicht op een verharde en vloeistofdichte vloer dienen te gebeuren, waardoor er grote hoeveelheden water niet ter plaatse zullen infiltreren;
Overwegende dat het regenwater dat op deze verharde oppervlakken valt en vervuild wordt door de activiteiten op de site, wordt dit water beschouwd als niet-huishoudelijk afvalwater;
Overwegende dat er verschillende infrastructuren worden aangelegd om het regenwater en afvalwater in situ op te vangen, te behandelen, te hergebruiken en te infiltreren alvorens te lozen in de oppervlaktewateren;
Overwegende dat het regenwater afkomstig van het dak van het kantoorgebouw opgevangen wordt in een regenwatertank van 20 m³;
Overwegende dat dit water voor minstens één toilet en één buitenkraan moet dienen;
Overwegende dat het afvalwater van de zone tussen het Kanaal en de Zenne opgevangen wordt in een bezink- en opvangkelder van 400 m³;
Overwegende dat dit water voor stofbeheersing zal dienen, bv. beregeningsinstallatie, wielwas, enz.;

Overwegende dat het afvalwater van de zone tussen de Zenne en de Vilvoordselaan opgevangen wordt in een bezink- en bufferbekken van 67 m³;
Overwegende dat de bezink- en opvangkelder een overloop zou hebben naar het Kanaal en dat hiervoor momenteel geen toelating verkregen werd van de Haven van Brussel;
Overwegende dat zowel de regenwatertank als de bezink- en bufferbekken een overstort hebben naar een wadi van 112 m³ die op zijn beurt zou overlopen in de Zenne;
Overwegende dat het afwateringssysteem van de site uitgerust wordt met zandvangers en koolwaterstofafscheiders met coalescentiefilters;
Overwegende dat het huishoudelijk afvalwater, afkomstig van het sanitair, via een IBA in de Zenne geloosd zou worden;
Overwegende dat vlakbij de site een aansluiting met een afvalwater-collector voorzien is, nl. ter hoogte van de Vilvoordselaan nummer 310;
Overwegende dat art. 40/1 van de ordonnantie tot opstelling van een kader voor het waterbeleid van 20 oktober 2006 stipuleert dat gebouwen die gelegen zijn langs een weg die al met een riolering werd uitgerust hun afvalwater hierop verplicht moeten aansluiten;
Overwegende dat de modal shift van de auto naar andere alternatieve vervoersmiddelen (fiets, trein, tram, bus, enz.) moet worden aangemoedigd om de gewestelijke doelstellingen inzake mobiliteit en vermindering van broeikasgassen te verwezenlijken;
Overwegende dat de fiets één van deze alternatieven is en dat het gebruik ervan wordt vergemakkelijkt, met name door te voorzien in een voldoende aantal naar behoren uitgeruste en gemakkelijk toegankelijke fietsenstallingen;
Overwegende dat de huidige aanvraag een fietsenstalling voorziet van 27 m² opdat werknemers hun fiets veilig kunnen stallen;
Overwegende dat de volgende maatregelen met betrekking tot stofbeheer worden voorzien: vermijden van onnodige verkeersbewegingen, volgen van vaste routes, verhard terrein, gebruik van borstelwagen, snelheidsbeperking van 10 km/u, nat houden van voertuigen, wielwasinstallatie, beperkt laden en lossen bij droog weer, gelijkmatig laden en lossen en zonder bruuske bewegingen, besproeien en controle houden over vochtigheidsgraad, gebruik van wiellader en valhoogte beperken;
Overwegende dat de gevraagde openingsuren de volgende zijn: van maandag tot vrijdag van 6u tot 18u, en uitzonderlijk 's nachts of in het weekend;
Overwegende dat er geen geluidsstudie noch maatregelen voorgelegd worden om aan te tonen dat de geluidsniveaus niet overschreden zullen worden;
Overwegende dat er één opmerking is geweest tijdens het openbaar onderzoek;
Overwegende dat de opmerking betrekking had op het vrijwaren van het leefmilieu van de bewoners van de kleine wijk "Bruel-Hamweg", alsook de gepaste voorwaarden te voorzien om stof- en geurhinder te voorkomen;
Gelet het gunstig advies van de DBDMH van 15/09/2026 (ref.: PE/1982.0772/14/N).

