



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: B3166/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Belliard 49 – 55 1040 Bruxelles
Rue Marie de Bourgogne 45 - 57 1000 Bruxelles
Rue Montoyer 46 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AXA BELGIUM - S.A. (Alexandre CRISTALLO)

Objet / Betreft: Transformer un immeuble de bureaux avec réaménagement de la cour intérieure, modification du volume en toiture et des accès et changement d'affectation partiel de bureau vers du commerce au RDC.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/01/2023 - 23/02/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

AVIS REPORTÉ





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: B3238/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue Belliard 49 – 55 1040 Bruxelles
Rue Marie de Bourgogne 45 - 57 1000 Bruxelles
Rue Montoyer 46 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AXA BELGIUM - S.A.

Objet / Betreft: Exploitation d'immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/01/2023 - 23/02/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 15/03/2023

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

AVIS REPORTÉ

1





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1107/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Royale 15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: METROMAD BELGIUM

Objet / Betreft: changer l'affectation de bureaux en 5 logements, rehausser le plancher du 2^{ème} étage, démolir des cheminées, modifier les baies et les matériaux en façade avant et créer des balcons en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/02/2023 - 02/03/2023

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement –
2 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 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) « PPAS n° 60-15 Quartier Rue ROYALE », ayant fait l'objet d'un arrêté en date du 14/07/2005. ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au P.P.A.S. ;
- considérant que le bien est situé sur l'îlot 7, est en zone de logement, et est répertorié de catégorie 3 au PPAS ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Ancienne Chemiserie A. Niguet) ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 18/05/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à changer l'affectation de bureaux en 5 logements, rehausser le plancher du 2^{ème} étage, démolir des cheminées, modifier les baies et les matériaux en façade avant et créer des balcons ;
- considérant que le rez-de-chaussée commercial est hors demande ;





- considérant néanmoins qu'il est à signaler que la couverture de cour au rez-de-chaussée, le remplacement des châssis par du pvc et la mise en peinture de la travée au rez-de-chaussée n'ont pas été autorisée ;
- considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été introduite le 09/04/2013 (réf. P.U. R27/2013) ayant pour objet "changer l'utilisation d'un commerce en tea-room" ;
- considérant que cette demande a été classée sans suite ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2023 au 02/03/2023 pour les motifs suivants :
 - dérogations aux prescriptions au PPAS n° 60-15 (Royale, 14-07-05)
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1 m au-delà) ; dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, sur l'importance du respect du style du projet par rapport au caractère historique du quartier et à la teinte de la façade avant projetée ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 09/02/2023 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 24/02/2023 ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

- considérant que projet prévoit l'organisation suivante :
 - Sous-sol : local compteur, 5 caves, local vélo/poussette 23m²,
 - Rez-de-chaussée : commerce inchangé, local vélo poussette 11m²,
 - 1^{er} étage : appartement 2 chambres (15m² et 11m²), dressing 4m², hall 4m², sdb 3m², sdd 2.6m², wc, buanderie 2.5m², séjour/cuisine 42m², balcon en façade avant,
 - 2^{ème} étage : appartement 2 chambres (15m² et 11m²), dressing 4m², hall 4m², sdb 3m², sdd 2.6m², wc, buanderie 2.2m², séjour/cuisine 42m², balcon en façade avant,
 - 3^{ème} étage : appartement 2 chambres (15m² et 11m²), dressing 4m², hall 4m², sdb 3m², sdd 2.6m², wc, buanderie 2.5m², séjour/cuisine 42m², balcon en façade avant,
 - 4^{ème} étage : appartement 2 chambres (15m² et 11m²), dressing 4m², hall 4m², sdb 3m², sdd 2.6m², wc, buanderie 2.2m², séjour/cuisine 42m², balcon en façade avant,
 - 5^{ème} étage : appartement 2 chambres (14m² et 13m²), hall 4m², sdb 3m², sdd 2.6m², wc, buanderie 2.5m², séjour/cuisine 42m², rangement 2.5m², loggia en façade avant ;
- considérant que les appartements sont traversants et qu'ils sont globalement qualitatifs en termes d'organisation et de superficie ;

En ce qui concerne les façades :

- considérant qu'en situation de droit, selon les plans de 1955, la façade avant est composée comme suit : plinthe, encadrement, entrée particulière, cordon en petit granit, pilastre, bandeaux en enduit « chromolithé » bouchardé, encadrement de fenêtre en pierre blanche artificielle, vitrine en bois et en aluminium, châssis en bois, garde-corps en ferronnerie ;
- considérant que le projet prévoit de restructurer complètement la façade avant par la modification de toutes les baies ;
- considérant que le projet prévoit en façade avant, un parement en béton architectonique de teinte blanche, des châssis en aluminium vert, des garde-corps en ferronnerie blanche et une toiture en ardoise gris foncé ;
- considérant que le projet prévoit l'agrandissement de la plupart des baies ;
- considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit un enduit sur isolant de teinte gris clair, des châssis en aluminium vert et des gardes corps vitrés ;
- considérant qu'en façade avant le projet propose la pose de balcon en quinconce dont les saillies s'étendent jusqu'à 1.20m ;
- considérant également que la façade proposée est située en avant de l'alignement d'environ 10cm et déroge donc au RRU titre I art 3;
- considérant que cette dérogation peut être acceptable au-dessus de 2.50m ou moyennant motivation ;





