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: 17/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: P171/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Karperbrug 12 - 14 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: MANGROVE TREE

Objet / Betreft: wijzigen van de voorgevel van het handelsgelijkvloers (regularisatie)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;
Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een lint voor handelskernen, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed opgenomen is op de inventaris;
Overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 27/02/2026;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de voorgevel van het handelsgelijkvloers (regularisatie) betreft;
Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) op 04/11/2026;
Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) op 04/11/2026;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

Overwegende dat de aanvraag om de volgende redenen aan het advies van de Overlegcommissie wordt onderworpen:
- toepassing van artikel 207 van het B.W.R.O., aangezien het goed is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- toepassing van artikel 237 van het B.W.R.O., aangezien het goed gelegen is binnen een beschermingszone;
- toepassing van voorschrift 21 van het G.B.P., aangezien het goed gelegen is binnen een GCHEWS;

Overwegende dat een proces-verbaal van vaststelling werd opgemaakt op 01/08/2003 (P.V. B.R./059/03), op 22/03/2007 (P.V. B.R./037/07), op 15/10/2009 (P.V. B.R./090/09) en op 19/10/2012 (P.V. B.R./105/12);
Overwegende dat het P.V. B.R./105/12 gewag maakt van de hiernavolgende inbreuken:
« Si la plupart des infractions constatées précédemment ont été régularisées lors de la délivrance du permis d'urbanisme (réf.: 001P/10), l'enseigne « Chico » installée en infraction (cf. procès-verbal de constat d'infraction du 13/10/2009 – réf.: BR/090/09) est toujours présente.
Les conditions du permis d'urbanisme délivré le 02/03/2011 (réf.: 001P/10) n'ont pas été respectées, à savoir:
- enlever le caisson et la tente solaire sur la balustrade,
- introduire une demande séparée pour les enseignes.
De plus, de nouvelles infractions ont été commises:
- un nouveau caisson en bois, une tente solaire, ainsi qu'une enseigne rouge portant les inscriptions « Chico » ont été placés au-dessus de la devanture,
- 2 enseignes perpendiculaires lumineuses portant les inscriptions « Chico Fried Chicken » et représentant des plats cuisinés ont été placées de part et d'autre de la devanture,
- 3 grands porte-menus lumineux ont été placés au niveau du rez-de-chaussée. »;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 02/03/2011 (ref. S.V. P1/2010) met als onderwerp « aménager une surface commerciale par: la création d'une baie entre les 2 commerces existants, le maintien de la mezzanine du n° 12, la modification d'une devanture commune aux 2 bâtiments »;

Overwegende dat de vitrine van de bestaande handelszaak (restaurant) over de 2 aanpalende panden gesitueerd is (Karperbrug nr. 12 en 14);
Overwegende dat voor de vergunde (P1/2010) vitrines het houten buitenschrijnwerk op 2 verschillende manieren was opgedeeld, waardoor er geen uniforme gevelopbouw was over het geheel;
Overwegende dat de uitgevoerde gevelaanpassing het uniformiseren van de gevel beoogt;
Overwegende dat voor de twee panden hetzelfde type buitenschrijnwerk, namelijk harmonicadeuren met mat zwarte aluminium profielen, en een gelijkaardige gevelafwerking, te schilderen in matzwart, werd voorzien;
Overwegende dat de houten inkomdeuren naar de bovenliggende woningen in dezelfde kleur werden geverfd;
Overwegende dat het aangewezen is om deze twee inkomdeuren van de woningen te uniformiseren door houten deuren te voorzien, opgebouwd uit een vol houten paneel met een beglaasd bovenlicht zonder onderverdeling en uitgelijnd op de bovenlichten van de handelsvitrine;
Overwegende dat deze inkomdeuren geen deel uitmaken van het handelsgelijkvloers en buiten deze aanvraag vallen;
Overwegende echter dat de plannen niet overeenstemmen met de tijdens de Overlegcommissie voorgestelde situatie;
Overwegende dat daarom de toegang tot de handelszaak en de interactie met de toegangen naar de woningen dient verduidelijkt te worden;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

Overwegende dat er geen rolluik voorzien is aan de vitrines;
Overwegende dat er een verbintenis met betrekking tot de afwezigheid van een rolluik aan de aanvraag werd toegevoegd;
Overwegende dat in toepassing van de Gem.S.V. het College de afwezigheid van een rolluik kan toestaan;
Overwegende dat het een bestaande situatie betreft;
Overwegende bovendien dat er een zonneluifel en uithangborden werden geplaatst boven de vitrine en dat deze deel moeten uitmaken van een afzonderlijke vergunningsaanvraag (van beperkte duur);

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:
- de toegang tot de handelszaak te verduidelijken en de interactie met de toegangen naar de woningen;
- de uithangborden op de deur van de woningen te verwijderen;
- de terrasverwarmers te verwijderen;

Bovendien dient er voor de zonneluifel en uithangborden een aparte vergunningsaanvraag van beperkte duur ingediend te worden.

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

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: 17/11/2026

2

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: P658/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Filips de Goedestraat 17 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Frederik Lebeer

Objet / Betreft: enerzijds, verbouwen van een woongebouw met 4 wooneenheden (1 duplexappartement met 2 slaapkamers en 3 appartementen met 1 slaapkamer), uitbreiden van het hoofdvolume op de 1ste en 2de verdieping en overeenkomstig aanpassen van de vloerniveaus en bouwen van een dakkapel in het voorste dakvlak (in overeenstemming brengen), en anderzijds, slopen en herbouwen van het volume op het kelderniveau, herinrichten van de woningen met structurele verbouwingen, aanleggen van een terras op het gelijkvloers en op de 3de verdieping, bouwen van een trap die vanaf het gelijkvloers toegang geeft tot de tuin, isoleren van de achtergevel, renoveren van het dak en toevoegen van een dakkapel in het achterste dakvlak

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/10/2026 - 05/11/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op het Bijzonder bestemmingsplan nr. 60-04bis Hamerwijk goedgekeurd op 22/04/1993 (B.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Gelet op de aanbevelingen voor de toekomstige projecten in de Europese wijk goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 29/08/2013;
Overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied met residentieel karakter en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed gelegen is in een zone bestemd voor woningen van het B.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 15/07/2026;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag enerzijds, het verbouwen van een woongebouw met 4 wooneenheden (1 duplexappartement met 2 slaapkamers en 3 appartementen met 1 slaapkamer), het uitbreiden van het hoofdvolume op de 1ste en 2de verdieping en het overeenkomstig aanpassen van de vloerniveaus en het bouwen van een dakkapel in het voorste dakvlak (in overeenstemming brengen), en anderzijds, het slopen en herbouwen van het volume op het kelderniveau, het herinrichten van de woningen met structurele verbouwingen, het aanleggen van een terras op het gelijkvloers en op de 3de verdieping, het bouwen van een trap die vanaf het gelijkvloers toegang geeft tot de tuin, het isoleren van de achtergevel, het renoveren van het dak en het toevoegen van een dakkapel in het achterste dakvlak, betreft;
Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 22/10/2026 tot 05/11/2026 voor volgende motieven:
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P.,
- afwijking van de voorschriften van het B.B.P. en afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken) en art. 6 (dak - hoogte - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V.;

Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
Overwegende dat de aanvraag om de volgende redenen aan het advies van de Overlegcommissie wordt onderworpen: toepassing van artikel 207 van het B.W.R.O., aangezien het goed is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 19/10/2026 met als referentie PU/1984.0175/10/T;

Overwegende dat het gebouw in de bestaande rechtstoestand vier woningen bevat: één woning op het gelijkvloers, één woning op de 1ste verdieping, één woning op de 2de verdieping en één woning in het dak (met mezzanine) (S.I.0440/2017 van 12/04/2017);
Overwegende dat tussen 1983 en 1996 het volume van het bijgebouw werd afgebroken en dat er een nieuw volume werd gebouwd vanaf het gelijkvloers tot de 2de verdieping en de vloerniveaus gedeeltelijk werden gewijzigd;
Overwegende dat de opdeling vermoedelijk dateert van deze periode;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om het aantal woningen in het gebouw te behouden;
Overwegende dat de vier woningen als volgt zijn verdeeld:
- woning 1: een appartement met twee slaapkamers in duplex op de half-ondergrondse verdieping en het gelijkvloers;
- woning 2: een appartement met één slaapkamer op de 1ste verdieping met mezzanine;
- woning 3: een appartement met één slaapkamer op de 2de verdieping;
- woning 4: een appartement met één slaapkamer op de 3de verdieping met mezzanine;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (oppervlakte), omdat de netto vloeroppervlakte van de 1ste slaapkamer (13,30m² i.p.v. 14m²) in woning 4 op de 3de verdieping onvoldoende is;
Overwegende dat deze afwijking klein is;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 4 (plafondhoogte), omdat de plafondhoogte van de studeer/muziekkamer (2,40m i.p.v. min. 2,50m) en van de 1ste slaapkamer (2,40m i.p.v. min. 2,50m) in woning 1 op de half-ondergrondse verdieping, van de leefruimte/keuken (2,25m i.p.v. min. 2,50m) in woning 2 op de 1ste verdieping en van de leefruimte/keuken (2,33m i.p.v. min. 2,50m) in woning 4 op de 3de verdieping onvoldoende is;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 3.1.4 (plafondhoogte), omdat de plafondhoogte van de studeer/muziekkamer, de 1ste en de 2de slaapkamer (2,40m en 2,50m i.p.v. min. 2,60m) van woning 1 op de half-ondergrondse verdieping en van de leefruimte/keuken

(2,57m/2,25m i.p.v. min. 2,60m) in woning 2 op de 1ste verdieping onvoldoende is;
Overwegende dat het een bestaand gebouw betreft;
Overwegende dat de bewoonbaarheid van de studeer/muziekkamer, door de ligging op het kelderniveau aan de straatzijde en de beperkte plafondhoogte, beperkt is van kwaliteit;
Overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, de woningen beantwoorden aan de actuele eisen van comfort;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 16 (vuilnislokaal), art. 17 (fietslokaal) en art. 18 (poetslokaal), omdat de aanvraag geen verbetering voorziet van de conformiteit van het bestaand gebouw;
Overwegende dat de bouwheer eigenaar is van de garagebox gelegen te Filips de Goedestraat 34 (garagebox 5), gesitueerd schuin aan de overzijde van de straat;
Overwegende dat deze garagebox deel uitmaakt van de parkeervoorziening in de directe omgeving van het project en uitsluitend wordt aangewend als fietsenstalling voor de bewoners van de vier woongelegenheden;
Overwegende dat er fietsparkeervoorziening dient voorzien te worden in het gebouw zelf;
Overwegende dat de ruimte aan de straatzijde op het kelderniveau geschikt is om een gemeenschappelijk fietslokaal in te richten;
Overwegende bijgevolg dat, mits de gevraagde aanpassingen, de afwijkingen van het B.B.P. art. 3.1.4 (plafondhoogte) en van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (oppervlakte), art. 4 (plafondhoogte), art. 16 (vuilnislokaal) en art. 18 (poetslokaal) aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat het gebouw in de bestaande rechtstoestand een bouwprofiel heeft bestaand uit een half-ondergrondse verdieping, een gelijkvloers (met mezzanine), een 1ste- en een 2de verdieping en een dakverdieping (met mezzanine) onder een zadeldak, dat het voorste dakvlak aansluit op dat van de aanpalende constructie (nr. 15);
Overwegende dat de bestaande bouwdiepte 16,41m bedraagt op de half-ondergrondse verdieping, het gelijkvloers en de 1ste verdieping en 12,44m bedraagt op de 2de- en 3de verdieping;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om op de half-ondergrondse verdieping het volume aan de achterzijde uit te breiden, om een bijkomende slaapkamer te kunnen inrichten;
Overwegende dat deze uitbreiding wordt voorzien over één bouwlaag, over een gedeelte van de breedte van de achtergevel en met een bouwdiepte van 4,20m
Overwegende dat deze uitbreiding de totale bouwdiepte op +/-20,60m brengt;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 3.1.2 (bouwdiepte), omdat de voorziene bouwdiepte op de half-ondergrondse verdieping 20,60m bedraagt en dus dieper is dan de maximale toegestane 16,50m;
Overwegende dat de aanvraag bovendien afwijkt van het B.B.P. art. 5 (zone voor koeren en tuinen) omwille van de voorziene bebouwing in de zone;
Overwegende dat de voorziene uitbreiding zich wel inschrijft binnen de profielen van beide aanpalende constructies en de 3/4de perceelsdiepte niet overschrijdt;

Overwegende dat in de bestaande rechtstoestand het volume achteraan op het gelijkvloers werd uitgebreid en de bouwdiepte werd gelijkgetrokken over de ganse breedte van de achtergevel (cfr. S.V. TP 19455 1898 en TP 88183 1984);
Overwegende dat ter hoogte van het gelijkvloers een terras wordt ingericht op het plat dak van de nieuwe uitbreiding aan de achterzijde;