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde dat :
- een goed uitgeruste fietsenstalling wordt ingericht;
- de luidruchtige activiteiten pas van start gaan na 7u en dat voor uitzonderlijke openingstijden hiervoor een toelating wordt verkregen;
- de voorzieningen voor de bestrijding van fijn stof in hun geheel worden toegepast;
- het project herzien wordt om zowel het afvalwater uit de zone gelegen tussen het Kanaal en de Zenne, als uit de zone tussen de Zenne en de Vilvoordselaan aan te sluiten op de openbare riolering.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/10/2026

8

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning Gemengd

---

Réf. / Ref.: V723/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Vaartdijk 62 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: INTERNATIONAL ROOFING CY

Objet / Betreft: Herontwikkelen van een oude industriële site tot een overslagplaats voor gronden en bouwstoffen.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/08/2026 - 17/09/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 29/09/2026

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

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

Voor de stedenbouwkundige vergunning:

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een gebied voor havenactiviteiten en vervoer (GHV), langs een structurerende ruimte (Vilvoordselaan), volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij besluit van de Regering van 3 mei 2001;
Overwegende dat de perimeter van de ingreep zich bevindt in de Brusselse Kanaalzone, een prioritaire ontwikkelingspool zoals goedgekeurd door de Regering op 26 september 2013;
Overwegende dat de site is opgenomen binnen de perimeter van het Beeldkwaliteitsplan Kanaalgebied (BKP), in de deelzone “Voorhaven & Schaarbeek-Vorming”; dat dit document een aanbevelingskader vormt dat er met name toe strekt de landschappelijke en ecologische continuïteiten tussen het kanaal, de Zenne en de Vilvoordselaan te versterken, het industriële en havengebonden karakter van de zone te valoriseren en een coulissenlandschap te ontwikkelen;
Overwegende dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn opgenomen in categorie 4 en 4+0 van de inventaris van de bodemtoestand;
Overwegende dat de aanvraag ertoe strekt een oude industriële site te herontwikkelen tot een overslagplaats voor gronden en bouwstoffen;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de hierna vermelde stedenbouwkundige verordeningen wat betreft:

- Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel I:
- Artikel 13: behoud van een doorlaatbare oppervlakte;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een effectenverslag met toepassing van artikel 175/15 van het BWRO en bijlage B ervan, voor de volgende rubriek:

- 9) Wegen, havens en haveninstallaties, met inbegrip van vissershavens wegen, van havens en haveninstallaties, met inbegrip van vissershavens (niet onder bijlage A bedoelde projecten);

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/10/2026

Overwegende dat het gaat om een vergunningsaanvraag die onderworpen is aan de behandelingsprocedure voor een gemengd project met effectenverslag;
Overwegende dat de aanvraag en het effectenverslag volledig werden verklaard op 04/08/2026 voor de stedenbouwkundige vergunning en op 03/07/2026 voor de milieuvergunning;
Overwegende dat de aanvraag voor advies werd voorgelegd aan de volgende instanties en administraties:

- de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH);
- Brussel Mobiliteit;
- Perspective.brussels;
- Vivaqua;
- de Haven van Brussel;
- de Stad Brussel;

Gelet op het advies van de DBDMH van 02/09/2026, met referentie PU/1982.0772/15/C, gunstig onder voorwaarden;
Overwegende dat Brussel Mobiliteit geen advies heeft uitgebracht binnen de voorgeschreven termijn;
Gelet op het advies van Perspective.brussels van 01/09/2026; dat dit advies met name het volgende vermeldt:

- Perspective staat gunstig tegenover de vestiging van een overslagplaats voor gronden en materialen in deze zone;
- het zou wenselijk zijn de bestaande bomenrij langs de Vilvoordselaan zoveel mogelijk aan te vullen, de kwaliteit van de beplantingen nader te omschrijven en meer aandacht te besteden aan biodiversiteit en aan verlichting die is afgestemd op de ecologische continuïteiten;
- het aantal toegangen tot de N1 dient te worden beperkt om conflicten met andere weggebruikers en de impact op het verkeer te verminderen;

Gelet op het advies van Vivaqua van 12/08/2026;
Gelet op het advies van de Haven van Brussel van 01/09/2026; dat dit advies met name het volgende vermeldt:

- de kaaizone waarop de aanvraag betrekking heeft, behoort toe aan de Haven van Brussel en maakt momenteel niet het voorwerp uit van enige concessie of vergunning ten gunste van de aanvrager; dat de uitvoering van de betrokken inrichtingen bijgevolg ondergeschikt blijft aan het verkrijgen van de nodige rechten;
- het project voorziet in een afwisseling van nieuwe kaaimuren en bestaande oevers; dat de Haven principieel instemt met deze optie, maar aanbeveelt de relevantie te onderzoeken van een doorlopende kaaimuur, die beter afgestemd is op de havenfunctie van de site, op het onderhoud van de oevers en op de landschappelijke homogeniteit die door het Beeldkwaliteitsplan Kanaalgebied wordt nagestreefd;

Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking om de volgende redenen:

- Toepassing van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO):
- artikel 188/7 betreffende de afwijkingen bedoeld in artikel 126, §11:
- Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening:
- Artikel 13: behoud van een doorlaatbare oppervlakte;
- artikel 175/20: aanvraag onderworpen aan een effectenverslag;
- artikel 176/1: gemengd project (project waarvoor op het ogenblik van de indiening zowel een milieuvergunning voor een inrichting van klasse 1A of 1B als een stedenbouwkundige vergunning vereist is);

Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 19/08/2026 tot 17/09/2026, tijdens hetwelk 1 schriftelijke of mondelinge reactie werd ingediend, waarvan door de gemeentelijke administratie een schriftelijke neerslag werd opgesteld;
Overwegende dat deze reactie meer bepaald betrekking heeft op bezorgdheden over mogelijke hinder ten gevolge van de geplande activiteiten inzake geluid, stof en geur voor de nabijgelegen kleine wijk “Bruel-Hamweg”;
Overwegende dat de kwesties inzake geluids-, geur- en stofhinder verband houden met de exploitatie en worden geregeld in het kader van de milieuvergunning;
Overwegende dat de aanvraag meer bepaald betrekking heeft op de reconversie van de voormalige industriële site van Interoof, gelegen tussen het kanaal, de Zenne en de Vilvoordselaan, tot een opslag- en overslagplaats voor gronden en bouwmaterialen, waarbij voor de afvoer ervan onder meer gebruik wordt gemaakt van de waterweg;
Overwegende dat de gebieden voor havenactiviteiten en vervoer met name bestemd zijn voor overslag-, transport- en opslagactiviteiten en dat de terreinen langs de kade bij voorrang bestemd zijn voor activiteiten die verband houden met de waterweg; dat het geplande programma bijgevolg in overeenstemming is met de hoofdbestemming van de zone;
Overwegende dat de site momenteel niet wordt gebruikt en een verwaarloosd karakter vertoont; dat voor de gebouwen die de site voordien innamen een vergunning voor sloop en bodemsanering werd verleend; dat bepaalde bestaande vloerplaten behouden blijven wegens de aanwezigheid van restverontreiniging in de bodem; dat de heringebruikname van de site voor een activiteit die verenigbaar is met haar havenfunctie in beginsel gunstig is;
Overwegende dat het project voornamelijk voorziet in opslagzones langs het kanaal, circulatie- en manoeuvreerruimten, twee kaaizones, een weegbrug, een wielwasinstallatie, parkeerzones en een compact gebouw waarin de voor de exploitatie noodzakelijke kantoren en sociale lokalen zijn ondergebracht;
Overwegende dat de geplande constructies en installaties een functionele en industriële uitstraling hebben die aansluit bij het karakter van de site en van de omliggende activiteiten; dat hun bouwvolumes geen bijzondere aandachtspunten opleveren ten aanzien van de bebouwde omgeving in dit deel van het havengebied;
Overwegende dat de opslagzones worden afgebakend door betonnen wanden met een hoogte van 4,80 m; dat hun inplanting beantwoordt aan de functionele vereisten inzake opslag en behandeling van de materialen en tegelijk bijdraagt tot het binnen de site houden ervan;
Overwegende dat de aard van de geplande activiteiten en het vrachtwagenverkeer het behoud vereisen van aanzienlijke verharde oppervlakken en, voor bepaalde exploitatiezones, van ondoorlatende oppervlakken, hetgeen een afwijking inhoudt van artikel 13 van Titel I van de GSV; dat deze configuratie inherent is aan de industriële en havengebonden functie van de site;
Overwegende evenwel dat het project voorziet in het behoud en de kwalitatieve herinrichting van een belangrijke groenzone tussen de Vilvoordselaan en de Zenne; dat deze zone met name een landschappelijk systeem voor waterbeheer en beplantingen met inheemse soorten aangepast aan vochtige milieus omvat; dat dit aspect van het project de afwijking van artikel 13 van Titel I van de GSV aanvaardbaar maakt;
Overwegende dat de groene ruimten ongeveer 14% van de oppervlakte van de site vertegenwoordigen, zijnde een aaneengesloten zone van ongeveer 1.763 m²; dat deze oppervlakte beantwoordt aan algemeen voorschrift 0.2 van het GBP en bijdraagt tot de ontwikkeling van het coulissenlandschap dat door het Beeldkwaliteitsplan Kanaalgebied wordt aanbevolen;
Overwegende dat de bestaande hoogstammige bomen langs de Vilvoordselaan behouden blijven; dat de nieuwe beplantingen en de in de vegetatie voorziene openingen de landschappelijke continuïteit van de laan versterken en tegelijk visuele relaties met de Zenne behouden;
Overwegende dat de afbraak van de bestaande blinde muur langs de Vilvoordselaan en de vervanging ervan door een transparante afsluiting de relatie tussen de site en het openbaar domein verbeteren en een betere zichtbaarheid en sociale controle van de site bevorderen;
Overwegende evenwel dat het aangewezen is de landschappelijke inrichting van de site te versterken door middel van dwarse groenstructuren die verenigbaar zijn met de werking van de