En ce qui concerne les travaux structurels :

- considérant que le bien existant présente un gabarit de 5 niveaux avec toiture mansardée ;
- considérant que le projet prévoit de rehausser le plancher du deuxième étage et crée un étage supplémentaire et une nouvelle toiture à versant s'alignant au profil du bien de droite ;
- considérant que le projet présente donc un gabarit de 6 niveaux avec une toiture à versant ;
- considérant que le projet prévoit une loggia avec accès à une terrasse, dans le pan avant de la toiture ;

En ce qui concerne les dérogations :

- considérant que le PPAS art 3.2.4. (Catégorie III : Constructions à ériger dans un style contemporain) prescrit que Pour chaque groupement de constructions, les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter entre elles une cohérence.

- considérant également que les prescriptions esthétiques indiquent que :

« Les nouveaux gabarits et formes architecturales s'intègrent parfaitement au bâti historique faisant partie de la catégorie I ou II. La nouvelle conception s'inspire dans ses rapports de vides et de pleins, ses hauteurs et ses volumes, des éléments de composition des immeubles remarquables et/ou historiques, tout en affirmant les caractéristiques de l'architecture contemporaine. La composition est basée principalement sur la conception verticale des éléments, ainsi que sur la structure horizontale qui différencie un soubassement, un corps et une partie supérieure, et qui respecte l'image générale du front bâti. Les matériaux de construction sont d'origine naturelle et identiques pour tous les niveaux de construction, éventuellement à l'exception du rez-de-chaussée. Les façades postérieures ainsi que les façades latérales visibles doivent être traitées avec des matériaux de qualité.

Les toitures à versants sont recouvertes de tuiles, d'ardoises naturelles, ou d'une couverture métallique traditionnelle (cuivre ou zinc). (...) Sont interdits :- les revêtements synthétiques à l'exception des enduits et peintures ; - les matériaux synthétiques déroulés comme revêtement de toiture à versants ; - les murs-rideaux en verre ; - le béton architectonique en vue de la reproduction répétitive d'un seul élément ; - les menuiseries (châssis de fenêtre, portes, corniches ...) et descentes d'eau pluviale en PVC.

... »

- considérant que le projet propose une façade en béton architectonique sur l'ensemble de la façade et des balcons ;
- considérant que le projet déroge donc au PPAS en utilisant du béton architectonique sur l'ensemble de la façade ;
- considérant également que le projet propose un conception horizontale et non verticale et ce sans différenciation soubassement/corps/partie supérieure ;
- considérant que la pose de châssis en aluminium de teinte verte n'est pas intégrée à son environnement proche ni même en harmonie ;
- considérant que la dérogation au PPAS art 3.2.4 en ce qui concerne le béton architectonique pourrait être acceptable moyennant adaptation ;
- considérant également que l'art 3.1.8. définit certaines prescriptions relatives aux toitures ; - considérant que le plan du PPAS renseigne le type de toiture comme 5 niveaux avec toiture mansardée ;
- considérant que le projet propose 6 niveaux avec une toiture à versant et déroge donc au PPAS art 3.1.8 ;
- considérant que le projet déroge également au PPAS art 3.1.8 qui prescrit que côté rue, les fenêtres de toit sont limitées à 1 niveau. La largeur maximale des ouvertures dans le toit côté rue est de 1.20 mètre, en harmonie avec les ouvertures de baies et le rythme des étages inférieurs. A l'arrière, deux rangées d'ouvertures de toit pourraient potentiellement être acceptables.
- considérant que la dérogation au PPAS en ce qui concerne le nombre de niveaux est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit une loggia d'une largeur de 5.70m environ ;





- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 10 en ce que les balcons dépassent la saillie maximale autorisée en proposant 1.20m au lieu de 1.00m et en ce que la largeur de ces balcons dépasse la largeur maximale des 2/3 de la façade ;
- considérant que les dérogations au PPAS art 3.1.8 en ce qui concerne la largeur maximale des ouvertures pourraient être acceptables moyennant adaptations ;
- considérant que le dérogation au RRU titre I art 10 en ce qui concerne la saillie pourrait éventuellement être acceptable moyennant adaptation ;
- considérant que le projet déroge au PPAS art 3.1.7.2 (Les rez-de-chaussée commerciaux) en ce que celui-ci prescrit entre autres que les menuiseries des fenêtres et portes, des vitrines des immeubles existants, sont exécutées en bois, éventuellement en combinaison avec de la pierre bleue ou de la pierre de taille.
- considérant que le projet propose des menuiseries en aluminium vert également au rez-de-chaussée ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable, qu'il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois ;
- considérant que le projet brise la subtile transition urbaine en individualisant la façade du n°15 et en introduisant un contraste fort avec les deux immeubles mitoyens (11-13 et 17) par la composition, les balcons en retrait et en quinconce, la disparition de la ligne de corniche, le nouveau parement, etc.. ;
- considérant qu'il y aurait lieu de traiter la façade de manière plus neutre (enduit, teintes claires) tout en préservant son articulation horizontale, la composition équilibrée des pleins et des vides, la lisibilité des niveaux, travées et baies, la hauteur des étages en continuité avec les étages de du n°13 ainsi que la corniche à modillons.
- considérant que le changement d'affectation en prévoyant des logements est positif ;
- considérant que les logement prévus sont qualitatifs ;
- considérant de ce qui précède que moyennant adaptation, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **prévoir une façade avant harmonieuse respectant notamment les prescrits du PPAS en termes de verticalité et en l'intégrant dans le contexte patrimonial des immeubles voisins ;**

Les dérogations au RRU titre I art 3, art 10 PPAS art 3.1.8, 3.2.4 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G331/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Grétry 57 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Foncière de Ladrier - S.A.