Overwegende dat ten opzichte van de bestaande rechtstoestand (cfr. S.V. TP 19455 1898 en TP 88183 1984) het volume achteraan op de 1ste verdieping werd uitgebreid en er een tussenverdieping werd gecreëerd;
Overwegende dat de achtergevel over de ganse breedte werd gelijkgetrokken op een bouwdiepte

van 16,41m en het volume werd verhoogd met +/-2,70m;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte), omdat de uitbreiding op de 1ste- en 2de verdieping achteraan 7m hoger is dan de minst hoge aanpalende constructie (nr. 15);
Overwegende dat deze uitbreiding zich inschrijft binnen het profiel van de hoogste aanpalende constructie (nr. 19);

Overwegende dat ter hoogte van de 2de verdieping, op het plat dak van het volume achteraan, een dakterras wordt aangelegd en er een toegang wordt voorzien via de gemeenschappelijke trap;

Overwegende dat het dak wordt vernieuwd en er een isolatie en een nieuwe dakbedekking in donker bruine pannen worden geplaatst en de bestaande schouwen worden gerestaureerd;
Overwegende dat hierbij de nok met +/-20cm wordt verhoogd en de kroonlijsthoogte blijft behouden;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 3.2.1 (te behouden en te restaureren gevel), omwille van de verhoging van de nok, en van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte), omdat de nieuwe nokhoogte 20cm hoger is dan dat van de hoogste aanpalende constructie (nr. 15);
Overwegende dat in het zadeldak dakramen (type velux) worden geplaatst en twee dakkapellen worden toegevoegd, één aan de achterzijde en één aan de voorzijde;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 3.2.1 (te behouden en te restaureren gevel) omwille van de voorziene dakkapel aan de voorzijde van het dak, waar enkel openingen in het vlak van het dak zijn toegestaan;

Overwegende dat in de voorgevel de kleur van het houten buitenschrijnwerk wordt gewijzigd van wit naar licht beige-grijs geschilderd, dat enkele schrijnwerkelementen worden vervangen en dat de bestaande houten voordeur wordt behouden;
Overwegende dat het wenselijk is om klaar glas te voorzien in het bovenlicht boven de inkomdeur;

Overwegende dat de achtergevel wordt geïsoleerd en afgewerkt met steenstrip, wit geschilderd (+12cm);
Overwegende dat deze ingreep de totale bouwdiepte op 16,53m brengt op het gelijkvloers en de 1ste verdieping en op 12,56m op de 2de en 3de verdieping;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 3.1.2 (bouwdiepte), omdat de voorziene bouwdiepte op het gelijkvloers en de 1ste verdieping 16,53m bedraagt en dus dieper is dan de maximale toegestane 16,50m;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), omdat de voorziene bouwdiepte op de 2de verdieping 12cm dieper is dan de diepste aanpalende constructie (nr. 19);
Overwegende dat de raamopeningen worden aangepast en vergroot en het houten schrijnwerk wordt vervangen door schrijnwerk in aluminium, retro look, donker antraciet;

Overwegende dat er een warmtepomp wordt geïnstalleerd op het plat dak van de achterbouw;
Overwegende dat er zonnepanelen worden geplaatst op beide dakvlakken van het nieuwe zadeldak;
Overwegende dat een regenwatertank voorzien is;
Overwegende dat de terrassen worden voorzien van balustrades;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 3.1.9.3 (dak - technische elementen) en van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen), omwille van de installatie van de warmtepomp op het plat dak, niet geïntegreerd in het volume, en de balustrades aan de terrassen, die op het profiel uitsteken;

Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

Overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van het B.B.P. art. 3.1.2 (bouwdiepte), art. 3.1.9.3 (dak - technische elementen), art. 3.2.1 (te behouden en te restaureren gevel) en art. 5 (zone voor koeren en tuinen) en van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) en art. 6 (dak - hoogte - technische elementen) aanvaardbaar zijn;

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:
- een gemeenschappelijk fietslokaal te voorzien in de ruimte aan de straatzijde op het kelderniveau en een toegang tot de meters via dit lokaal;
- klaar glas te voorzien in het bovenlicht boven de inkomdeur;
- zich conformeren aan de normen van de D.B.D.M.H. voor wat betreft de compartimentering van de duplex op het gelijkvloers/kelder.

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van het B.B.P. art. 3.1.2 (bouwdiepte), art. 3.1.4 (plafondhoogte), art. 3.1.9.3 (dak - technische elementen), art. 3.2.1 (te behouden en te restaureren gevel) en art. 5 (zone voor koeren en tuinen) en van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) en art. 6 (dak - hoogte - technische elementen) en Titel II art. 3 (oppervlakte), art. 4 (plafondhoogte), art. 16 (vuilnislokaal) en art. 18 (poetslokaal) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E605/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Boulevard Emile Bockstael 140 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ÉPOC SOCIÉTÉ MULTI-PROFESSIONNELLE D'ARCHITECTES

Objet / Betreft: modifier la répartition des logements en 3 appartements (2 appartements 3 chambres et 1 appartement 4 chambres), modifier l'utilisation d'activité productive artisanale en 3 activités productives de biens immatériels, placer des échelles de secours, construire une lucarne et aménager une terrasse sur la toiture plate au 3ème étage (permis modificatif E198/2024)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/10/2026 - 05/11/2026

Réactions / Reacties: 3

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:

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.) ;
Considérant que le bien est situé en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que l'immeuble situé au 138 boulevard Émile Bockstael est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il s'agit de l'immeuble à front de rue qui n'est pas concerné par la présente demande ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 29/06/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier la répartition des logements en 3 appartements (2 appartements 3 chambres et 1 appartement 4 chambres), modifier l'utilisation d'activité productive

artisanale en 3 activités productives de biens immatériels, placer des échelles de secours, construire une lucarne et aménager une terrasse sur la toiture plate au 3ème étage (permis modificatif E198/2024) ;

Considérant qu'il s'agit d'un permis modificatif du permis de 2024 dont les travaux ont démarré en septembre 2024 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/10/2026 au 05/11/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu les 3 réactions à l'enquête publique, portant sur l'implantation des échelles de secours et l'organisation de l'accès à la cour arrière ; que les réclamants estiment que l'échelle projetée est trop proche de la limite parcellaire, créant des risques pour la sécurité et la vie privée des voisins ; qu'ils s'interrogent également sur la faisabilité du passage des véhicules par le passage couvert existant ; qu'ils demandent par ailleurs des précisions quant à la capacité du réseau d'assainissement existant à absorber les charges supplémentaires générées par le projet, ainsi qu'à la représentation correcte des raccordements et à l'organisation de l'évacuation des eaux et des réseaux techniques du bâtiment arrière ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 29/10/2026, portant les références PU/1985.1015/4/T ;
Considérant que les conditions formulées dans cet avis impliquent une adaptation des plans en ce que des plateformes d'accès aux échelles de secours doivent être prévues ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 13/08/2024 (réf. P.U. E198/2024) ayant pour objet "rénover lourdement et changer la destination d'un atelier de 4 étages en un immeuble mixte accueillant des ateliers au rez-de-chaussée, des bureaux au 1er étage et des logements aux 2ème et 3ème étages " ;

Considérant que la présente demande s'inscrit dans la continuité du projet autorisé et vise à adapter la répartition des unités privatives ;
Considérant qu'elle porte exclusivement sur l'immeuble situé en intérieur d'îlot et prévoit le remplacement des deux logements duplex autorisés aux deuxième et troisième étages par trois logements de plain-pied, soit deux logements de trois chambres au deuxième étage et un logement de quatre chambres au troisième étage ;
Considérant que le projet prévoit désormais six caves ; que le local vélos est maintenu en l'état avec 8 emplacements intérieurs et 10 emplacements extérieurs ;
Considérant que le stationnement automobile n'est pas autorisé au sein du projet et dans la cour en particulier ;
Considérant toutefois que le nombre de logements, de bureaux et d'activités productives génère des besoins accrus en stationnement pour vélos ; que le stationnement des vélos pour les logements et les travailleurs doit se faire au sein d'un local fermé et protégé ; que seul le stationnement des visiteurs peut s'effectuer en extérieur ; qu'il convient dès lors de prévoir, au rez-de-chaussée et au sein du volume bâti, un local vélos dimensionné en conséquence (tendre à un vélo par chambre pour les logements et justifier les dimensions pour les activités économiques) ;

Considérant que la demande prévoit également de subdiviser l'atelier en duplex autorisé, situé au rez-de-chaussée et au sous-sol droit, en deux ateliers distincts de dimensions plus réduites ;
Considérant qu'elle vise également à modifier l'affectation des ateliers de « production artisanale de biens» vers « production de biens et services intellectuels », compte tenu des contraintes d'accès au site et de l'absence de possibilités de stationnement au sein de la cour ;
Considérant que ces activités sont compatibles avec la fonction résidentielle ; que l'augmentation de surface de production de biens immatériels est en accord avec la prescription 0.14 du PRAS qui définit le solde de bureau admissible ;

Considérant que le logement projeté sous combles dispose de trois terrasses, dont deux terrasses

tropéziennes aménagées en toiture côté cour arrière, ainsi qu'une terrasse implantée sur la toiture plate de l'annexe existante de gabarit R+2 ;
Considérant que cette dernière déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture - éléments techniques) en ce que ses garde-corps dépassent le gabarit de la toiture ;
Considérant que cette terrasse est implantée à 1,90 m des limites mitoyennes ; que les garde-corps sont ajourés et que l'acrotère existant est maintenu ; qu'elle constitue un espace extérieur complémentaire pour ce logement ;
Considérant toutefois que son implantation renforce l'occupation de l'intérieur d'îlot alors que ce logement bénéficie déjà de deux terrasses arrière ;
Considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU n'est pas acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;
Considérant dès lors que la terrasse prévue sur le toit de l'annexe au troisième étage doit être supprimée ; qu'il convient de prévoir une toiture végétalisée inaccessible sur la plateforme ;

Considérant par ailleurs que la demande prévoit l'aménagement de balcons en saillie en façade avant du bâtiment arrière ; que ces balcons s'intègrent peu à la composition architecturale de la façade et sont susceptibles vu leurs dimensions de générer des nuisances en intérieur d'îlot ; qu'il convient dès lors de les supprimer sous cette forme ;
Considérant qu'afin de maintenir des espaces extérieurs privatifs de qualité pour chaque logement, sans impacter l'îlot, il convient d'intégrer au maximum les espaces extérieurs dans le volume bâti ;

Considérant que les modifications en façade arrière découlent de la réorganisation des unités projetées et du déplacement des dispositifs d'évacuation prévus par le permis initial ;
Considérant que les deux échelles de secours sont relocalisées dans la cour avant, l'une sur la façade de l'annexe rénovée de gabarit R+2 (évacuation du 3ème étage et de la gauche de l'immeuble) et l'autre sur la façade principale du bâtiment, côté droit ; que des plateformes d'accès doivent être dessinées selon l'avis du SIAMU ;

Considérant que ces dispositifs tels que proposés sont susceptibles d'affecter la qualité des espaces extérieurs et la lisibilité du projet ; qu'il convient dès lors, de placer les échelles de secours le long de la façade du bâtiment principal, de dessiner les plateformes d'accès requises dans le respect de l'avis du SIAMU en veillant à les limiter au maximum et en les combinant à des balcons ponctuels ; qu'il convient de supprimer par conséquent les balcons tels que proposés en façade avant, tel qu'indiqué précédemment ;
Considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve :
- de prévoir au sein du volume bâti au rez-de-chaussée, un local vélos proportionné au nombre de logements, et d'unités de bureau et d'activités productives (tendre à un vélo par chambre pour les logements et justifier les dimensions pour les activités économiques) ;
- de supprimer la terrasse sur le volume d'annexe au 3ème étage et prévoir une toiture végétalisée inaccessible sur la plateforme ;
- d'intégrer au maximum les espaces extérieurs privatifs pour les logements au volume bâti ;
- de placer les échelles de secours le long de la façade du bâtiment principal, dessiner les plateformes d'accès requises dans le respect de l'avis du SIAMU en veillant à les limiter au maximum et en les combinant à des balcons ponctuels ; supprimer par conséquent les balcons tels que proposés en façade avant.

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 ; un nouvel avis du SIAMU sera requis.