activiteit en met de bodemtoestand, en de bomenrij langs de Vilvoordselaan zoveel mogelijk aan te vullen;
Overwegende dat de Zenne een structurerend landschappelijk en ecologisch element van de site vormt en deze in twee delen opsplitst, namelijk een eerste deel tussen de Vilvoordselaan en de Zenne en een tweede deel tussen de Zenne en het kanaal;
Overwegende dat deze twee delen momenteel met elkaar verbonden zijn door een bestaande brug waarvan de breedte en het draagvermogen volgens de aanvraag onvoldoende zijn om gelijktijdig het in- en uitgaand vrachtwagenverkeer te verwerken; dat het project bijgevolg voorziet in de renovatie van de bestaande brug en in de bouw van een nieuwe, onmiddellijk aangrenzende brug;
Overwegende dat deze nieuwe brug boven het reeds overwelfde gedeelte van de Zenne wordt ingeplant; dat deze inplanting een nieuwe oversteek van het open gedeelte van de waterloop vermijdt en voorkomt dat een onderbreking wordt gecreëerd in de toekomstige groene continuïteit en in het project voor de renaturatie van de oevers;
Overwegende evenwel dat de uitvoering van dit nieuwe kunstwerk noch het onderhoud van de Zenne, noch de toekomstige mogelijkheden voor de inrichting en renaturatie van haar oevers in het gedrang mag brengen;
Overwegende in dit verband dat Leefmilieu Brussel, als beheerder van de waterloop, heeft aangegeven dat de kunstwerken die in de nabijheid van de Zenne worden ingeplant over een eigen stabiliteit moeten beschikken en onafhankelijk van de oevers moeten blijven; dat de syntheseplannen de bestaande overwelving van de Zenne en de nieuwe brug duidelijk als afzonderlijke constructies weergeven, maar onvoldoende constructieve details bevatten om deze structurele onafhankelijkheid volledig te kunnen verifiëren;
Overwegende dat het project voorziet in twee nieuwe toegangen vanaf de Vilvoordselaan en de circulatie van vrachtwagens zodanig organiseert dat de manoeuvres binnen de site kunnen plaatsvinden; dat de exploitatie gemiddeld ongeveer 35 aankomsten van vrachtwagens per dag zal genereren; dat de Vilvoordselaan, gelet op haar functie en profiel, geschikt is voor de ontsluiting van industriële en havenactiviteiten;
Overwegende dat deze twee toegangen — één inrit en één uitrit — drie bestaande toegangen vervangen; dat hun inrichting en onderlinge scheiding een betere zichtbaarheid en een grotere veiligheid bieden voor actieve weggebruikers en de andere gebruikers van de N1 bij het in- en uitrijden van vrachtwagens;
Overwegende dat de voor de exploitatie noodzakelijke manoeuvreer-, wacht- en parkeerzones binnen de site worden georganiseerd; dat erop moet worden toegezien dat de werking van de activiteit niet leidt tot wachtende of manoeuvrerende vrachtwagens op het openbaar domein;
Overwegende dat de aanvraag voorziet in een inpandige fietsenstalling van ongeveer 27 m² voor het personeel, goed voor 11 fietsen; dat deze voorziening het gebruik van actieve vervoerswijzen bevordert en dat de toegang ertoe vanaf het openbaar domein veilig en duidelijk leesbaar moet zijn;
Overwegende dat de noodzakelijke aanpassingen aan de netwerken en het waterbeheer het voorwerp uitmaken van specifieke bepalingen in het kader van de milieuvergunning; dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt op moet worden toegezien dat de daaruit voortvloeiende werken en aansluitingen geen afbreuk doen aan de voorziene landschappelijke oppervlakten, de te behouden bomen, de fiets- en voetgangersverbindingen of de kwaliteit van de inrichting van het openbaar domein;
Overwegende dat de onderzoeken betreffende de bodem de aanwezigheid van historische verontreinigingen op de site bevestigen; dat deze toestand met name het behoud van bepaalde bestaande oppervlakken verantwoordt en vereist dat de landschappelijke inrichtingen en grondwerken worden afgestemd op de verplichtingen die voortvloeien uit de wetgeving inzake verontreinigde bodems;
Overwegende dat de aanvraag aldus de heringebruikname en herwaardering mogelijk maakt van een voormalige industriële site door een activiteit die rechtstreeks verband houdt met de havenfuncties en de waterweg; dat de stedenbouwkundige en architecturale kenmerken van de geplande ingrepen aansluiten bij het industriële en landschappelijke karakter van de omgeving;