Objet / Betreft: créer un logement sous combles, réaménager les trois logements existants, créer une lucarne en façade arrière, remplacer les châssis du rez-de-chaussée par des châssis coulissant en aluminium, reconstruire l'extension du rez-de-chaussée et placer une terrasse sur la toiture plate

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 16/11/2022

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

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

3 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit d'un bien datant d'avant 1932 ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 28/03/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande initiale vise à créer un logement sous combles, réaménager les trois logements existants, créer une lucarne en façade arrière, remplacer les châssis en bois à l'identique, remplacer les châssis du rez-de-chaussée par des châssis en aluminium, reconstruire l'extension du rez-de-chaussée et poser une gaine d'extraction en façade arrière ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/01/2004 (réf. P.U.G10/2000) ayant pour objet "changer l'affectation de commerce vers salon de thé" ;
- considérant que ce changement d'affectation concerne la partie gauche du rez-de-chaussée ;





- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 08/09/2022, portant les références T.1980.0843/6 ;
- considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être adaptés ;
- vu l'enquête publique, sur la demande initiale, qui s'est déroulée du 20/10/2022 au 03/11/2022 pour les motifs suivants : dérogations au RRU, Titre II, art.4 (profondeur) et art.6 (toiture) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 16/11/2022 pour les motifs reproduits en annexe ;
- considérant néanmoins que cet avis favorable était conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :
 - prévoir des châssis fixes au droit des baies commerciales et de retravailler la hauteur de l'allège afin d'en diminuer son impact ;
 - prévoir une toiture végétalisée sur le volume de l'annexe ;
 - déplacer le conduit de la hotte afin que le conduit longe la façade arrière et que le conduit débouche 2.00m au-dessus du niveau de la corniche ;
 - peindre les façades avant en blanc 9001, lors de la rénovation des façades ;
- vu l'avis du Collège du 15/12/2022 à l'égard de la demande initiale ;
- considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 15/12/2022 à savoir :
 - prévoir des châssis fixes au droit des baies commerciales et de retravailler la hauteur de l'allège afin d'en diminuer son impact ;
 - prévoir une toiture végétalisée sur le volume de l'annexe ;
 - déplacer le conduit de la hotte afin que le conduit longe la façade arrière et que le conduit débouche 2.00m au-dessus du niveau de la corniche ;
 - peindre les façades avant en blanc 9001, lors de la rénovation des façades ;
- considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 03/02/2023, en application de l'art. 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;
- considérant que la demande modifiée vise donc à créer un logement sous combles, réaménager les trois logements existants, créer une lucarne en façade arrière, remplacer les châssis en bois à l'identique, remplacer les châssis du rez-de-chaussée par des châssis coulissant en aluminium et reconstruire l'extension du rez-de-chaussée, placer une terrasse sur la toiture plate ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié propose une toiture extensive sur le volume arrière, déplace le conduit de hotte, prévoit une peinture blanche en façade avant ;
- considérant que ce projet rajoute une terrasse sur la toiture plate en façade arrière et propose de placer des châssis coulissant en façade avant ;
- considérant que les nouveaux plans répondent que partiellement aux conditions émises par la commission de concertation ; et ne répond pas à la première condition : prévoir des châssis fixes au droit des baies commerciales et de retravailler la hauteur de l'allège afin d'en diminuer son impact ;
- considérant que les plans modificatifs visent à répondre partiellement aux objections soulevées par le projet initial et ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que ces dérogations n'ont pas été accordées dans la demande initiale et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces dérogations doit être demandé ;
- considérant ainsi que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

En ce qui concerne le programme projeté :

- considérant que le projet vise à conserver le restaurant au rez-de-chaussée, à réaménager les 3 logements existants aux étages et à en aménager 1 supplémentaire sous combles ;
- considérant au rez-de-chaussée que l'annexe du rez-de-chaussée est démolie et reconstruite afin d'aménager une toiture plate d'un seul tenant avec une légère pente ;