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: 17/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C646/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Matrozengang 1 1000 Brussel
Handelskaai 3 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: William Timmermans

Objet / Betreft: wijzigen van de bestemming van een handelszaak gelegen op het gelijkvloers van het hoofdgebouw naar een appartement met 1 slaapkamer en het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw naar een eengezinswoning, het aanleggen van een terras op het gelijkvloers, het ontharden van een deel van de binnenplaats, het wijzigen van het schrijnwerk van de voorgevel op het gelijkvloers (voorgangdeur niet inbegrepen) aan de Handelskaai en het verbouwen van de voorgevel aan het Matrozengang (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

4 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:

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 mei 2024 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Gelet op de Zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening « Verdun Bis » (Z.Gem.S.V.);

Overwegende dat het goed gelegen is in gemengde gebied, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en structurerende ruimten van het G.B.P.;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 10/07/2026 ; dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de bestemming van een handelszaak gelegen op het gelijkvloers van het hoofdgebouw naar een appartement met 1 slaapkamer en het wijzigen van de bestemming van het achtergebouw naar een eengezinswoning, het aanleggen van een terras op het gelijkvloers, het ontharden van een deel van de binnenplaats, het wijzigen van het schrijnwerk van de voorgevel op het gelijkvloers (voorgangdeur niet inbegrepen) aan de Handelskaai en het verbouwen van de voorgevel aan het Matrozengang (in overeenstemming brengen) betreft;

Overwegende dat voor ditzelfde goed meerdere stedenbouwkundige vergunningen werd afgeleverd, waaronder onder meer:

- een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd in 1904 (ref. TP 9514) met als onderwerp : “établir une porte vers l’impasse des Matelos ; modifie la façade”;
- een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 26/03/1929 met als onderwerp : “ 1) Rehausser le bâtiment principal de deux étages ; 2)Démolir aux niveaux du rez-de-chaussée, du premier et du 2ième étages, des cloisons, et des murs intérieurs, des escaliers, des cheminées et percer des huis de communications ; 3) Construire à ces mêmes niveaux une cage d’escalier en lien avec ascenseurs, des nouvelles installations ; 4) Etablir les étages d’un arrière-bâtiment à la hauteur réglementaire; 5)Etablir sept entrée pour provisions de chauffage, dans le trottoir ; 6) Transformer en fenêtre une porte du rez-de-chaussée, de la façade à rue”;

Gelet op het dat er geen openbaar onderzoek plaatsvond;
Overwegende dat het dossier wordt voorgelegd aan het advies van de Overlegcommissie om de volgende redenen;

- Toepassing van voorschrift 21 van het GBP (wijziging van een gevel zichtbaar vanuit de openbare ruimte);

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH), gedateerd 30/10/2026 en met referentie PU/2026.0788/1/T; dat dit advies geen aanpassing van de plannen inhoudt;

Met betrekking tot de rechtstoestand :

Overwegende dat uit de vergunde plannen van 1929 blijkt dat de rechtstoestand als volgt is : dat het gelijkvloers van het hoofdgebouw in de rechtstoestand is ingericht als handelszaak;
Overwegende dat zich achter de handelszaak een trappenhal bevindt die een interne verbinding vormt met de hoger gelegen verdieping;
Overwegende dat een bureau uitkijkt op de binnenkoer;
Overwegende dat de conciërgewoning beschikt over een afzonderlijke toegang via de gemeenschappelijke inkomhal; dat deze conciërgewoning bestaat uit een slaapkamer en een kamer met schouw;
Overwegende dat de binnenkoer onbebouwd is en dat zich aan de linkerzijde twee toiletten bevinden;
Overwegende dat het achtergebouw in de rechtstoestand is ingericht als opslagruimte ten behoeve van de handelszaak;
Overwegende dat zowel het hoofdgebouw als het achtergebouw beschikken over een kelderverdieping;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

Met betrekking tot de voorziene toestand:

Overwegende dat de aanvraag enkel het gelijkvloers van het hoofdgebouw betreft, terwijl het achtergebouw in zijn geheel, met name beide bouwlagen, in de aanvraag is opgenomen;
Overwegende dat de aanvraag geen wijziging van het bestaande bouwvolume inhoudt;
Overwegende dat het project een wijziging van bestemming beoogt van een handelszaak (met conciërgewoning) naar een appartement, en van een opslagruimte naar een duplexwoning;
Overwegende dat het hoofdgebouw bestaat uit een kelderverdieping met een afvallokaal, een poetslokaal en privatieve kelders;
Dat op het gelijkvloers een appartement wordt ingericht, bestaande uit twee woonkamers, een eethoek, een keuken, een badkamer, een berging en één slaapkamer met een oppervlakte van 14 m²;
Overwegende dat de voorziene berging oorspronkelijk een traphal was die toegang gaf tot de bovenliggende verdieping; dat een nieuwe toegang tot de binnenplaats wordt voorzien via een overloop/terras;
Overwegende dat de gevel van het hoofdgebouw ter hoogte van de binnenplaats gedeeltelijk wordt uitgevoerd in rode baksteen;
Overwegende dat de binnenplaats wordt ingericht met aan de linkerzijde een waterpartij en aan de rechterzijde een groenzone; dat de binnenplaats een beperkte breedte heeft, die varieert tussen 4,35 m en 4,79 m;
Overwegende dat zich aansluitend aan de binnenplaats een achtergebouw bevindt;
Overwegende dat het achtergebouw op het niveau -1 bestaat uit een privatieve kelder behorende bij de duplexwoning;
Dat het gelijkvloers een fietsenberging omvat ten behoeve van het appartement van het hoofdgebouw;
Overwegende dat het achtergebouw beschikt over een overdekt terras, gelegen aansluitend aan de binnenkoer, alsook over een bijhorende fietsenberging;
Overwegende dat in het achtergebouw een duplexwoning wordt ingericht vanaf de eerste verdieping; dat de eerste verdieping van de duplexwoning bestaat uit een woonkamer, een keuken en een badkamer; dat de twee slaapkamers zich op de tweede verdieping bevinden;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt op de Gew.S.V., titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting) voor wat betreft de duplexwoning;
Overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is, aangezien de betrokken ruimte voldoende indirect daglicht ontvangt en de algemene woonkwaliteit hierdoor niet in het gedrang komt;

Overwegende dat de voorgevel aan de Matrozengang zich in een slechte staat bevindt;
Overwegende dat de bepleistering en de gevelopeningen afwijken van de vergunde rechtstoestand;
Overwegende dat de toegangspoort volgens de rechtstoestand uitgevoerd was als een houten poort;
Overwegende dat dit afbreuk doet aan het historisch karakter van deze vanaf de openbare ruimte zichtbare gevel;

Overwegende dat de verdeling van het gebouw in twee wooneenheden, bestaande uit appartement A met één slaapkamer en duplexwoning B met twee slaapkamers, een gematigde bezettingsgraad van het gebouw waarborgt;
Overwegende dat het beperkte aantal wooneenheden en slaapkamers bijdraagt tot het voorkomen van overbewoning; dat evenwel bijzondere aandacht moet worden besteed aan de kwalitatieve inrichting van de koer;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

Overwegende dat bijgevolg volgende aanpassingen dienen te worden voorzien:

- voorzien in een kwalitatieve renovatie van de voorgevel aan de Matrozengang, met herbepleistering en herschildering van de gevel in een lichte kleur;
- de toegangs- (garage)poort vervangen door een hedendaagse poort in hout, aangepast aan het gebruik als inkom en fietsenberging en overeenstemming met de architectuur van het gebouw;
- glasdallen in de Matrozengang vervangen door nieuw buitenschrijnwerk, al dan niet voorzien van hekwerk voor de ramen;
- het versterken van het groene karakter van de binnenplaats door een landschappelijke inrichting (lage vegetatie).

Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:
- voorzien in een kwalitatieve renovatie van de voorgevel aan de Matrozengang, met herbepleistering en herschildering van de gevel in een lichte kleur;
- de toegangs- (garage)poort vervangen door een hedendaagse poort in hout, aangepast aan het gebruik als inkom en fietsenberging en overeenstemming met de architectuur van het gebouw;
- glasdallen in de Matrozengang vervangen door nieuw buitenschrijnwerk, al dan niet voorzien van hekwerk voor de ramen;
- het versterken van het groene karakter van de binnenplaats door een landschappelijke inrichting (lage vegetatie).

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijking op de *Gew.S.V.* voor wat betreft *titel II, artikel 10 natuurlijke verlichting*, toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: D1035/2024 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue du Dobbelenberg 113 - 115 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ORAINVEST (David FERRARI)

Objet / Betreft: Réaménager un parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant 118 emplacements pour véhicules automobiles couverts et 195 non couverts.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/10/2026 - 05/11/2026

Réactions / Reacties: 0

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:

Pour le Permis d'Urbanisme et pour le Permis d'Environnement

Considérant que le bien se situe en zone d'industries urbaines du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande porte sur quatre parcelles distinctes en situation existante : cadastrées section A, 21ème division, parcelles 209D3, 212H, 212K & 212L d'une contenance de 12 850 m2 ; qu'une partie de cette superficie n'est toutefois pas concernée par la demande qui porte sur 9.817 m² ;
Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité C ;
Considérant que les parcelles sont répertoriées en catégorie 0+4 à l'inventaire de l'état du sol ;
Considérant toutefois que ni une reconnaissance de l'état du sol, ni l'engagement de la produire ni une dispense de réaliser une reconnaissance de l'état du sol dans le cadre du fait générateur prévu et émise par Bruxelles-Environnement ne sont fournis en appui de la demande ;
Considérant que le projet vise à : réaménager un parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant 118 emplacements pour véhicules automobiles couverts et 195 non couverts (soit 313 emplacements au total) ;
Considérant que la demande ne déroge à aucun règlement d'urbanisme ;
Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour les rubriques suivantes :

- 25) Parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles ;
- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis soumise aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec rapport d'incidences ;
Considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du **14/10/2024** pour le permis d'urbanisme et le **10/09/2026** pour le permis d'environnement ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- **Le service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;**
- **Ville de Bruxelles ;**

Vu l'avis du SIAMU du **07/11/2024**, portant les références **T.2017.1251/3**, favorable sous conditions ; que ce rapport précise toutefois que : « la configuration du parking ne permet pas d'accéder à tous les véhicules sur le parking » et que « pendant la visite d.d. 15/04/2024 nous avons constaté que en cas d'incendie la stabilité des bâtiments autour n'est pas garantie » ;
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 ;
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- Article 176/1 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **07/10/2026** au **05/11/2026** sur le territoire de la Ville de Bruxelles, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

Situation de droit :

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 8 mai 2013 pour la construction de deux bâtiments d'entreposage d'une superficie totale de quelque 2.000 m², l'aménagement d'une voirie privée et d'une aire de manœuvre, que ce permis n'a toutefois pas été mis en œuvre endéans son délai de validité et est dès lors périmé de plein droit ;
Considérant que dès lors la situation de droit applicable est celle qui prévalait antérieurement à la délivrance dudit permis ; que par ailleurs le formulaire de demande indique lui-même que le terrain a fait l'objet de différents permis d'urbanisme et d'environnement qui sont restés « non réalisés » ; que les pièces produites dans le cadre de la présente demande ne permettent dès lors pas d'établir de manière suffisamment précise et cohérente la situation de droit antérieure au permis de 2013 ;
Considérant qu'il en résulte une incertitude importante quant à l'étendue exacte des actes et travaux et changements d'utilisation à régulariser ; que cette lacune affecte également la pertinence de la comparaison opérée dans le rapport d'incidences entre les situations existante et projetée ; et que l'exploitation actuelle comme parking constitue une situation de fait qui ne peut être assimilée à la situation de droit ni servir à elle seule de référence pour apprécier les incidences de sa pérennisation ;

Situation projetée :

Objet et fonctionnement du projet :

Considérant que la demande porte plus précisément sur la pérennisation et le réaménagement d'une activité de stationnement actuellement exploitée sur le site de manière informelle ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

Considérant que, suivant les documents de la demande, le projet comprend 313 emplacements automobiles, dont 195 emplacements non couverts et 118 emplacements couverts (dans le hangar existant ou sous auvent), ainsi que 20 emplacements destinés aux vélos ; que l'activité est principalement destinée aux particuliers se rendant à l'aéroport de Bruxelles-National ; que les clients déposent leur véhicule dans une zone accessible au public avant que celui-ci soit pris en charge et déplacé par le personnel vers les zones de stationnement non accessibles à la clientèle ;
Considérant que le projet comprend en outre un service de navette entre le parking et l'aéroport, assuré par des véhicules électriques, un service accessoire de rinçage manuel des véhicules à l'eau de pluie ainsi que plusieurs dispositifs de recharge électrique ;

Affectations :

Considérant la situation de la demande à l'égard du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Considérant que la prescription 5.1 du PRAS affecte principalement les zones d'industrie urbaine aux activités productives, aux activités logistiques ainsi qu'aux activités ayant pour objet l'amélioration de l'environnement ; que, moyennant mesures particulières de publicité, elles peuvent également être affectées aux grands commerces spécialisés ;
Considérant que la prescription 5.3 y autorise également certains équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi que les commerces constituant le complément usuel des activités principales de la zone, avec un maximum de 300 m² par immeuble et une augmentation possible jusqu'à 2.000 m² moyennant motivation socio-économique, compatibilité avec les fonctions principales de la zone et mesures particulières de publicité ;
Considérant que l'activité projetée consiste principalement à offrir, contre rémunération, un service de stationnement de longue durée à des particuliers se rendant à l'aéroport, complété par un service de navette, ce qui constitue essentiellement un commerce de service ;
Considérant que la partie de l'activité répondant à la définition de superficie de plancher du PRAS (mise à couvert) s'élève à 1.986 m² selon l'annexe I ; que toutefois l'essentiel de l'aménagement se fait à ciel ouvert et que même s'il n'est pas comptabilisé en tant que superficie plancher, il impacte fortement les parcelles concernées sur la quasi-totalité de leur superficie ;
Considérant que ce commerce de stationnement répond principalement aux besoins d'une clientèle aéroportuaire et non à ceux des activités visées aux prescriptions 5.1 et 5.2 ; que son caractère de complément usuel de ces activités n'est dès lors pas démontré, indépendamment du respect éventuel des limites de superficie de plancher prévues par la prescription 5.3 ;
Considérant que selon le mode de fonctionnement décrit, aucun élément du dossier ne démontre en quoi cette activité constituerait une activité productive, une activité logistique au sens du PRAS ou une activité ayant pour objet l'amélioration de l'environnement ; qu'en particulier l'activité ne s'inscrit pas comme l'accessoire d'une activité productive ou logistique exercée sur le site, mais constitue elle-même la fonction principale et autonome de l'exploitation ;
Considérant que ni la superficie de l'exploitation ni la spécialisation de sa clientèle ne suffisent à établir sa qualification de grand commerce spécialisé ; que le dossier ne comporte aucune justification circonstanciée permettant de retenir cette qualification ;
Considérant par ailleurs que le rapport d'incidences qualifie le projet, dans son résumé non technique, d'«équipement d'intérêt collectif», sans fournir aucune motivation à l'appui de cette qualification, qui ne peut dès lors être retenue en l'état ;
Considérant surtout que le rapport d'incidences ne procède à aucune confrontation circonstanciée du programme avec les prescriptions 5.1 à 5.6 du PRAS et que la simple affirmation selon laquelle le projet serait compatible avec les plans et règlements en vigueur ne peut suppléer à l'absence d'une analyse réglementaire de son affectation ;
Considérant dès lors que la compatibilité de l'affectation projetée avec les prescriptions de la zone d'industrie urbaine n'est pas établie par le dossier et apparaît, au regard de la nature de l'activité proposée, particulièrement problématique ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