Overwegende dat de landschappelijke inrichting van het gedeelte tussen de Vilvoordselaan en de Zenne, het behoud van de bestaande bomen, de visuele opening van de site naar het openbaar domein en de verplaatsing van de nieuwe brug naar het overwelfde gedeelte van de Zenne beantwoorden aan de belangrijkste stedenbouwkundige en landschappelijke aandachtspunten van de site;
Overwegende derhalve dat de stedenbouwkundige en architecturale kenmerken van de aanvraag, mits naleving van de onderstaande voorwaarden, bijdragen tot de goede plaatselijke aanleg.

GUNSTIG ADVIES onder de volgende voorwaarden:
- de landschappelijke inrichting van de site versterken door middel van dwarse groenstructuren die verenigbaar zijn met de werking van de activiteit en met de bodemtoestand, en de bomenrij langs de Vilvoordselaan zoveel mogelijk aanvullen;
- de aanbevelingen van het BKP inzake verlichting en biodiversiteit toepassen, in het bijzonder ter hoogte van de groenzones en ecologische continuïteiten;
- de mogelijkheid onderzoeken om, overeenkomstig de wens van de Haven van Brussel, een doorlopende kaaimuur te voorzien;
- garanderen dat de nieuwe brug en de andere kunstwerken die in de nabijheid van de Zenne worden ingeplant over een eigen stabiliteit beschikken, onafhankelijk van de oevers, en dat zij noch het onderhoud van de waterloop, noch de toekomstige mogelijkheden voor de renaturatie van de oevers in het gedrang brengen;
- eventuele noodzakelijke aanpassingen aan de netwerken integreren zonder de voorziene landschappelijke oppervlakten te verkleinen en zonder afbreuk te doen aan de te behouden bomen en aan de kwaliteit van de inrichting van het openbaar domein.

Voor de milieuvergunning :

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een gebied voor haven- en vervoeractiviteiten op het gewestelijk bestemmingsplan;
Overwegende dat de exploitatieplaats begrensd wordt door het Kanaal en de Vilvoordselaan, en dat de exploitatieplaats verder opgedeeld wordt in twee stroken doordat de Zenne er dwars doorheen stroomt;
Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de herontwikkeling van een oude industriële site tot een overslagplaats voor gronden en bouwstoffen;
Overwegende dat de volgende activiteiten op de site zullen plaatsvinden: (1) opslag en overslag van gronden, (2) opslag en mechanische verwerking (breken en zeven) van bouw- en sloopafval, (3) opslag van vrijgekomen kunststoffen, hout, metalen en metaalschroot uit dit bouw- en sloopafval en (4) opslag en overslag van asbesthoudend bouwmateriaal, luchtdicht verpakt in afgesloten container;
Overwegende dat de opslag en verwerkingsactiviteiten verplicht op een verharde en vloeistofdichte vloer dienen te gebeuren, waardoor er grote hoeveelheden water niet ter plaatse zullen infiltreren;
Overwegende dat het regenwater dat op deze verharde oppervlakken valt en vervuild wordt door de activiteiten op de site, wordt dit water beschouwd als niet-huishoudelijk afvalwater;
Overwegende dat er verschillende infrastructuren worden aangelegd om het regenwater en afvalwater in situ op te vangen, te behandelen, te hergebruiken en te infiltreren alvorens te lozen in de oppervlaktewateren;
Overwegende dat het regenwater afkomstig van het dak van het kantoorgebouw opgevangen wordt in een regenwatertank van 20 m³;
Overwegende dat dit water voor minstens één toilet en één buitenkraan moet dienen;
Overwegende dat het afvalwater van de zone tussen het Kanaal en de Zenne opgevangen wordt in een bezink- en opvangkelder van 400 m³;
Overwegende dat dit water voor stofbeheersing zal dienen, bv. beregeningsinstallatie, wielwas, enz.;