- considérant que cette démolition / reconstruction induit des dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de construction), 6 (toiture-profil) et 12 (zone de cours et jardins) en ce qui la parcelle est totalement construite et que le volume dépasse de plus 3.00m en hauteur le bien contigu le plus bas ;
- considérant qu'aménager une cour au droit d'un restaurant ne constitue pas un aménagement optimal ; ainsi il est préférable de fermer la cour afin que toutes les techniques liées à l'activité soient intégrées au volume bâti ;
- considérant que cette nouvelle toiture constitue une amélioration en ce que le volume de la toiture est rationalisé mais qu'il est regrettable que cette toiture ne soit pas végétalisée ;
- considérant que le projet modifié propose une végétalisation de la toiture plate, ce qui permet d'améliorer l'esthétique de l'intérieur d'îlot et participerait à la récupération des eaux de pluie in situ ;
- considérant que les dérogations au RRU, titre I, art.4, 6 et 12 sont par conséquent acceptables ;
- considérant que le projet modifié déplace la gaine de la hotte de long de la façade arrière et ressort de 2.00m au-dessus du niveau de la corniche ;
- considérant que le projet modifié ne déroge plus au RB art 108 ;
- considérant cependant que le moteur est maintenu sur la toiture plate devant une chambre et qu'il y a lieu d'assurer la quiétude de ce logement et des logements donnant en intérieur d'îlot ; dès lors, il y a lieu de prévoir un bardage anti-bruit et anti-vibration ;
- considérant au niveau des étages, que le projet prévoit de rénover les appartements 2 chambres situés du 1^{er} au 3^{ème} étages inclus et prévoit au dernier étage, sous combles, l'aménagement d'un appartement supplémentaire de 2 chambres ;
- considérant que ce dernier bénéficie d'un espace en mezzanine et que pour se faire, une lucarne est aménagée dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que cette lucarne est conforme aux prescriptions du RRU, Titre I, art.6§2 ; et qu'elle permet d'apporter un éclairage naturel à la nouvelle pièce de vie ;
- considérant que les logements répondent aux normes actuelles de confort, hormis en ce qui concerne les superficies éclairantes ;
- considérant qu'il s'agit de bâtis existants et que les aménagements projetés visent à améliorer la situation actuelle ; que par conséquent la dérogation au RRU, Titre II, art.10 est acceptable ;
- considérant par ailleurs, que le projet modifié prévoit d'ajouter une terrasse sur la toiture plate fin d'offrir un espace extérieur au logement du 1^{er} étage ;
- considérant que cette terrasse est circonscrite de garde-corps et qu'elle respecte une distance de 1.90m par rapport à l'axe mitoyen, n'induisant ainsi aucune vue droite sur le bien contigu ;

En ce qui concerne la façade avant :

- considérant qu'il s'agit de 2 bâtiments jumelés de style néoclassique datant de 1860 ; les façades sont composées toutes deux de 3 travées présentant des niveaux de hauteur dégressive, des fenêtres à encadrement mouluré, des cordons servant d'appuis ainsi que des garde-corps ouvragés ;
- considérant que les façades sont terminées par un entablement à architrave profilée surmontée d'une frise de trous de boudins couverts de disques moulurés en alternance avec des panneaux en creux et d'une corniche saillante ;
- considérant qu'aux étages, les châssis en bois existants sont remplacés à l'identique ; et que les façades sont maintenues en l'état ;
- considérant que la couleur grise atteste d'un manque d'entretien et ne constitue pas la couleur d'origine qui est blanche ;
- considérant que le projet modifié prévoit de peindre la façade en blanc – RAL9001 ;
- considérant en ce qui concerne le rez-de-chaussée, que ce dernier est composé de deux portes et de deux vitrines sur soubassement en pierre bleue et qu'un enduit blanc habille les façades ;
- considérant que la porte de gauche est dédiée à l'entrée des logements tandis que celle de droite constitue l'entrée du restaurant ;
- considérant que le projet modifié vise à remplacer les châssis du rez-de-chaussée commercial par des châssis en aluminium anthracite coulissant permettant une ouverture totale de la baie ;





- considérant que ce type d'ouverture est non conforme au RCUZ-Unesco, art. 7§4 (composition de la devanture) ;
- considérant que lors d'une visite sur place, il a pu être constaté que le linteau situé plus haut permettait d'augmenter la hauteur des baies ;
- considérant que le bandeau situé au-dessus du rez-de-chaussée n'est pas représenté correctement sur plan, qu'il y a lieu de vérifier et corriger sa hauteur exacte par rapport aux baies du rez-de-chaussée ;
- considérant que l'on peut voir par rapport aux photographies ou aux plans de 1955 que ce bandeau est situé plus bas ;
- considérant qu'il y a également lieu de vérifier la hauteur d'allège sous les fenêtres du rez-de-chaussée afin que l'élévation soit correcte ;
- considérant que la hauteur du linteau entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage devait être réduite et que cette condition n'a pas été rencontrée ;
- considérant que le projet ne constitue pas une amélioration et qu'il serait opportun de revenir aux baies que l'on peut voir sur les photographies d'archives de 1982, où les baies étaient composées de châssis fixes avec encadrements ;
- considérant néanmoins qu'afin d'accéder plus aisément à la terrasse extérieure qu'une porte à battant de maximum 1.20m pourrait être acceptable dans la baie de droite à l'opposé de l'accès au logement ;
- considérant de ce qui précède, que l'adaptation proposée n'est pas acceptable telle quelle ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de volet pour la fermeture de vitrines ce qui constitue une dérogation au RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant qu'il s'agit d'un restaurant et que la rue Grétry est fort animée et que dès lors, la dérogation est acceptable ;
- considérant par ailleurs, que les enseignes et tentes solaires devront faire l'objet d'une demande de permis à durée limitée indépendante à celle-ci.
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **vérifier et corriger la hauteur du bandeau au-dessus des baies du rez-de-chaussée et de même pour l'allège sous les baies du 1^{er} étage ;**
- **étudier la possibilité de rehausser le linteau de la vitrine afin de diminuer la hauteur de l'allège entre le rez et le 1^{er} étage ;**
- **prévoir des châssis fixes munis d'une porte à battant de maximum 1.20 au niveau de la baie commerciale de droite ;**
- **ne pas prévoir d'enduit de soubassement de couleur (peindre en blanc) ;**
- **circonscrire le moteur de la hotte au moyen d'un bardage anti-bruit et anti-vibration.**