Préservation du potentiel industriel du terrain :

Considérant que les zones d'industrie urbaine ont notamment pour objet de préserver des terrains adaptés à l'implantation et au développement d'activités productives, industrielles et logistiques ;
Considérant que le projet mobilise durablement une superficie de près d'un hectare afin d'y organiser essentiellement le stationnement de véhicules particuliers liés à une activité extérieure à la zone ; que cette occupation présente une intensité particulièrement faible au regard de la superficie mobilisée, le rapport d'incidences faisant état de seulement 3 à 4 équivalents temps plein en journée et de 1 à 2 la nuit ;
Considérant que l'autorisation sollicitée aurait pour effet de pérenniser cette utilisation et, partant, de rendre ce terrain indisponible pour l'implantation d'une activité productive, industrielle ou logistique davantage en adéquation avec la vocation de la zone ; que la rareté du foncier susceptible d'accueillir de telles activités dans la Région implique de veiller à ne pas mobiliser durablement ces terrains au bénéfice de fonctions présentant peu de liens avec la vocation économique spécifique qui leur est assignée par le PRAS ;
Considérant que le projet améliore certes l'organisation matérielle, la sécurité, la gestion des eaux et dans une certaine mesure la végétalisation d'une activité actuellement exercée de manière informelle, mais que ces améliorations restent essentiellement accessoires au maintien du parking et ne constituent pas une plus-value urbanistique, économique ou paysagère suffisante pour justifier la mobilisation durable d'une telle superficie de terrain industriel ;

Prescription générale 0.2 du PRAS :

Considérant que la prescription générale 0.2, alinéa 2, du PRAS, applicable cumulativement aux prescriptions particulières de la zone, impose aux demandes portant sur au moins 5.000 m² au sol de prévoir au minimum 10 % d'espaces verts, comprenant au moins un espace de 500 m² d'un seul tenant ; que, sur la base des 9.817 m² déclarés au formulaire, le projet devrait ainsi prévoir environ 982 m² d'espaces verts ;
Considérant que le dossier ne comporte aucune analyse du respect de cette prescription et entretient une confusion entre surfaces perméables et espaces verts ; que la perméabilité des revêtements affectés au stationnement ou à la circulation ne suffit pas à leur conférer cette qualité ;
Considérant que les plantations représentées se limitent principalement à des bandes périphériques et à des espaces interstitiels, sans identification ni quantification d'un espace vert de 500 m² d'un seul tenant ; que le respect de la prescription 0.2 du PRAS n'est dès lors pas démontré ;

Imperméabilisation, paysage et gestion des eaux :

Considérant que le formulaire actualisé renseigne une augmentation des surfaces imperméables de 3.159 à 6.370 m², portant le taux d'imperméabilisation de 0,32 à 0,65 ; que cette évolution contredit l'objectif annoncé de perméabiliser au maximum le sol ;
Considérant que les dispositifs d'infiltration, de récupération des eaux pluviales et les plantations constituent des améliorations ponctuelles, mais demeurent subordonnés à une occupation extensive du terrain par le stationnement et les circulations automobiles ; que les aménagements paysagers ne structurent pas le site en espaces verts significatifs et qualitatifs, limitant la plus-value urbanistique et paysagère du projet au regard de la superficie concernée ;

Pollution du sol :

Considérant que le rapport d'incidences situe le terrain en catégorie 0+4 à l'inventaire de l'état du sol et rappelle les nombreuses activités à risque qui s'y sont succédé, notamment liées à l'entretien et

au démantèlement de véhicules, au travail des métaux et au stockage de substances et de déchets dangereux ; que le moindre risque annoncé de l'activité projetée ne répond pas à la problématique des pollutions préexistantes ;
Considérant qu'aucune reconnaissance de l'état du sol ni autre document suffisamment circonstancié n'est fourni pour caractériser ces pollutions et leurs contraintes sur le projet ; que cette lacune est particulièrement problématique au regard des infiltrations et excavations prévues pour la gestion des eaux pluviales ;
Considérant que le dossier ne permet dès lors de vérifier ni la compatibilité de ces dispositifs avec l'état du sol, ni l'absence de risque de mobilisation et de migration des polluants vers les eaux souterraines ;

Mobilité :

Considérant que l'activité cumule les déplacements automobiles des clients et les trajets aller-retour des navettes vers l'aéroport, avec des pointes en périodes de vacances ; que la comparaison avec l'exploitation informelle actuelle ne permet pas d'apprécier les incidences propres à la pérennisation de cette activité non autorisée ;
Considérant que le rapport relève le mauvais état des trottoirs et l'absence d'aménagement cyclable effectif dans la rue du Dobbelenberg ; que les 20 emplacements vélos et les bornes de recharge ne modifient pas le caractère essentiellement automobile d'un projet destiné aux voyageurs d'un aéroport situé hors de la Région et ne répondant que marginalement aux besoins de mobilité de la zone industrielle ;

Qualité et suffisance du rapport d'incidences :

Considérant que le rapport d'incidences retient erronément le permis de 2013, non mis en œuvre et périmé, comme situation de droit, sans établir la situation antérieure légalement autorisée ; qu'il prend principalement pour référence l'exploitation informelle actuelle, minimisant ainsi les incidences propres à sa régularisation et à sa pérennisation ;
Considérant qu'il n'analyse ni la compatibilité de l'activité avec les prescriptions particulières 5.1 à 5.6 et la prescription générale 0.2 du PRAS, ni les alternatives de localisation ou d'occupation du site conformes à sa vocation industrielle et productive ;
Considérant que l'évaluation de la pollution du sol et de ses interactions avec les travaux projetés demeure insuffisante ; que les conclusions générales d'absence d'incidences négatives sur l'urbanisme, le paysage, l'air, le bruit, le sol et l'eau ne sont pas suffisamment étayées ;
Considérant que des contradictions subsistent notamment entre les capacités annoncées de 400 et de 313 emplacements ; qu'en dépit des compléments apportés, le dossier ne présente dès lors pas la cohérence et la précision nécessaires à une évaluation fiable des incidences du projet ;

Conclusion :

Considérant que la demande vise à pérenniser un parking aéroportuaire privé sur près d'un hectare en zone d'industrie urbaine, sans démontrer sa compatibilité avec les affectations admises ; que la faible intensité d'emploi et la plus-value paysagère limitée du projet ne justifient pas la mobilisation durable d'un terrain susceptible d'accueillir des activités davantage conformes à la vocation de la zone ;
Considérant que le respect de la prescription 0.2 du PRAS n'est pas démontré, notamment faute d'identification d'un espace vert de 500 m² d'un seul tenant ; que le projet accroît fortement l'imperméabilisation du terrain sans documenter suffisamment la pollution du sol ni sa compatibilité avec l'infiltration des eaux pluviales ;
Considérant que les observations du Siamu nécessitent une justification de l'accessibilité des

secours et des dispositions assurant la stabilité au feu et la protection des bâtiments voisins, que le dossier ne permet pas de tenir pour acquises ;
Considérant que le dossier n'établit pas correctement la situation de droit ; que les lacunes et contradictions du rapport d'incidences ne permettent pas une évaluation suffisamment complète et fiable des effets de la pérennisation de l'activité ;
Considérant que ces griefs touchent aux principes mêmes de l'affectation, de l'occupation du terrain et de l'évaluation environnementale et ne peuvent être levés par de simples adaptations ponctuelles ou conditions de permis ;
Considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet ne s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et ne concourent pas 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: 17/11/2026

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: D850/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue du Dobbelenberg 113 - 115 1130 Bruxelles

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

Objet / Betreft: Exploitation d'un parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/10/2026 - 05/11/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 17/11/2026

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

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

Pour le Permis d'Urbanisme et pour le Permis d'Environnement

Considérant que le bien se situe en zone d'industries urbaines du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande porte sur quatre parcelles distinctes en situation existante : cadastrées section A, 21ème division, parcelles 209D3, 212H, 212K & 212L d'une contenance de 12 850 m2 ; qu'une partie de cette superficie n'est toutefois pas concernée par la demande qui porte sur 9.817 m² ;
Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité C ;
Considérant que les parcelles sont répertoriées en catégorie 0+4 à l'inventaire de l'état du sol ;
Considérant toutefois que ni une reconnaissance de l'état du sol, ni l'engagement de la produire ni une dispense de réaliser une reconnaissance de l'état du sol dans le cadre du fait générateur prévu et émise par Bruxelles-Environnement ne sont fournis en appui de la demande ;
Considérant que le projet vise à : réaménager un parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant 118 emplacements pour véhicules automobiles couverts et 195 non couverts (soit 313 emplacements au total) ;
Considérant que la demande ne déroge à aucun règlement d'urbanisme ;
Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour les rubriques suivantes :

- 25) Parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles ;
- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis soumise aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec rapport d'incidences ;
Considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du **14/10/2024** pour le permis d'urbanisme et le **10/09/2026** pour le permis d'environnement ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- **Le service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;**
- **Ville de Bruxelles ;**

Vu l'avis du SIAMU du **07/11/2024**, portant les références **T.2017.1251/3**, favorable sous conditions ; que ce rapport précise toutefois que : « la configuration du parking ne permet pas d'accéder à tous les véhicules sur le parking » et que « pendant la visite d.d. 15/04/2024 nous avons constaté que en cas d'incendie la stabilité des bâtiments autour n'est pas garantie » ;
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 ;
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- Article 176/1 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **07/10/2026** au **05/11/2026** sur le territoire de la Ville de Bruxelles, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

Situation de droit :

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 8 mai 2013 pour la construction de deux bâtiments d'entreposage d'une superficie totale de quelque 2.000 m², l'aménagement d'une voirie privée et d'une aire de manœuvre, que ce permis n'a toutefois pas été mis en œuvre endéans son délai de validité et est dès lors périmé de plein droit ;
Considérant que dès lors la situation de droit applicable est celle qui prévalait antérieurement à la délivrance dudit permis ; que par ailleurs le formulaire de demande indique lui-même que le terrain a fait l'objet de différents permis d'urbanisme et d'environnement qui sont restés « non réalisés » ; que les pièces produites dans le cadre de la présente demande ne permettent dès lors pas d'établir de manière suffisamment précise et cohérente la situation de droit antérieure au permis de 2013 ;
Considérant qu'il en résulte une incertitude importante quant à l'étendue exacte des actes et travaux et changements d'utilisation à régulariser ; que cette lacune affecte également la pertinence de la comparaison opérée dans le rapport d'incidences entre les situations existante et projetée ; et que l'exploitation actuelle comme parking constitue une situation de fait qui ne peut être assimilée à la situation de droit ni servir à elle seule de référence pour apprécier les incidences de sa pérennisation ;

Situation projetée :

Objet et fonctionnement du projet :

Considérant que la demande porte plus précisément sur la pérennisation et le réaménagement d'une activité de stationnement actuellement exploitée sur le site de manière informelle ;
Considérant que, suivant les documents de la demande, le projet comprend 313 emplacements

automobiles, dont 195 emplacements non couverts et 118 emplacements couverts (dans le hangar existant ou sous auvent), ainsi que 20 emplacements destinés aux vélos ; que l'activité est principalement destinée aux particuliers se rendant à l'aéroport de Bruxelles-National ; que les clients déposent leur véhicule dans une zone accessible au public avant que celui-ci soit pris en charge et déplacé par le personnel vers les zones de stationnement non accessibles à la clientèle ;
Considérant que le projet comprend en outre un service de navette entre le parking et l'aéroport, assuré par des véhicules électriques, un service accessoire de rinçage manuel des véhicules à l'eau de pluie ainsi que plusieurs dispositifs de recharge électrique ;

Affectations :