Overwegende dat het afvalwater van de zone tussen de Zenne en de Vilvoordselaan opgevangen wordt in een bezink- en bufferbekken van 67 m³;
Overwegende dat de bezink- en opvangkelder een overloop zou hebben naar het Kanaal en dat hiervoor momenteel geen toelating verkregen werd van de Haven van Brussel;
Overwegende dat zowel de regenwatertank als de bezink- en bufferbekken een overstort hebben naar een wadi van 112 m³ die op zijn beurt zou overlopen in de Zenne;
Overwegende dat het afwateringssysteem van de site uitgerust wordt met zandvangers en koolwaterstofafscheiders met coalescentiefilters;
Overwegende dat het huishoudelijk afvalwater, afkomstig van het sanitair, via een IBA in de Zenne geloosd zou worden;
Overwegende dat vlakbij de site een aansluiting met een afvalwater-collector voorzien is, nl. ter hoogte van de Vilvoordselaan nummer 310;
Overwegende dat art. 40/1 van de ordonnantie tot opstelling van een kader voor het waterbeleid van 20 oktober 2006 stipuleert dat gebouwen die gelegen zijn langs een weg die al met een riolering werd uitgerust hun afvalwater hierop verplicht moeten aansluiten;
Overwegende dat de modal shift van de auto naar andere alternatieve vervoersmiddelen (fiets, trein, tram, bus, enz.) moet worden aangemoedigd om de gewestelijke doelstellingen inzake mobiliteit en vermindering van broeikasgassen te verwezenlijken;
Overwegende dat de fiets één van deze alternatieven is en dat het gebruik ervan wordt vergemakkelijkt, met name door te voorzien in een voldoende aantal naar behoren uitgeruste en gemakkelijk toegankelijke fietsenstallingen;
Overwegende dat de huidige aanvraag een fietsenstalling voorziet van 27 m² opdat werknemers hun fiets veilig kunnen stallen;
Overwegende dat de volgende maatregelen met betrekking tot stofbeheer worden voorzien: vermijden van onnodige verkeersbewegingen, volgen van vaste routes, verhard terrein, gebruik van borstelwagen, snelheidsbeperking van 10 km/u, nat houden van voertuigen, wielwasinstallatie, beperkt laden en lossen bij droog weer, gelijkmatig laden en lossen en zonder bruuske bewegingen, besproeien en controle houden over vochtigheidsgraad, gebruik van wiellader en valhoogte beperken;
Overwegende dat de gevraagde openingsuren de volgende zijn: van maandag tot vrijdag van 6u tot 18u, en uitzonderlijk 's nachts of in het weekend;
Overwegende dat er geen geluidsstudie noch maatregelen voorgelegd worden om aan te tonen dat de geluidsniveaus niet overschreden zullen worden;
Overwegende dat er één opmerking is geweest tijdens het openbaar onderzoek;
Overwegende dat de opmerking betrekking had op het vrijwaren van het leefmilieu van de bewoners van de kleine wijk "Bruel-Hamweg", alsook de gepaste voorwaarden te voorzien om stof- en geurhinder te voorkomen;
Gelet het gunstig advies van de DBDMH van 15/09/2026 (ref.: PE/1982.0772/14/N).

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde dat :
- een goed uitgeruste fietsenstalling wordt ingericht;
- de luidruchtige activiteiten pas van start gaan na 7u en dat voor uitzonderlijke openingstijden hiervoor een toelating wordt verkregen;
- de voorzieningen voor de bestrijding van fijn stof in hun geheel worden toegepast;
- het project herzien wordt om zowel het afvalwater uit de zone gelegen tussen het Kanaal en de Zenne, als uit de zone tussen de Zenne en de Vilvoordselaan aan te sluiten op de openbare riolering.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 13/10/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R349/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Rouleau 15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AL. CORPORATE - S.R.L.