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU, titre I, art.4, 6 et 12 et titre II art 10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F52/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Flandre 185 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Wide Awake Coffee

Objet / Betreft: changer partiellement l'utilisation d'un commerce de détail en y intégrant un espace de consommation accessoire au commerce (de type HoReCa) et à modifier l'aspect du châssis de la devanture commerciale (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

**Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement –
4 Direction régionale des Monuments et Sites:**

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien édifié en 1914, soit antérieure à 1932, est repris à l'inventaire transitoire du patrimoine immobilier – art207§1.al4 du CoBAT ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 24/01/2023 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à changer partiellement l'utilisation d'un commerce de détail en y intégrant un espace de consommation accessoire au commerce (de type HoReCa) et à modifier l'aspect du châssis de la devanture commerciale (mise en conformité) ;





En ce qui concerne l'historique du bien :

- considérant que la situation existante de droit se base sur l'historique des permis d'urbanisme suivant :
 - TP 5932 « édification de l'immeuble » pour les n°185/187 en 1914,
 - TP 29355 « modification de la vitrine au n°185-187 en 1925 ;
 - TP 81030 « remplacer la vitrine en bois par une vitrine en aluminium » délivré en 1967 ;
- considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante de droit font apparaître ce qui suit :
 - le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages à l'instar de l'immeuble n°85, sur lequel porte la demande ;
 - l'immeuble comporte un rez-de-chaussée commercial avec une entrée directe ainsi qu'une entrée privative aux logements ;
 - la situation existante de droit autorise au sous-sol des locaux de stockage, au rez-de-chaussée : 1 commerce, du 1^{er} étage au 4^{ème} étage : 1 appartement (2 ch.) par étage et au 5^{ème} étage : 5 mansardes
 - la superficie commerciale est dédiée à un commerce de détail spécialisé dans la vente de cafés ; dont 91m² est accessible au public et exclusivement au rez-de-chaussée ; le sous-sol étant réservé à des lieux de stockage ;
- considérant que la situation de fait révèle que la devanture a été légèrement modifiée en ce que la traverse horizontale de la vitrine fixe n'a jamais été mise en œuvre tel que prévu par le permis d'urbanisme délivré en 1968 ;
- considérant qu'un P.V de constat daté du 7/01/2021 sous la réf : URB P2020/298 faisant état du placement d'une hotte en façade arrière pour une brûlerie (torréfaction café) sans autorisation ;

En ce qui concerne le projet :

- considérant que la demande concerne uniquement la surface commerciale occupant le rez-de-chaussée de l'immeuble ; que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que le projet prévoit d'une part, de mettre en conformité le dessin de la vitrine commerciale et d'autre part, de proposer le changement d'utilisation partiel de la surface commerciale existante, en intégrant une surface dédiée à la consommation de café et viennoiseries à un commerce de détail existant ;
- considérant que la devanture commerciale a fait l'objet de nombreuses restaurations et que le dessin du châssis tel qu'il existe aujourd'hui semble avoir été installé lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme datant de 1968 (cf. photo jointe au dossier) ;
- considérant dès lors, que bien que repris à titre transitoire sur la liste de l'inventaire du patrimoine, la vitrine n'est plus d'origine ;
- considérant que le dessin de la devanture commerciale reprise dans le dernier permis d'urbanisme délivré en 1967, prévoyait une vitrine fixe surmontée d'une imposte ouvrante et une porte surmontée d'une imposte fixe ;
- considérant que le dessin de la vitrine commerciale tel que proposé par la demande se compose d'une vitrine fixe s'élevant sur une hauteur de 3.57m et une porte surmontée d'une imposte fixe ;
- considérant que la dimension de la baie est maintenue et que la nature des châssis est maintenue en aluminium de ton gris anthracite ;
- considérant par conséquent, que la devanture et la porte d'entrée des logements proposées ont des proportions adéquates qui s'intègrent à la composition de la façade existante ;
- considérant que le changement d'utilisation partiel de la surface commerciale vise l'intégration d'une surface dédiée à la consommation de 9m² dans la superficie commerciale existante de 96m² ;





- considérant que l'aire réservée à la consommation présente moins de 10% de la superficie totale ;
- considérant que l'aménagement prévu pour l'aire de consommation est matérialisé sous forme de deux hauts comptoirs, l'un situé le long du mur mitoyen intégrant un évier, frigos et préparation de cafés avec quelques places debout, l'autre posé au centre pour 5 places assises, une haute table longeant la vitrine fixe est également prévue pour 4 places assises ;
- considérant que les produits proposés à la consommation sont issus des produits mis en vente dans le commerce de détail (café, chocolats, biscuits, ...)
- considérant qu'aucune cuisine n'est installée ;
- considérant que le projet ne propose pas un système de ventilation et dès lors il convient de s'assurer de la suppression de la hotte située en façade arrière ;
- considérant que l'espace de consommation est en adéquation avec les produits vendus dans le commerce de détail existant, qu'il n'est pas de nature à nuire aux voisinage ;
- considérant dès lors, que ce changement d'utilisation partiel est acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de ne pas utiliser la cour extérieure en extension de l'activité commerciale ou de stockage.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S3209/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Place du Samedi 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles (Schollaert)