Considérant la situation de la demande à l'égard du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Considérant que la prescription 5.1 du PRAS affecte principalement les zones d'industrie urbaine aux activités productives, aux activités logistiques ainsi qu'aux activités ayant pour objet l'amélioration de l'environnement ; que, moyennant mesures particulières de publicité, elles peuvent également être affectées aux grands commerces spécialisés ;
Considérant que la prescription 5.3 y autorise également certains équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi que les commerces constituant le complément usuel des activités principales de la zone, avec un maximum de 300 m² par immeuble et une augmentation possible jusqu'à 2.000 m² moyennant motivation socio-économique, compatibilité avec les fonctions principales de la zone et mesures particulières de publicité ;
Considérant que l'activité projetée consiste principalement à offrir, contre rémunération, un service de stationnement de longue durée à des particuliers se rendant à l'aéroport, complété par un service de navette, ce qui constitue essentiellement un commerce de service ;
Considérant que la partie de l'activité répondant à la définition de superficie de plancher du PRAS (mise à couvert) s'élève à 1.986 m² selon l'annexe I ; que toutefois l'essentiel de l'aménagement se fait à ciel ouvert et que même s'il n'est pas comptabilisé en tant que superficie plancher, il impacte fortement les parcelles concernées sur la quasi-totalité de leur superficie ;
Considérant que ce commerce de stationnement répond principalement aux besoins d'une clientèle aéroportuaire et non à ceux des activités visées aux prescriptions 5.1 et 5.2 ; que son caractère de complément usuel de ces activités n'est dès lors pas démontré, indépendamment du respect éventuel des limites de superficie de plancher prévues par la prescription 5.3 ;
Considérant que selon le mode de fonctionnement décrit, aucun élément du dossier ne démontre en quoi cette activité constituerait une activité productive, une activité logistique au sens du PRAS ou une activité ayant pour objet l'amélioration de l'environnement ; qu'en particulier l'activité ne s'inscrit pas comme l'accessoire d'une activité productive ou logistique exercée sur le site, mais constitue elle-même la fonction principale et autonome de l'exploitation ;
Considérant que ni la superficie de l'exploitation ni la spécialisation de sa clientèle ne suffisent à établir sa qualification de grand commerce spécialisé ; que le dossier ne comporte aucune justification circonstanciée permettant de retenir cette qualification ;
Considérant par ailleurs que le rapport d'incidences qualifie le projet, dans son résumé non technique, d'«équipement d'intérêt collectif», sans fournir aucune motivation à l'appui de cette qualification, qui ne peut dès lors être retenue en l'état ;
Considérant surtout que le rapport d'incidences ne procède à aucune confrontation circonstanciée du programme avec les prescriptions 5.1 à 5.6 du PRAS et que la simple affirmation selon laquelle le projet serait compatible avec les plans et règlements en vigueur ne peut suppléer à l'absence d'une analyse réglementaire de son affectation ;
Considérant dès lors que la compatibilité de l'affectation projetée avec les prescriptions de la zone d'industrie urbaine n'est pas établie par le dossier et apparaît, au regard de la nature de l'activité proposée, particulièrement problématique ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

Préservation du potentiel industriel du terrain :

Considérant que les zones d'industrie urbaine ont notamment pour objet de préserver des terrains adaptés à l'implantation et au développement d'activités productives, industrielles et logistiques ;
Considérant que le projet mobilise durablement une superficie de près d'un hectare afin d'y organiser essentiellement le stationnement de véhicules particuliers liés à une activité extérieure à la zone ; que cette occupation présente une intensité particulièrement faible au regard de la superficie mobilisée, le rapport d'incidences faisant état de seulement 3 à 4 équivalents temps plein en journée et de 1 à 2 la nuit ;
Considérant que l'autorisation sollicitée aurait pour effet de pérenniser cette utilisation et, partant, de rendre ce terrain indisponible pour l'implantation d'une activité productive, industrielle ou logistique davantage en adéquation avec la vocation de la zone ; que la rareté du foncier susceptible d'accueillir de telles activités dans la Région implique de veiller à ne pas mobiliser durablement ces terrains au bénéfice de fonctions présentant peu de liens avec la vocation économique spécifique qui leur est assignée par le PRAS ;
Considérant que le projet améliore certes l'organisation matérielle, la sécurité, la gestion des eaux et dans une certaine mesure la végétalisation d'une activité actuellement exercée de manière informelle, mais que ces améliorations restent essentiellement accessoires au maintien du parking et ne constituent pas une plus-value urbanistique, économique ou paysagère suffisante pour justifier la mobilisation durable d'une telle superficie de terrain industriel ;

Prescription générale 0.2 du PRAS :

Considérant que la prescription générale 0.2, alinéa 2, du PRAS, applicable cumulativement aux prescriptions particulières de la zone, impose aux demandes portant sur au moins 5.000 m² au sol de prévoir au minimum 10 % d'espaces verts, comprenant au moins un espace de 500 m² d'un seul tenant ; que, sur la base des 9.817 m² déclarés au formulaire, le projet devrait ainsi prévoir environ 982 m² d'espaces verts ;
Considérant que le dossier ne comporte aucune analyse du respect de cette prescription et entretient une confusion entre surfaces perméables et espaces verts ; que la perméabilité des revêtements affectés au stationnement ou à la circulation ne suffit pas à leur conférer cette qualité ;
Considérant que les plantations représentées se limitent principalement à des bandes périphériques et à des espaces interstitiels, sans identification ni quantification d'un espace vert de 500 m² d'un seul tenant ; que le respect de la prescription 0.2 du PRAS n'est dès lors pas démontré ;

Imperméabilisation, paysage et gestion des eaux :

Considérant que le formulaire actualisé renseigne une augmentation des surfaces imperméables de 3.159 à 6.370 m², portant le taux d'imperméabilisation de 0,32 à 0,65 ; que cette évolution contredit l'objectif annoncé de perméabiliser au maximum le sol ;
Considérant que les dispositifs d'infiltration, de récupération des eaux pluviales et les plantations constituent des améliorations ponctuelles, mais demeurent subordonnés à une occupation extensive du terrain par le stationnement et les circulations automobiles ; que les aménagements paysagers ne structurent pas le site en espaces verts significatifs et qualitatifs, limitant la plus-value urbanistique et paysagère du projet au regard de la superficie concernée ;

Pollution du sol :

Considérant que le rapport d'incidences situe le terrain en catégorie 0+4 à l'inventaire de l'état du sol et rappelle les nombreuses activités à risque qui s'y sont succédé, notamment liées à l'entretien et au démantèlement de véhicules, au travail des métaux et au stockage de substances et de déchets

dangereux ; que le moindre risque annoncé de l'activité projetée ne répond pas à la problématique des pollutions préexistantes ;
Considérant qu'aucune reconnaissance de l'état du sol ni autre document suffisamment circonstancié n'est fourni pour caractériser ces pollutions et leurs contraintes sur le projet ; que cette lacune est particulièrement problématique au regard des infiltrations et excavations prévues pour la gestion des eaux pluviales ;
Considérant que le dossier ne permet dès lors de vérifier ni la compatibilité de ces dispositifs avec l'état du sol, ni l'absence de risque de mobilisation et de migration des polluants vers les eaux souterraines ;

Mobilité :

Considérant que l'activité cumule les déplacements automobiles des clients et les trajets aller-retour des navettes vers l'aéroport, avec des pointes en périodes de vacances ; que la comparaison avec l'exploitation informelle actuelle ne permet pas d'apprécier les incidences propres à la pérennisation de cette activité non autorisée ;
Considérant que le rapport relève le mauvais état des trottoirs et l'absence d'aménagement cyclable effectif dans la rue du Dobbelenberg ; que les 20 emplacements vélos et les bornes de recharge ne modifient pas le caractère essentiellement automobile d'un projet destiné aux voyageurs d'un aéroport situé hors de la Région et ne répondant que marginalement aux besoins de mobilité de la zone industrielle ;

Qualité et suffisance du rapport d'incidences :

Considérant que le rapport d'incidences retient erronément le permis de 2013, non mis en œuvre et périmé, comme situation de droit, sans établir la situation antérieure légalement autorisée ; qu'il prend principalement pour référence l'exploitation informelle actuelle, minimisant ainsi les incidences propres à sa régularisation et à sa pérennisation ;
Considérant qu'il n'analyse ni la compatibilité de l'activité avec les prescriptions particulières 5.1 à 5.6 et la prescription générale 0.2 du PRAS, ni les alternatives de localisation ou d'occupation du site conformes à sa vocation industrielle et productive ;
Considérant que l'évaluation de la pollution du sol et de ses interactions avec les travaux projetés demeure insuffisante ; que les conclusions générales d'absence d'incidences négatives sur l'urbanisme, le paysage, l'air, le bruit, le sol et l'eau ne sont pas suffisamment étayées ;
Considérant que des contradictions subsistent notamment entre les capacités annoncées de 400 et de 313 emplacements ; qu'en dépit des compléments apportés, le dossier ne présente dès lors pas la cohérence et la précision nécessaires à une évaluation fiable des incidences du projet ;

Conclusion :

Considérant que la demande vise à pérenniser un parking aéroportuaire privé sur près d'un hectare en zone d'industrie urbaine, sans démontrer sa compatibilité avec les affectations admises ; que la faible intensité d'emploi et la plus-value paysagère limitée du projet ne justifient pas la mobilisation durable d'un terrain susceptible d'accueillir des activités davantage conformes à la vocation de la zone ;
Considérant que le respect de la prescription 0.2 du PRAS n'est pas démontré, notamment faute d'identification d'un espace vert de 500 m² d'un seul tenant ; que le projet accroît fortement l'imperméabilisation du terrain sans documenter suffisamment la pollution du sol ni sa compatibilité avec l'infiltration des eaux pluviales ;
Considérant que les observations du Siamu nécessitent une justification de l'accessibilité des secours et des dispositions assurant la stabilité au feu et la protection des bâtiments voisins, que le

dossier ne permet pas de tenir pour acquises ;
Considérant que le dossier n'établit pas correctement la situation de droit ; que les lacunes et contradictions du rapport d'incidences ne permettent pas une évaluation suffisamment complète et fiable des effets de la pérennisation de l'activité ;
Considérant que ces griefs touchent aux principes mêmes de l'affectation, de l'occupation du terrain et de l'évaluation environnementale et ne peuvent être levés par de simples adaptations ponctuelles ou conditions de permis ;
Considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet ne s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et ne concourent pas au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C626/2025 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Charles Buls 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ONRG

Objet / Betreft: d'une part, changer l'utilisation d'un commerce en friterie, modifier la devanture commerciale et placer un nouveau conduit de hotte ; et d'autre part, aménager un logement aux étages, modifier les planchers et escaliers au 1er étage,

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/10/2026 - 05/11/2026

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 07/07/2026

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 16/05/2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
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 communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et le long d'un espace structurant au PRAS ; et est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 09/07/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande initiale visait à changer l'utilisation d'un commerce en friterie (et gaufres), modifier les escaliers, modifier le plancher du 1er étage, créer un logement aux étages,

modifier la devanture commerciale, modifier le chapeau de la cheminée ;
Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/05/2026 au 21/05/2026 pour le motif suivant : Règlement zoné Unesco ;
Considérant qu'elle a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique portant sur l'atteinte manifeste à la diversité commerciale, les nuisances olfactives non maîtrisées au vu de l'utilisation entre autres de graisse non végétale et de l'absence de caisson anti-odeur, le maintien de l'activité sans autorisation, l'absence d'occupation du logement ;
Vu l'avis de la commission de concertation du 07/07/2026 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : défavorable ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé et que les perspectives depuis ou vers le bien classé sont modifiées ;
Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 27/04/2026 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 21/05/2026 ;
Considérant que cet avis reprend les remarques suivantes :
- le traitement de l'allège devra (…) être adapté en optant pour une pierre de Massangis et non la pierre bleue, comme prévu dans le projet ;
- les nouvelles menuiseries devront présenter des profils fins et soignés, inspirés de ceux de la devanture 8-10 et être mises en œuvre selon les règles de l'art ;

Considérant que l'objectif du RCUZ est de contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti de la Grand-Place de Bruxelles et du quartier alentour en améliorant l'expression commerciale, la qualité esthétique et architecturale des immeubles mais aussi en assurant la mixité commerciale et résidentielle, notamment en facilitant l'accessibilité des étages et en limitant les nuisances en intérieurs d'îlots dues aux installations techniques ;

Considérant que les interventions sur la partie commerciale des immeubles et de leurs abords se doivent de respecter et mettre en valeur ce patrimoine ; que l'aménagement des devantures et les dispositifs commerciaux qui en font partie présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade et des environs immédiats, qu'il s'agisse notamment de leur nombre, proportion, qualité de la réalisation, modèle et dimensions, couleurs, matériaux, etc.