Objet / Betreft: d'une part transformer un hôtel de 11 chambres en hôtel de 9 chambres et modifier la façade avant (mise en conformité); et d'autre part ouvrir une baie d'évacuation SIAMU dans le mur de clôture mitoyen de la rue du Béguinage 22 et 24 et modifier les échelles de secours

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/09/2026 - 17/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 06/02/2024

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 30/03/2022 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande initiale visait à transformer un hôtel de 11 chambres vers un hôtel de 9 chambres et à modifier la façade avant (mise en conformité) ;
Considérant que le projet modifié vise à d'une part à transformer un hôtel de 11 chambres en hôtel de 9 chambres et à modifier la façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part à ouvrir une baie

d'évacuation SIAMU dans le mur de clôture mitoyen de la rue du Béguinage 22 et 24 et à modifier les échelles de secours ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 26/01/2024 ;
Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 11/04/2024 sur le projet initial portant les références CP.1992.1206/13 ;
Considérant que le rapport de prévention incendie est défavorable notamment pour le point suivant : une voie d'évacuation reste utilisable lorsqu'une autre voie d'évacuation devient inutilisable. La deuxième possibilité d'évacuation des chambres mono-orientées arrières aboutit dans la cour arrière ;
Considérant dès lors que la demande initiale de permis d'urbanisme devait être refusée ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 06/02/2024 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : Favorable sous réserve d'/de :
obtenir un avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) ;
modifier la façade avant : peindre les parties enduites de la façade en blanc, supprimer les grilles au rez-de-chaussée, retirer l'auvent, rétablir la corniche moulurée en bois, prévoir des châssis de fenêtre en bois blanc respectant les moulurations et divisions d'origine ;

Considérant que le demandeur nous a averti en date du 20/02/2024 de son intention de modifier sa demande de permis ;
Vu que des plans modificatifs ont été introduits les 14/08/2024, 17/02/2025, 27/06/2025,31/12/2025 et 13/07/2026, à l'initiative du demandeur, en application de l'art.126/1 du CoBAT ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

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

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à 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 03/09/2026 au 17/09/2026 pour les motifs suivants : Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :

- 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) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que le projet modifié a été soumis à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 31/07/2026 ;
Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) daté du 01/10/2026 sur le projet modifié portant les références PU/1992.1206/14/T ;
Considérant que cet avis indique entre autres que les 2 voies d'évacuation doivent être indépendantes ; qu'il y a lieu de faire valider l'option de la voie d'évacuation via l'immeuble se trouvant à la rue du Béguinage 24 par la Commission d'Incendie des Hébergements touristiques ; que les portes sur cette voie d'évacuation doivent s'ouvrir dans le sens de la fuite et ne peuvent comporter de verrouillage et que l'entièreté de la voie d'évacuation dans cet immeuble doit être compartimenté par des parois (R)EI 60 ;

Considérant que cet établissement est de catégorie 3 ; que l'accès aux unités de location ne peuvent pas se faire directement depuis la cage d'escalier ; qu'en compensation du non-respect de ce point, un sprinklage a été placé dans la cage d'escaliers mais que cela nécessite la validation de la Commission d'Incendie des Hébergements touristiques ;

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

Considérant que le bien est affecté en un hôtel en situation de droit car cette affectation était existante avant la publication du PRD (Plan Régional de Développement) au moniteur Belge ;

Considérant que l'affectation en dernière situation de droit est un hôtel comprenant 11 chambres ;
Considérant que la demande concerne notamment la modification du nombre de chambres : de 11 chambres à 9 chambres ; que ces diverses transformations ont engendré des modifications de la structure portante ;

Considérant la mise en conformité de la façade à rue ;
Considérant qu'il est constaté dans la demande initiale : la pose d'une marquise vitrée avec des cadres en métal noir au-dessus de la porte d'entrée, le changement de revêtement de façade (de parement briques en situation de droit vers un cimentage beige en situation existante), la suppression des modillons de corniche en bois, le prolongement des appuis de fenêtres des étages jusqu'aux limites de mitoyenneté, la pose de nouveaux garde-corps en face de chaque châssis, la présence d'arcs type anse de panier aux baies des étages au lieu d'uniquement la porte d'entrée en situation de droit, la mise en place de 3 luminaires en façades avant, … ;

Considérant que les 2 caissons de volets en rez-de-chaussée présents en situation existante, seront supprimés en situation projetée ;