Objet / Betreft: Réaménager de façade à façade la Place du Samedi (côté place), créer une zone perméable en dolomie et verduriser les pourtours des arbres existants.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/01/2023 - 23/02/2023

Réactions / Reacties: 6

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

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

5

AVIS MAJORITAIRE :

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

Contexte légal :

- considérant que le projet se situe en réseau viaire, en liseré de noyau commercial, en espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le projet se situe en hypercentre ville, en espace socio-économiquement faible, en zone prioritaire de verdoisement, en noyau d'identité locale existant et en liseré de noyau commercial du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;
- considérant que le projet se situe sur le territoire communal de la Ville de Bruxelles ;
- considérant que la place est située le long d'une voirie communale ;
- considérant que la place du Samedi est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto quartier », « Piéton confort » et « Vélo quartier » ;
- considérant que le bien se trouve en zone de potentiel archéologique site n°13 nommé « Fortifications de la deuxième enceinte urbaine » ;

Objet de la demande :

- considérant que le projet vise à réaménager de façade à façade la Place du Samedi (côté place), créer une zone perméable en dolomie et verduriser les pourtours des arbres existants ;
- Procédure et actes d'instruction





- considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité :
 - en application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - prescription particulière 25.1 : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun.
- considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/01/2023 au 23/02/2023 dans la Ville de Bruxelles ; que 6 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants :
 - sollicite une nouvelle enquête publique pour cause de présence de fautes d'orthographe dans la demande de permis d'urbanisme ;
 - informe des modalités de la demande de permis d'urbanisme ainsi qu'une erreur dans le formulaire de demande de permis ;
 - déclare que la reconstruction de la place est une priorité, au regard des autres projets avoisinants le périmètre ;
 - déplore que le projet est inutile et que les dépenses liées le sont également ;
 - sollicite le maintien de la situation existante et s'oppose au projet ;
 - mentionne que le projet est bien conçu et félicite le lien fait entre le Béguinage et la Grande Maison de Dieu ;
 - sollicite la conservation du cadre de vie de la place, qui est agréable ;
 - déclare que le périmètre du projet n'est pas un espace public agréable à vivre ou appropriable et qu'il s'agit d'un espace public de transit ou de déchargement ;
 - déclare que l'état des trottoirs est vétuste ;
 - présume que le présent projet amènera des conflits entre les différents utilisateurs de la place vu le manque de répartition des modes et se questionne sur la future affluence dont il fera l'objet ;
 - déclare que les projets avoisinants le périmètre reposent sur les mêmes principes de partage de l'espace et qu'il serait inutile de compartimenter les modes pour le présent projet ;
 - regrette que les piétons ne soient pas priorités dans l'aménagement au regard de ce qui est fait pour le secteur HORECA et les vélos ;
 - sollicite le dégagement de l'espace pour les piétons (au moins 2,5 mètres) ainsi que pour les cyclistes et l'amélioration de l'accessibilité pour les PMR ;
 - regrette que le projet ne prenne pas en compte la traversée piétonne rue de Laeken afin de la sécuriser ;
 - s'oppose au principe de l'aménagement de plain-pied ;
 - déclare que le projet alloue trop d'espaces publics aux terrasses HORECA et craint que les problèmes existants soient maintenus dans la situation projetée ;
 - sollicite une meilleure répartition des modes dans l'aménagement (PMR, piétons, cyclistes et HORECA) ;
 - demande à ce que les propriétaires des commerces HORECA respectent les limites de l'espace dédié aux terrasses ;
 - mentionne les problématiques du périmètre concernant le stationnement sauvage et trouve positive l'installation de potelets dans l'espace public ;
 - mentionne que le nombre d'arceaux vélos prévus est insuffisant et en sollicite plus ;
 - déclare une incohérence sur les informations du dossier concernant la gestion des emplacements de livraison se questionne sur la possibilité de prévoir une deuxième zone de livraison ;
 - informe que par la présence de Brussels Ouderenplatform, certaines dispositions doivent être prises concernant la circulation de ces visiteurs et qu'il y a lieu de prévoir une zone à cet effet;
 - se questionne sur l'accessibilité du SIAMU et informe de la nécessité d'une bouche d'incendie sur la place ;





- se questionne sur les choix en termes de revêtement et propose des pavés à joints ouverts pour délimiter les espaces prévus pour les terrasses et améliorer la perméabilité ;
- approuve le choix de la dolomie pour ses propriétés respectueuses de l'accessibilité, de l'environnement et du paysage, mais craint que cela nécessite un entretien régulier ;
- désapprouve le choix des pavés à joints ouverts ;
- déplore le choix des matériaux et du mobilier urbain ;
- déclare que le projet est peu ambitieux en termes de végétalisation et qu'il pourrait être un peu plus vert, en y plantant par exemple, des essences basses (fleurs) ;
- sollicite le nettoyage, la réparation des façades et l'application des règles de restauration ;
- ne souhaite pas de fontaine dans le périmètre ;
- déclare que la fontaine est un élément pertinent, mais sollicite également plus de places assises ainsi que des poubelles ;
- demande des précisions en ce qui concerne les éclairages de la rue de Laeken ;
- sollicite la révision du projet ;