Considérant que le demandeur nous a averti en date du 08/05/2026 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 14/07/2026. 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, par rapport à la demande initiale, seul le bureau sous comble a été supprimé ;

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

Considérant que ces dérogations n'ont pas été sollicitées dans la demande initiale et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé ;

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 à l'enquête publique du 22/10/2026 au 05/11/2026 pour les mêmes motifs que précédemment ;

Vu les 2 réactions à cette enquête publique, s'opposant au projet et portant entre autres sur la quasi-absence de modification par rapport au projet initial ; qu'il est fait remarquer que l'activité de friterie est exploitée sans autorisation ; que, parmi les travaux projetés, seule la vitrine a été réalisée ;
Considérant qu'il est signalé que ni le logement, ni les châssis, ni les améliorations de la hotte n'ont été mis en œuvre ; qu'il y aurait une suppression déguisée de logement ; que le logement n'a pas été rénové depuis la première demande de 2016 ; qu'en outre le formulaire statistique INS modifié déclare 43 m² affectés à l'habitation après travaux, contre 95 m² dans la version initiale, et 78 m² « à un autre usage que l'habitation ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU sur le projet modifié du 19/10/2026 (réf : PU/1990.2690/6/T) ;

En ce qui concerne l'historique :

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. C677/2016) notifié le 03/05/2018 pour le même bien et ayant pour objet changer l'utilisation de commerce en friterie/gaufres avec maintien d'un logement unifamilial à partir du 1er étage, modifier la façade du rez-de-chaussée et remplacer les châssis aux étages par des châssis en pvc blanc ;
Vu la décision du Collège du 06/07/2017 imposant les conditions suivantes :
- ne pas réaliser de friterie / gaufres ;
- rehausser la hauteur de la baie de la devanture tout en maintenant le parement et les éléments saillants existants afin de s'inscrire dans l'ensemble des devantures ;
- remplacer les châssis en pvc situés aux étages par des châssis en bois reprenant les profils et les divisions des châssis d'origine ;

Considérant que le demandeur n'avait pas souhaité répondre favorablement à ces conditions ; qu'un refus a dès lors été notifié le 12/04/2018 ;
Vu l'avis du collège d'urbanisme du 20/07/2018 confirmant le refus de permis ;
Vu le Permis octroyé par le Gouvernement le 02/05/2019 sur recours ;
Vu l'arrêt du conseil d'état du 08/12/2023 annulant le permis délivré par le Gouvernement ;
Considérant que suite à cet arrêt, des plans modifiés sont introduits par ONRG ; qu'une lettre de rappel adressée par la Ville de Bruxelles au Gouvernement a été envoyée le 19/12/2024 ; que le 04/03/2025, le Gouvernement ne s'étant pas prononcé dans le délai imparti, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision ; que le permis est dès lors refusé ;
Considérant le Recours au Conseil d'état introduit par ONRG contre cette lettre du gouvernement et l'avis du collège d'urbanisme du 20/07/2018 qui tient donc lieu de décision ;
Considérant que le 23/05/2025, le Conseil d'Etat rejette la demande en suspension mais ne s'est pas encore prononcé sur le recours en annulation ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

En ce qui concerne la devanture :

Considérant que certains des travaux ont déjà été réalisés tels que la pose d'une nouvelle vitrine à l'alignement et le maintien de l'activité ; que ni le remplacement des châssis, ni l'aménagement du logement, ni les améliorations liées au moteur et la gaine d'extraction de la hotte, n'ont été réalisés ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer entièrement la vitrine actuelle et de la remplacer par des châssis bois peints en noir ; qu'un volet métallique ajouré est prévu côté intérieur du commerce ; que le projet prévoit de restituer une allège en pierre bleue ;
Considérant que la pierre bleue proposée n'est pas intégrée à la typologie de la façade, qu'elle appauvrit les caractéristiques architecturales de la façade ; qu'il y a lieu de restituer une pierre de Massangis de même teinte ;
Considérant que le projet prévoit un châssis guillotine permettant la vente à rue de gaufres et de frites comme précisé dans la note explicative ;
Considérant cependant que, la configuration intérieure du local, telle que représentée sur les plans, ne permet pas une vente directe vers l'espace public ;
Considérant que la pose de ce châssis n'est pas justifiée et ne constitue ni une nécessité technique, ni fonctionnelle ;
Considérant également qu'aucun des commerces de cette portion de rue ne disposent de tels châssis ;
Considérant qu'il est à noter que les plans ne représentent pas correctement l'élévation du n°14-18 sis à droite du projet ;
Considérant que la ventilation des caves est prévue dans l'allège ; que cette disposition est particulièrement inesthétique ; qu'il y a lieu de prévoir que la ventilation soit placée soit tout en bas de l'allège, au ras du trottoir ou intégrée directement dans le seuil ;

Considérant que la demande déroge au RCUZ art 7 en ce que l'aménagement de la devanture doit présenter une porte latérale côté escalier et une vitrine sur allège ;
Considérant que dans le cadre de la pose d'une nouvelle vitrine, il y a lieu de se conformer au RCUZ art 7 et de prévoir que la porte soit placée côté escalier c'est-à-dire à droite de la façade ;
Considérant que la porte proposée déroge au R.R.U. titre IV art 6 en ne prévoyant pas un passage libre de 0.95m minimum et une aire de rotation hors débattement de porte de 1.50m ;

En ce qui concerne les châssis des étages :

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis en pvc par des châssis en bois ;
Considérant que les châssis en pvc ont été placés sans autorisation, que le retour à des châssis bois identiques aux châssis originaux n'est pas soumis à permis d'urbanisme ;

En ce qui concerne la hotte et la gaine d'extraction :

Considérant que la demande déroge au RCUZ art 29 qui prescrit que les installations techniques ne nuisent pas à l'habitabilité des lieux notamment par le bruit, les vibrations ou les odeurs qu'elles génèrent ;
Considérant qu'un moteur pour la gaine d'extraction de la hotte est prévue dans le faux plafond du commerce ;
Considérant qu'une gaine technique d'un diamètre de 40 cm est prévue et traverse l'ensemble des planchers jusqu'en toiture ; que le moteur n'est pas isolé acoustiquement du logement, que la gaine ne l'est pas non plus au droit du mitoyen ;

Considérant que le ventilateur de la hotte peut générer des turbulences sonores ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

Considérant également qu'un moteur crée un bourdonnement et que les gaz d'échappement produisent un sifflement en traversant les conduits de ventilation ;
Considérant que seule une faible isolation partielle est prévue et que les bruits peuvent générer des nuisances tant pour le logement prévu aux étages que pour le logement situé au deux derniers niveaux du bien de droite (chez Dandoy) ;
Considérant l'absence de caisson anti-odeur ;

Considérant qu'il est à noter l'absence de local poubelles, tant pour le commerce que pour le logement ; que le projet ne prévoit pas de local (vestiaire, repos…) pour le personnel de l'établissement comme requis par le Code du bien-être au travail ;

En ce qui concerne le logement :

Considérant qu'à l'heure actuelle, au vu des photographies jointes au dossier, les étages n'ont pas été rénovés, restent délabrés ; que le logement n'a pas été aménagé ;
Considérant que le logement ne peut être habité que par l'exploitant étant donné qu'il ne dispose pas d'un accès distinct ;

Considérant que le logement proposé est aménagé comme suit :
- 1er : salon/bureau de 11m² + WC ;
- 2ème : cuisine de 8m² et séjour de 11m² ;
- 3ème : chambre 11m² et salle d'eau de 7m² ;
- Combles : grenier ;

Considérant que le logement projeté déroge au R.R.U. titre II art 3 en ce que la superficie du séjour est insuffisante ;
Considérant que cette superficie pourrait être cumulée à celle du salon que néanmoins sa fonction mixte de salon/bureau prête à confusion ;
Considérant qu'il y a lieu de préciser spécifiquement si cet espace est dédié au personnel ou au logement ;
Considérant également que la chambre déroge au R.R.U. titre II art 3 en ce qu'elle n'atteint pas 14m² de superficie minimale ;
Considérant que l'ensemble de l'étage pourrait être dédié à la chambre et que la salle de bain pourrait être placée sous comble ;
Considérant que l'aménagement proposé n'est pas optimal ; qu'il engendre des dérogations qui pourraient être aisément évitées ; que ces dérogations ne sont pas acceptables en l'état ;

En conclusion :

Considérant que la vente à rue génère de nombreuses nuisances pour l'environnement urbain immédiat ;
Considérant 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 ;
Considérant 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 ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

Considérant qu'aucune mesure n'a été prévue afin de limiter les nuisances liées à l'activité, le dossier ne contenant aucune information quant au choix de la hotte, du système d'extraction, de filtrage, de désodorisation ou d'insonorisation ;
Considérant que le projet ne prévoit en outre aucun local adapté pour la gestion des déchets, et qu'il ressort des photographies fournies que les sacs poubelles et conteneurs sont entreposés avec le stock en sous-sol, ce qui ne garantit ni une gestion adéquate ni des conditions sanitaires satisfaisantes ;
Considérant également qu'aucune information n'est fournie quant aux modalités d'exploitation de l'établissement, notamment en ce qui concerne les horaires d'ouverture, le fonctionnement ou les modalités de livraison ; qu'il n'est dès lors pas possible de s'assurer de sa compatibilité avec le quartier ;
Considérant 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 la multiplication de ce type d'activités contribue à une mono-fonctionnalisation commerciale, au détriment de la mixité des fonctions et de la qualité du tissu urbain ;
Considérant dès lors que, en l'état, l'activité projetée ne peut être considérée comme compatible avec la fonction résidentielle de la zone malgré le fait que le bien se situe en liseré de noyau commercial ;

Considérant que le projet modifié se limite à une très légère modification sous combles et ne permet pas de répondre aux remarques émises qui restent dès lors toujours d'application ;

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: 17/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G795/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Rue du Midi 8 - 18 1000 Bruxelles
Rue de la Tête d'Or 3 1000 Bruxelles
Grand-Place 5 - 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Immo Grand Place 5-7 - S.A.

Objet / Betreft: Rénover un ensemble de bureaux (avec parkings en sous-sol), réaliser des modifications structurelles intérieures, modifier la répartition des locaux, changer partiellement l'affectation de bureau en commerce au rez-de-chaussée, réaliser des modifications volumétriques en intérieur d'îlot et en toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/09/2026 - 15/10/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 27/10/2026

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:

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyaux commercial et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) fixé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
Qu'il se situe également dans la zone de protection autour de plusieurs bien classés ;
Attendu que le bien concerné sis rue de la tête d'Or, 3, fait l'objet de la présente demande qui vise à rénover un ensemble de bureaux (avec parkings en sous-sol), réaliser des modifications structurelles intérieures, modifier la répartition des locaux, changer partiellement l'affectation de bureau en commerce au rez-de-chaussée, réaliser des modifications volumétriques en intérieur d'îlot et en toiture ;
Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/09/2026 au 15/10/2026 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 de l'îlot.
- Application du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
Application de l'art. 237 du COBAT (bien situé dans une zone de protection d'un bien classé, actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

Vu qu'une réaction a été introduite dans le délai imparti de l'enquête, portant sur les points suivants :

- Non-conformité au PPAS (Fonction hôtelière et mixité) :

- Surdimensionnement de l'hôtel. La modification demandée du PPAS est contestée ;
- Absence totale de logement ;
- Violations des réglementations patrimoniales et internationales ;
- Demande de régularisation implicite d'une infraction existante au 3, rue de la Tête d'Or.

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/09/2000 qui classe l' « Ensemble de maisons traditionnelles » sis rue de la Tête d'Or 1 à 15 : Art.1er - Sont classées comme ensemble, la totalité des immeubles sis rue de la Tête d'Or 1, 3, 5, 7, 9-11 [...] » ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/09/2001 qui classe les « Maisons bordant la Grand-Place » : Art.1er - Sont classées [...], les façades et les toitures des immeubles riverains de la Grand-Place de Bruxelles repris ci-dessous : [...] Immeuble dit "La Louve", n°5 ; Immeuble dit "Le Cornet ", n°6 ; Immeuble dit "Le Renard", n°7 » ;
Vu que les bâtiments de la Rue du Midi, aux façades historiques monumentales, ne sont pas classés, mais listés à l'inventaire du patrimoine bruxellois (Rue du Midi 8-12, ancienne « Caisse Générale de Reports et de Dépôts ; rue du Midi 14-18, ancien « Comptoir du Centre » (S.A. de Banque, de Dépôts et du Crédit)) ;
Vu le précédent permis d'urbanisme délivré en date du 19/08/2024, ayant pour objet de rénover un ensemble de bureaux (avec parkings en sous-sol) situé entre la Grand-Place et la Rue du Midi, en bureaux (avec parkings), deux surfaces commerciales et une surface Horeca ;
Considérant que suivant les déclarations du demandeur ce permis ne sera pas mis en œuvre et qu'une modification n'en est pas à l'ordre du jour, que la présente demande ne constitue donc pas une demande modificative au sens de l'art. 102/1 du COBAT ;

Attendu que l'objet de la demande vise à :

- Réaliser des changements d'affectation :
  - o Horeca à la place de bureaux : rez-de-chaussée de la maison Grand-Place n° 5, rez-de chaussée du bâtiment à l'intérieur de l'îlot, sous-sols -1 et -2 des maisons Grand-Place n° 5 et n° 6.
  - o Bureaux à la place du commerce au rez-de-chaussée de la maison Grand-Place n° 6.
- Changer l'utilisation d'une petite surface horeca (restaurant/distribution alimentaire) à la place du commerce au rez-de chaussée et au niveau -1 de la maison Grand-Place n° 7
- À l'étage 0 : Mise en place d'un chemin d'évacuation compartimenté sur l'ensemble du rez-de-chaussée de la maison Grand-Place n° 6, desservant les étages de bureaux et l'horeca
- A l'étage 0 / 1 : Le compartiment de la Grand Place n°5 , affecté à de l'horeca, au lieu d'être en duplex avec le premier étage, est désormais en duplex avec le niveau -1 : ajout d'un escalier de communication dans la maison Grand-Place n° 5.
  - o Le nouvel escalier implanté entre les niveaux 0 et -1 a été localisé sur la base d'une étude historique de l'évolution des modifications de la maison Grand-Place 5.
  - o En 1912, selon le plan le plus ancien que nous avons pu retrouver, un escalier existait à cet endroit, en alignement avec l'ancienne porte d'entrée du bâtiment.
- A l'étage -1 : Modification de l'accès à l'escalier de secours « Est sous-sol » dans la Grand-place 6 : création d'un nouvel accès direct depuis le parking.
- A l'étage -1 : Création de nouveaux locaux compartimentés dans le parking (côté nord-est) pour un local poubelles et des vestiaires.
- En toitures : augmentation de la taille de la surface dédiée aux techniques, afin d'intégrer un groupe qui dessert les nouveaux espaces horeca.