Considérant que le projet est situé dans un ensemble patrimonial cohérent ; que les transformations effectuées en façade sans autorisation tendent à réduire l'intérêt patrimonial du bien et son intégration dans l'alignement ; qu'il a donc été demandé par la commission de concertation du projet initial de tendre à retourner au pristin état et d'adapter la façade avant : rétablir une corniche en bois moulurée tel qu'en pristin état (voir photographie de 1978 disponible sur le site de l'inventaire du patrimoine architectural), peindre les parties enduites de la façade en blanc, repeindre les châssis de fenêtre en blanc et au prochain remplacement retrouver les moulures et divisions d'origine telle que documentée, retirer l'auvent et supprimer les grilles (garde-corps) devant les châssis en rez-de-chaussée ;
Considérant que, dans le projet modifié, la corniche est rétablie en bois mouluré ; que l'auvent est supprimé ; que le cimentage est de teinte blanche ; que les châssis sont en bois peint en blanc mais ne respectent pas le cintrage d'origine et que les grilles situées devant les châssis sont supprimées et remplacées par une barre en acier noir faisant office de garde-corps ;
Considérant qu'il est proposé de réaliser des baies plus arquées aux étages avec encadrement mouluré ; que cependant, il n'apparait pas que cette situation a un jour existé ; qu'il s'agit de travaux lourds et non nécessaires ;
Considérant qu'il y a lieu de respecter le cintrage des châssis sans modifier la forme des baies et de ne pas aménager d'encadrements moulurés ; que pour le reste les modifications proposées sont acceptables ;

Considérant le projet modifié ;
Considérant qu'une des extensions situées à l'arrière a été agrandie de 1m de profondeur en situation de fait ;
Considérant que par rapport à la demande initiale, la verrière située à l'arrière n'est pas supprimée ; que des garde-corps sont ajoutés sur les toitures plates et qu'un chemin d'évacuation

est créé par l'ouverture d'une baie dans le mur de clôture mitoyen avec le bien sis rue du Béguinage 22 et 24 ;

Considérant que, bien qu'il soit indiqué qu'aucune modification n'existe entre la situation existante et la situation projetée du projet modifié, il est constaté que la porte d'entrée est représentée en bois de teinte vert foncé, alors qu'elle était renseignée en bois peint en gris-bleu dans la demande initiale ;

Considérant que les garde-corps prévus sur les toitures plates dérogent au R.R.U., titre I, article 6 § 3 en ce que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
Considérant que ces toitures plates ne peuvent être utilisées comme terrasses ;
Considérant que les échelles à crinoline prévues dérogent au R.R.U., titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'elles dépassent en hauteur et profondeur les 2 profils mitoyens ; qu'elles sont nombreuses et ne s'intègrent pas au bâti ;
Considérant que les dérogations susmentionnées ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'afin de répondre à l'avis défavorable du SIAMU sur la demande initiale, le demandeur prévoit un second chemin d'évacuation pour l'établissement hôtelier, démarrant depuis la cour arrière et passant par une baie créée dans le mur de clôture mitoyen, afin de rejoindre le jardin de la parcelle voisine ;
Considérant qu'une porte d'évacuation, reliée à un système d'ouverture par bouton-poussoir permettant l'accès vers la rue, est prévue à l'arrière du bâtiment voisin ;
Considérant qu'il est indiqué sur les plans qu'un droit de passage est joint en annexe ; que ce document n'a pas été transmis ;
Considérant qu'en séance, le propriétaire du bien concerné annonce s'opposer à cet accord en l'état ;

Considérant que ce jardin est destiné à l'usage privatif des occupants de l'immeuble voisin ;
Considérant, en outre, que le chemin d'évacuation projeté implique la traversée du hall de l'immeuble voisin qui est une maison unifamiliale avec cabinet médical ;
Considérant que cette solution crée une dépendance permanente à l'égard d'un fonds tiers pour assurer l'évacuation des occupants ; qu'un tel dispositif est de nature à générer des conflits d'usage, notamment en raison du passage répété de personnes étrangères à l'immeuble voisin au sein d'un espace privatif ;
Considérant que la fonctionnalité et l'autonomie de l'établissement hôtelier ne peuvent reposer sur l'utilisation d'espaces appartenant à une autre propriété ;
Considérant, par conséquent, que le chemin d'évacuation projeté à travers le jardin et le hall de l'immeuble voisin ne peut être admis ;

Considérant que la pose d'enseigne, stickers, drapeaux, … devra faire l'objet d'une demande de permis à durée limitée ;

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

Considérant que les moyens d'évacuation ont un impact négatif sur l'îlot et l'avis défavorable du SIAMU ; qu'il conviendrait de revoir le projet en se limitant à une unité par niveau afin de ne plus devoir placer ce type de dispositif ;

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.