- considérant l'avis de Vivaqua du 09/01/2023 ;
- considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 18/01/2023 ;
- considérant l'avis du SIAMU du 06/02/2023 ;
- considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 13/02/2023 ;

Situation existante :

- considérant que la place se situe entre la rue de Laeken et la rue du Cyprès ; que la continuité de la place du Samedi est connectée à la place Sainte-Catherine ;
- considérant que la place du Samedi est divisée en plusieurs espaces, définis par la chaussée carrossable et les trottoirs surélevés ; qu'anciennement la circulation automobile de la rue de Laeken était connectée à la place du Samedi ;
- considérant que la place est bordée par des habitations, des commerces HORECA et des bureaux ;
- considérant qu'en situation existante le périmètre du projet dispose d'une superficie imperméable de 1 114 m² (soit 99%) et d'une superficie perméable de 6 m² (soit 1%) ;
- considérant que les trottoirs sont en pavés platine en grès, la chaussée est en pavés oblongs en porphyre et les bordures en grès ; que le gabarit de la place est de plus ou moins 20 mètres ; que les trottoirs disposent d'une largeur de 5,8 mètres à 10,5 mètres et la chaussée carrossable dispose d'une largeur de 3,1 mètres ;
- considérant que le périmètre du projet accueille 3 emplacements de stationnement automobile et 4 emplacements de stationnement vélos ;
- considérant que des bacs à plantes sont situés à l'intersection de la rue de Laeken et la place du Samedi sur le passage piéton ; que cet aménagement vise à bloquer le trafic automobile venant de la rue de Laeken ;
- considérant que le périmètre du projet accueille 4 arbres, dont l'essence est « Orme lisse » ; qu'ils sont plantés sur le trottoir Nord de la place ;
- considérant que les passages piétons et les trottoirs ne sont pas conformes aux normes en vigueur ;
- considérant que la zone n'est pas un espace facilement accessible pour les PMR ;
- considérant que les terrasses HORECA occupent une partie du périmètre du projet, principalement en trottoirs ;
- considérant que la place accueille également 4 arceaux vélos, des potelets, des poubelles, des panneaux de signalisation et des éclairages ;
- considérant que les eaux pluviales sont essentiellement rejetées directement aux égouts (excepté au niveau des fosses de plantation par où l'infiltration se fait par la surface perméable) ;





Situation projetée :

- considérant que le projet vise à réaménager la place du Samedi de plain-pied ; que le profil de la chaussée carrossable est supprimé au profit d'un espace destiné aux modes actifs abritant une zone centrale semi-perméable ;
- considérant que la circulation a été modifiée en 2014, en implantant des bacs à fleurs destinés à fermer la circulation vers et depuis la rue de Laeken ;
- considérant que le projet vient à pérenniser l'aménagement et le changement de circulation réalisé en 2014 ;
- considérant qu'en situation projetée l'annexe I référence que le périmètre du projet disposera d'une superficie imperméable de 920 m² (soit 82%) et d'une superficie perméable de 200 m² (soit 18%) ;
- considérant cependant, que la dolomie est un matériau semi-perméable et que dès lors le projet disposera d'une superficie semi-perméable de 163 m² (+/- 15 %) et d'une superficie perméable de 37m² (+/-3%) ;
- considérant que le cœur de la place sera composé d'une surface rectangulaire en dolomie, qui abritera les arbres existants, de nouvelles plantations dont un arbre à multi-tronc et des essences basses, une petite fontaine, des mâts d'éclairages et des bancs ;
- considérant que le projet prévoit pour le revêtement des trottoirs des pavés en platine de grès et pour la zone centrale de la dolomie ainsi que de la plaine terre à proximité de la végétation plantée ; que la zone centrale sera démarquée par les filets d'eau qui seront constituées de pierre bleue d'une largeur de 35 cm ;
- considérant qu'il prévoit pour la chaussée carrossable (sens unique de la Rue Cyprès vers la Place St Catherine) des pavés sciés en porphyre ; que les filets d'eau seront constitués également de pierre bleue d'une largeur de 35 cm ;
- considérant que le projet prévoit également d'ouvrir une partie du revêtement de sol à la hauteur du n°17 afin de planter des essences grimpantes pour recouvrir la façade ;
- considérant que le projet prévoit de supprimer le stationnement existant soit 3 emplacements ; que cependant une zone de livraison sera implantée à la hauteur des n°1 et 3 (hors-périmètre) ainsi que des arceaux vélos ;
- considérant que 3 arceaux vélos seront ajoutés et 4 seront déplacés à la hauteur des n°1 et 3 ; qu'au total le périmètre du projet accueillera 7 arceaux vélos ;
- considérant que le projet prévoit l'implantation de potelets de part et d'autre des chaussées carrossables des rues de la Place du Samedi et de Laeken ; que deux potelets amovibles se situeront sur la rue de la Place du Samedi
- considérant que le mobilier urbain (poubelles, bancs, éclairages) sera implanté en cohérence avec celui existant dans le quartier du Béguinage, de type classique et de ton vert ;

Objectifs :

- considérant que les objectifs du projet sont :
 - créer une cohérence avec le quartier ;
 - créer un espace agréable et tranquille pour se reposer ;
 - garder le caractère intime de la place, dans la philosophie de place de village ;
 - augmenter l'attraction de l'HORECA sur la place et l'intégration de leurs terrasses ;
 - intégrer les 4 arbres existants dans un nouveau contexte verdurisé.