Considérant que l'avis du Service d'Intervention et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) a été sollicité en date du 31/08/2026, avis non encore reçu à ce jour ;
Considérant que l'avis de l'a.s.b.l. Access and Go quant à la conformité du projet au titre VIII du RRU, accessibilité des lieux aux personnes à mobilité réduite, a été sollicité en date du 31/08/2026, avis non encore reçu à ce jour :
Considérant qu'une demande d'avis a été sollicitée par le demandeur auprès du Bouwmeester – Maître

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

Architecte en date du 15/07/2026, avis non encore reçu à ce jour ;

PATRIMOINE :

Considérant l'avis conforme favorable sous conditions émis par la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS), en date du 29/09/2026 ;
Considérant que la présente demande de permis ne comporte globalement pas de modification susceptible d'entraîner un impact patrimonial supplémentaire par rapport à la demande précédemment instruite, excepté en ce qui concerne les portes d'entrées donnant sur la Grand-Place par des modèles partiellement vitrés ;
Considérant que les portes existantes constituent des menuiseries anciennes présentant un intérêt patrimonial avéré, datant de 1871-1872 pour l'immeuble n°5 et de 1908 pour l'immeuble n°7 ;
Considérant que l'intervention projetée entraînerait la disparition de ces éléments anciens de qualité, sans qu'il soit démontré qu'elle soit indispensable au bon fonctionnement des lieux ; que dès lors, le maintien en l'état des portes existantes doit être privilégié et que leur remplacement par des modèles partiellement vitrés ne se justifie pas au regard des impératifs de conservation du patrimoine ;
Considérant que la demande prévoit, à l'instar de la situation délivrée par le permis régional 04/PFU/1868125, la restitution au numéro 3 de la rue de la tête d'Or d'une devanture historique s'inspirant de la situation historique relevée par François Malfait en 1919 ; et que cette intervention est accueillie favorablement ;
Considérant que, pour le reste, cette nouvelle demande de permis n'appelle pas de remarque particulière à l'égard des interventions projetées et qu'elle s'inscrit dans le cadre de la règlementation régionale et des conventions et chartes internationales ayant trait au patrimoine ;

Considérant que le projet vise à apporter une mixité de fonction (bureau et commerce) au sein d'un ensemble actuellement mono fonctionnel de bureau, que les prescriptions urbanistiques rendent autorisable cette mixité de fonction mais que l'introduction de logements aurait été encore plus bénéfique à l'intégration de cet ensemble d'immeubles en zone d'habitation du PRAS ;
Considérant cependant que les caractéristiques de la parcelle et des bâtiments qui la composent ne permettraient l'aménagement de logements qu'à la condition d'intervenir de façon beaucoup plus importante sur la densité des constructions en intérieur d'îlot, et que si l'on peut déplorer que l'ampleur de la dédensification telle que proposée ne permet pas l'aménagement de logements qualitatifs la présente proposition a l'avantage de réintroduire une mixité au sein de l'îlot ;
Considérant que le projet propose l'aménagement d'un grand commerce de type horeca Grand-Place n°5, un autre commerce du même type rue du midi n°8-10, située un étage plus bas, ainsi que l'aménagement d'une autre cellule commerciale de type horeca au n°7 de la Grand Place, ce qui porte la superficie commerciale totale à 1000m², limite autorisable en zone d'habitation et en liseré de noyaux commercial tels que définis par le Plan Régional d'Affectation du Sol ;
Considérant que le projet se situe entièrement en liseré de noyau commercial, au cœur du site touristique constitué par la bourse et la grand-place, et qu'une telle affectation est en adéquation avec les caractéristiques de la zone ;
Considérant cependant que les plans ne renseignent pas les équipements et locaux spécifiques nécessaire aux commerces de type horeca, à savoir des locaux poubelles suffisamment dimensionnés et accessibles, ainsi que les cuisines et conduits de hottes indispensables qu'il conviendra d'intégrer aux gaines techniques du bâtiment ;
Considérant que cette affectation est délivrée en vertu de l'art.4 ; 1° de l'arrêté du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme, lequel ne vise pas les commerces à restauration rapide exploitant à titre principal une activité de friture et/ou de rôtisserie et/ou de grill et/ou de gaufre ;
Considérant que les locaux des étages sont entièrement dévolus au bureau, conformément à la situation existante, qu'il n'est pas fait mention dans la demande de l'aménagement d'un hôtel, et qu'en l'absence d'un cadre règlementaire définitivement adopté, à savoir le PPAS « Grand-Place », qui serait à même d'autoriser l'implantation et l'exploitation d'un hôtel au sein de cet îlot, l'objet de la présente demande se borne à aménager une mixité d'activité de commerce et bureau sur la parcelle et que ces activités sont compatibles avec le cadre réglementaire, tant existant que projeté ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

Considérant que le changement de l'affectation de bureau en commerce du rez-de-chaussée des maisons n° 7 Grand-Place s'effectue dans une zone hautement touristique en liseré de noyaux commercial du PRAS, que la disposition des locaux projetés respecte le parcellaire originel des immeubles ;
Considérant que le grand commerce de type horeca Grand-Place N°5 a l'avantage de proposer une offre diversifiée de commerce sur la Grand-Place, dont les cellules commerciales sont souvent de dimensions réduites, mais qu'il y aura lieu de s'assurer que le commerce ne portera pas atteinte à la quiétude de l'intérieur d'îlot par une utilisation intensive des patios créés en intérieur d'îlot ;
Considérant que l'ouverture de la dalle de sol entre les premier et deuxième étages de l'immeuble Grand-Place n°7 a pour objet de mettre en adéquation l'aménagement intérieur du bien avec l'expression de sa façade, dans le respect des qualités patrimoniales et historiques de celle-ci, mais qu'il conviendra d'être particulièrement attentif à la pérennisation et à la préservation de la façade classée en cours de chantier ;
Considérant que la modification projetée en façade principale de l'immeuble n°14-16 de la rue du midi s'effectue dans le respect de la composition générale de cette façade de style néo-classique, que la création d'un accès direct et central sur la façade permet de distribuer les plateaux de bureaux situés en intérieur d'îlot indépendamment de l'unique entrée existante côté mitoyen gauche de l'immeuble et que cela augmente les possibilités d'utilisation et la flexibilité de cet ensemble de bâtiments ;
Considérant que les aménagements intérieurs sous forme de démolitions de cloisons et d'ouverture de murs porteurs permettent l'amélioration des conditions d'utilisation, la flexibilité et la sécurité d'utilisation de l'immeuble notamment en regard en regard des normes de sécurité incendie, que ces modifications s'opèrent sur une partie non classée et patrimonialement peu qualitative du bien, compte tenu notamment des nombreuses interventions préalables qui ont affecté les lieux au cours du temps ;
Considérant que les patios créés en intérieur d'îlot et qui ont pour vocation d'apporter de l'éclairage naturel jusqu'au cœur de l'îlot améliorent le confort des lieux et que les vues potentiellement créées vers l'intérieur d'îlot depuis les plateaux de bureaux et le commerce ne constituent pas une nuisance supplémentaire en regard de la situation existante ;
Considérant que le réaménagement du parking existant au rez-de-chaussée vise à l'augmentation de la capacité de celui-ci de 16 à 20 emplacements, dont six véhicules deux roues, et que de plus deux locaux vélo d'une capacité globale de 47 emplacements dont quatre vélos cargos sont ajoutés, ce qui, compte tenu de la réduction de la superficie de bureau (7684.72m² en situation existante pour 6414.03m² en situation projetée en plus d'une démolition), et donc du nombre d'employés devant se rendre sur place, constitue une amélioration de l'accessibilité des lieux sans générer de nuisance supplémentaire notable ;
Considérant que les immeubles sont actuellement fortement encombrés de techniques sur les toitures existantes, et que la demande a notamment pour objet de déplacer une partie des techniques dans les sous-sols de façon à diminuer l'encombrement visuel de l'îlot ;
Considérant que certaines techniques restent prévues en toiture, mais qu'elles sont implantées au centre de la parcelle et entourées d'une clôture pare-vue et pare-bruit qui en atténue l'impact visuel et sonore ;
Considérant que les terrasses accessibles en intérieur d'îlot aux étages côté nord de la parcelle sont clairement circonscrites et ne seront pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles de cet intérieur d'îlot densément construit ;
Considérant qu'une autre terrasse accessible est projetée sur la toiture de l'immeuble rue du midi, que cette toiture a été dégagée des diverses constructions qui l'encombraient, que la balustrade en pierre côté rue conserve sa transparence et que vu le recul aménagé depuis le plan de la façade cette terrasse ne portera pas atteinte aux caractéristiques patrimoniales de l'immeuble, fortement visite depuis la place de la bourse ;
Considérant que les autres interventions en toiture, également pour partie dérogatoires au titre I article 6 du RRU, concernant la modification de certains niveaux de toiture plate suite à leur isolation thermique tant côté rue du midi qu'en intérieur d'îlot, l'élévation d'une verrière, l'élévation de deux cabanons existants, le déplacement d'une partie des techniques, la mise en place de panneaux solaires et la végétalisation de certaines toitures tendent, entre autre, à l'amélioration des qualités environnementales de l'immeuble sans nuire à ses qualités esthétiques ;

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

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: 17/11/2026

Avis FAVORABLE, sous condition de :
- privilégier la conservation des portes existantes côté Grand Place ;
- prévoir un commerce répondant à l'art.4.1° de l'arrêté du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme, lequel ne vise pas les commerces à restauration rapide exploitant à titre principal une activité de friture et/ou de rôtisserie et/ou de grill et/ou de gaufre ;
- renseigner sur les plans les équipements et locaux spécifiques nécessaire aux commerces de type horeca, notamment des locaux poubelles suffisamment dimensionnés et accessibles, ainsi que les conduits de hottes indispensables qu'il conviendra d'intégrer aux gaines techniques du bâtiment ;

Le permis 04/PFU/1868125 était délivré avec les conditions patrimoniales suivantes, qui restent valables :
- sur les façades classées, ou dans le respect d'une lecture d'ensemble de la façade, ne pas équiper les nouveaux châssis d'oscillo-battant, intégrer une quincaillerie limitant l'ouverture ;
- réaliser un état des lieux des conditions de conservation et des pathologies des maçonneries anciennes (à déterminer par le Département du Patrimoine archéologique), le soumettre à la Direction des Travaux en cours de chantier et effectuer le cas échéant les opérations nécessaires de restauration ;
- au niveau des pignons, au raccord avec la couche d'isolation, proposer un détail à la Direction des Travaux qui permette de se passer de tuile de rive et qui se rapproche d'une mise en œuvre traditionnelle ;
- en cas d'insertion d'une couche résistante au feu entre un plafond historique et un plancher, déposer proprement et reposer à l'identique ce dernier, à moins qu'il n'ait pas de valeur patrimoniale (à déterminer en concertation avec le Département du Patrimoine archéologique) ; dans ce cas, il pourra être remplacé ;
- sur les toitures classées, ne pas poser de fenêtres de toit de format allongé (horizontal), opter uniquement pour des tabatières en acier de format rectangulaire vertical, à projection, le cas échéant assemblées entre elles afin de correspondre aux dimensions souhaitées en plan ;
- fournir un relevé des pathologies des maçonneries anciennes en cours de chantier ;

- obtenir un avis favorable du SIAMU ;

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans le cœur historique de la ville de Bruxelles et la nature du bâti (www.mybrugis.irisnet.be **> Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique, il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la démolition/rénovation ainsi qu'une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archéologie.**

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: 17/11/2026

8

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: M868/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Avenue Mutsaard 70 - 74 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: A.C.P. III AV.MUTSAARD 74 BRUXELLES B 2 - A.C.P.

Objet / Betreft: Exploitation d'un parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/10/2026 - 05/11/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de régularisation de permis d'environnement pour l'exploitation d'un immeuble de logements comprenant un parking couvert et à ciel ouvert de 143 emplacements dont 76 emplacements couverts ;
Considérant l'avis SIAMU favorable sous condition de référence PE/1983.0717/7/P ;
Considérant l'attestation RGIE de basse tension non conforme reçue lors de l'instruction du dossier ;
Considérant que l'offre en vélo existe sur le site avec un local vélo de 15 m² pour 15 emplacements vélos situé au rez-de-chaussée ;
Considérant la proposition d'aménagement de 10 emplacements vélos (U inversés) sous l'esplanade couverte mentionnée dans le rapport d'incidences fourni lors de l'instruction du dossier ;
Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus…) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;
Considérant que les aménagements actuels du local vélo ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ;
Considérant le fait qu'en visite, il a été constaté qu'il y avait des conteneurs poubelles entreposés dans le parking même et que l'avis SIAMU reçu indique que si les poubelles sont maintenues dans le parking souterrain, il y a lieu de les entreposer dans un local compartimenté par des parois EI 120 et portes EI 60 à fermeture automatique ;
Considérant qu'il y a lieu de mettre en conformité les installations électriques ;
Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 octobre au 5 novembre 2026, n'a donné lieu à aucune lettre de réclamation et/ou observation ;

Avis FAVORABLE à condition :
- de mettre en conformité les installations électriques de basse tension dans un délai raisonnable ;
- de fournir un plan des futurs emplacements vélos qui seront mis en place sous l'esplanade couverte avant la délivrance du permis d'environnement ;
- de respecter les remarques émises par le SIAMU dans son avis.

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: 17/11/2026

9

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning

Réf. / Ref.: V867/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Vilvoordsesteenweg 31 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: GROND- EN AFBRAAKWERKEN G & A DE MEUTER - N.V.

Objet / Betreft: Een inrichting voor het sorteren van afval, storten van allerlei (niet-gevaarlijk) afval, breken van puin.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/10/2026 - 05/11/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Overwegende dat:
- o de aanvraag betrekking heeft op een nieuwe milieuvergunning voor een bestaande inrichting voor de inzameling, opslag, overslag, sortering en mechanische verwerking van gevaarlijke en niet-gevaarlijke afvalstoffen aan de Vilvoordsesteenweg 31 te 1120 Brussel;
- o de bestaande milieuvergunning niet kon worden verlengd omdat de verlengingsaanvraag niet tijdig werd ingediend;
- o de inrichting gelegen is in een gebied voor haven- en vervoeractiviteiten volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan;
- o de activiteiten bestaan uit een sorteer- en overslagcentrum voor afvalstoffen, een tijdelijke opslagplaats voor uitgegraven gronden, opslag van asbesthoudende afvalstoffen, opslag van AEEA-afvalstoffen, mechanische verwerking van niet-gevaarlijke afvalstoffen en de tijdelijke opslag van bouw- en sloopafval;
- o de inrichting reeds gedurende meerdere jaren op deze locatie wordt uitgebaat;
- o de inrichting zich bevindt in een industriegebied langs het Kanaal en de activiteiten verenigbaar zijn met de bestemming van het gebied;
- o de activiteiten potentieel aanleiding kunnen geven tot hinder inzake geluid, stofvorming en brandveiligheid door de opslag en verwerking van aanzienlijke hoeveelheden afvalstoffen;
- o de opslag en verwerking van afvalstoffen gepaard gaan met een verhoogd risico op brandontwikkeling en brandverspreiding;
- o de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp op 20/10/2026 een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht waarin verschillende tekortkomingen en aandachtspunten werden vastgesteld met betrekking tot de brandveiligheid van de inrichting;

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: 17/11/2026

Uit dit advies onder meer blijkt dat:
- o de aanwezigheid van voldoende snelle blusmiddelen moet worden gegarandeerd;
- o de conformiteit van de rook- en warmteafvoerinstallatie moet worden aangetoond;
- o de efficiëntie van het systeem met bluskanonnen moet worden onderbouwd;
- o het voorafgaand interventieplan moet worden geactualiseerd;
- o een aangepaste wachtregeling moet worden uitgewerkt voor brandincidenten;
- o een geactualiseerde brandrisicoanalyse noodzakelijk is;

de inrichting tevens aanleiding kan geven tot stofemissies en geluidshinder tijdens de sorteeractiviteiten, de overslag van afvalstoffen en de periodieke breekcampagnes;
bijzondere aandacht vereist is voor het beperken van stofverspreiding, geluidshinder en brandrisico's gezien de aard en omvang van de activiteiten.

GUNSTIG advies op voorwaarde dat:
- alle voorwaarden opgenomen in het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp van 20/10/2026 integraal worden nageleefd ;
- de exploitant een geactualiseerde brandrisicoanalyse opstelt en de daaruit voortvloeiende maatregelen effectief uitvoert ;
- de exploitant aantoont dat het voorziene blussysteem met bluskanonnen een gelijkwaardig beschermingsniveau biedt voor de aanwezige risico's of, bij gebrek daaraan, bijkomende brandbestrijdingsmaatregelen implementeert conform de aanbevelingen van de DBDMH ;
- stofhinder maximaal wordt beperkt door een permanente bevochtiging van de rijwegen, opslagzones en behandelingszones tijdens droge perioden en tijdens breekcampagnes ;
- de exploitant alle nodige maatregelen neemt om geluidshinder afkomstig van de sorteeractiviteiten, de overslag van afvalstoffen en de breekcampagnes te beperken.

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: 17/11/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M711/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Michel-Ange 20 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Stefaan De Rynck

Objet / Betreft: d'une part remplacer la porte de garage en bois par une porte sectionnelle en pvc (mise en conformité) et d'autre part, isoler la toiture et le mur pignon, modifier le brisis et réaménager la terrasse arrière au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/10/2026 - 05/11/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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 (PPAS) dénommé PPAS n° 06-01 "ARCHIMEDE" 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 zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zones d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S. ;

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: 17/11/2026

Considérant que la demande a été introduite en date du 31/07/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part remplacer la porte de garage en bois par une porte sectionnelle en pvc (mise en conformité) et d'autre part, isoler la toiture et le mur pignon, modifier le brisis et réaménager la terrasse arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région Bruxelles Capitale ;

Considérant que pour ce même bien des permis d'urbanisme ont été délivrés :
- le 18/07/1894 (réf. TP 16485) ayant pour objet "Construire une maison"
- le 16/03/1965 (réf. TP 80553) ayant pour objet « l'aménagement d'un garage dans les sous-sols de l'immeuble » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/10/2026 au 05/11/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogations aux articles 17. (matériaux de toiture) et 18 (conservation des éléments de façades) du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que le bien est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;

Considérant que le projet vise la rénovation énergétique du bâtiment ainsi que la mise en conformité de certains éléments existants ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation de la toiture ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté), en ce que l'isolation projetée par l'extérieur entraîne une rehausse de la toiture d'environ 17 cm et conduit à un dépassement des profils des constructions voisines ;
Considérant que ces interventions visent à améliorer les performances énergétiques du bien ; que le dépassement des profils voisins demeure limité et que son impact visuel est réduit ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, article 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté) est acceptable ;
Considérant que certains détails constructifs sont anticipés afin de permettre, à terme, l'isolation de la façade arrière et d'assurer la continuité de l'enveloppe thermique du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur du mur pignon situé du côté du n°22 ;
Considérant que cette isolation sera réalisée au moyen d'un isolant d'une épaisseur d'environ 14 cm recouvert soit d'ardoises de teinte naturelle, soit d'un crépi gris clair ;
Considérant que le léger débord de toiture projeté permet d'assurer la continuité de l'isolation entre la toiture et le pignon ;
Considérant que cette intervention contribue à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment et n'est pas de nature à porter atteinte au voisinage ;
Considérant toutefois que le traitement projeté du pignon manque de précision et qu'il y a lieu de privilégier les ardoises afin d'assurer une meilleure intégration dans le contexte bâti ; qu'il est indiqué en séance que la tranche de l'isolant côté façade avant est prévue en zinc ;
Considérant qu'il y a également lieu de fournir des plans de détail précisant la mise en œuvre de l'isolation ainsi que les raccords avec les constructions contiguës, notamment au niveau des toitures, corniches et limites mitoyennes ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

Considérant que le projet prévoit l'aménagement du grenier en espaces habitables comprenant un salon de 20,9 m², une chambre n°5 de 22,8 m² et une salle de bain de 9,1 m² ;
Considérant que le projet prévoit l'ajout de deux fenêtres de toit dans le versant avant ;
Considérant qu'une fenêtre de toit sera créée au droit de la petite pièce avant du deuxième étage et qu'une seconde fenêtre similaire sera implantée dans un souci de symétrie ;
Considérant que deux fenêtres de toit supplémentaires sont prévues dans le versant arrière ;
Considérant que la petite tabatière existante en façade avant sera remplacée par une fenêtre de toit ;
Considérant que ces interventions visent à améliorer l'éclairement naturel des espaces aménagés sous toiture ;
Considérant que le projet déroge toutefois au R.R.U., titre II, article 10 (éclairement naturel), en ce que la chambre n°5 de 22,8 m² présente une superficie éclairante de 1,68 m² (fenêtre de toit et lucarne) alors qu'une surface minimale de 4,56 m² est requise ;
Considérant que, malgré cette dérogation, la chambre présente une superficie particulièrement généreuse et bénéficie d'un apport de lumière naturelle assuré par une lucarne et une fenêtre de toit ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre II, article 10 (éclairement) est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au R.G.B.Q., article 18 (conservation des éléments de façades), en ce qu'il prévoit la modification de la lucarne existante par l'élargissement de ses joues afin de répondre aux exigences énergétiques ;
Considérant que la lucarne existante ne correspond déjà plus au modèle ornemental figurant sur les plans d'origine ;
Considérant que les joues et la toiture de la lucarne seront épaissies afin de permettre l'intégration de l'isolation nécessaire ;
Considérant que ces adaptations demeurent limitées et s'intègrent à la composition générale de la toiture ; que cependant il convient de conserver la ligne de bris (corniche du mansart et de la lucarne) qui est qualitative et participe à la composition de façade ;
Considérant que la dérogation à l'article 18 (conservation des éléments de façades) sont acceptables ;

Considérant que le projet déroge au R.G.B.Q., article 17 (matériaux de toiture), en ce qu'il prévoit le remplacement du revêtement en ardoises du brisis par un revêtement en zinc ;
Considérant que le zinc constitue un matériau qui s'intègre au cadre environnant et permet les raccords au niveau des fenêtres de toit ;
Considérant que le brisis participe de manière significative à la composition architecturale du bâtiment et à son intégration dans le paysage urbain ;
Considérant que la dérogation au R.G.B.Q., article 17, est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'étêtage de la cheminée située sur le versant arrière de la toiture ;
Considérant que cette cheminée n'est plus utilisée et que seule la partie émergente au-dessus de la toiture sera supprimée ;
Considérant que le corps de cheminée sera conservé aux niveaux inférieurs ;

Considérant que le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture, orienté sud-ouest ;
Considérant que ces panneaux ne seront pas visibles depuis l'espace public ;
Considérant que cette intervention contribue à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment sans impact significatif sur son intégration architecturale ;

Considérant que le projet prévoit la surélévation de la terrasse existante située en façade arrière ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 17/11/2026

Considérant que les escaliers extérieurs reliant la terrasse au jardin sont maintenus ;
Considérant que le projet est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
Considérant que cette intervention améliore l'usage des espaces extérieurs sans porter atteinte aux propriétés voisines ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité le remplacement de la porte de garage réalisé en 2018 ; que l'ancienne porte en bois à divisions verticales a été remplacée par une porte sectionnelle à panneaux horizontaux ;
Considérant que la porte existante est réalisée en PVC de teinte gris pierre bleue avec imitation bois ;
Considérant que le bien est repris en catégorie I (constructions remarquables) au P.P.A.S. ;
Considérant que l'article 2.2.2.2 du P.P.A.S. interdit, pour les constructions remarquables, le recours au PVC pour les menuiseries extérieures, notamment les fenêtres, portes et corniches ;
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que la porte de garage actuelle, de par son matériau, son dessin et sa finition, ne s'intègre pas à l'architecture du bâtiment et porte atteinte à ses qualités patrimoniales ;
Considérant que cette porte ne respecte pas les caractéristiques de la situation de droit et altère la cohérence de la composition de la façade ;
Considérant dès lors que la dérogation au P.P.A.S. article 2.2.2.2 n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de revenir à une porte de garage conforme à la situation de droit, reprenant les proportions, divisions et matériaux autorisés ;

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

Avis FAVORABLE à condition de :
- revenir à une porte de garage conforme à la situation de droit, reprenant les proportions, divisions et matériaux autorisés ;
- maintenir la ligne de bris (corniche du mansart et de la lucarne) ;
- fournir des plans détaillés quant à la mise en œuvre de l'isolant et des ardoises sur le bien concerné ainsi que les raccords avec les biens contigus.

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.

Les dérogations au R.R.U., titre I article 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté), titre II article 10 (éclairement), au R.G.B.Q. articles 17 (matériaux) et 18 (conservation des éléments de façades) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.