Motivation :

- considérant que l'objectif du projet est de créer un lieu dédié aux habitants et aux clients des commerces ; que ce nouvel aménagement permet de mettre en lien la place du Samedi avec le quartier du Béguinage ; que le projet vise à créer un espace convivial et attractif ;
- considérant que la fermeture de la chaussée carrossable de la place du Samedi de 2014 a eu pour incidences une augmentation de la fréquentation piétonne et cycliste dans le périmètre du projet et une diminution de la circulation automobile et du trafic de transit ; que ce choix a permis d'améliorer la qualité de l'air, d'augmenter la qualité de vie et la sécurité des usagers faibles ;





- considérant que le projet vise à aménager un espace adéquat pour les modes actifs principaux utilisateurs de cet espace ;
- considérant que l'aménagement de la chaussée carrossable sera dans une philosophie de plain-pied au regard des trottoirs, mais avec une légère différence de niveau, en rappel aux différents aménagements du centre et du piétonnier ;
- considérant que le revêtement prévu pour les trottoirs et la chaussée carrossable est acceptable et fait le lien avec les autres aménagements existants du centre et du piétonnier ;
- considérant qu'en situation projetée l'annexe I référence que le périmètre du projet disposera d'une superficie perméable de 200 m² (soit 18%) ;
- considérant cependant, que la dolomie est un matériau semi-perméable et que dès lors le projet disposera d'une superficie semi-perméable de 163 m² (+/- 15 %) et d'une superficie perméable de 37m² (+/-3%) ;
- considérant que la place se situe en zone prioritaire de verdoisement au PRDD ; que ces zones favorisent la création de nouveaux espaces verts ; que dès lors la place du Samedi, inscrite comme telle, doit pouvoir bénéficier d'un aménagement paysager verdoyant ;
- considérant que le projet n'intègre que 37 m² de surface perméable sur l'ensemble du périmètre ; que la végétalisation et la désimperméabilisation de la place aurait pu être plus soutenue ; que des espaces sont disponibles à cette fin, comme par exemple à l'arrière de la fontaine ou sur l'oreille de trottoir entre la rue du Cyprès et la rue de la Place du Samedi ;
- considérant que la dolomie est un revêtement calcaire disposant d'un Ph acide ; qu'il serait plus intéressant d'intégrer un revêtement semi-perméable tel que des pavés enherbés ou un concassé non-calcaire afin d'éviter de rendre le sol acide et d'altérer la viabilité des plantations ;
- considérant que pour délimiter l'espace réservé aux modes actifs, des potelets seront installés ; que ce type d'aménagement est perfectible par l'ajout de végétation ou l'utilisation à meilleur escient du mobilier urbain (tel que les arceaux vélos) ;
- considérant que dans son avis le SIAMU mentionne qu'il y a lieu de s'assurer que la giration des auto-échelles est possible sur la place depuis le côté rue du Cyprès ;
- considérant que du côté pair de la place du Samedi, les terrasses laisseront moins de 1,50 mètre de cheminement libre pour les PMR, piétons et cyclistes ; que la largeur du cheminement du trottoir à la hauteur de « Marcelle » (n° 14-15-16) sera impacté par les terrasses ; qu'il conviendrait de s'assurer que les piétons bénéficient d'une largeur suffisante conformément à l'article 4 du Titre VII du RRU ;
- considérant que dès lors il y a lieu de s'assurer des limites de l'emprise des terrasses afin de réduire au maximum les futurs conflits entre les terrasses et les usagers de l'espace public traversant la place ; qu'au besoin, il serait opportun de les matérialiser (comme par exemple une ligne de revêtement de ton différents) ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la place et de ses limites, en optant pour un autre matériau en lieu et place de la dolomie, en augmentant la surface perméable et en favorisant sa végétalisation (ajout de strates arbustive et herbacée), au détriment de l'installation de mobilier urbain superfétatoire ;
- considérant qu'il y a lieu, lors du chantier, d'assurer et préserver les pieds et systèmes racinaires des arbres existants afin de ne pas mettre en péril leur survie ;
- considérant que le projet offre 6 emplacements vélos, soit 3 arceaux supplémentaires ; que la place se situe dans l'hypercentre ville et que l'utilisation du vélo est en hausse dans l'ensemble de la région bruxelloise ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu d'offrir plus de stationnement vélos au sein du périmètre et de les disposer de part et d'autre de la place afin d'offrir plus de zones destinées à cette fonction, et en lieu et place des potelets, si possible ;
- considérant que le modèle d'arceaux vélos doit être conforme au cahier de l'accessibilité piétonne ; que le modèle est type U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ainsi que l'ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premiers et derniers arceaux d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ;





- considérant que les trottoirs situés en face des équipements de service public ou des commerces sont généralement encombrés par des trottinettes ; qu'il serait intéressant de créer une drop zone pour le stationnement de ces véhicules et de limiter leur stationnement sauvage au sein de l'espace public ;
- considérant que les fosses des arbres existants sont agrandies afin d'assurer leur survie et maintien dans le futur ;
- 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 ; que le présent projet est soumis à ces conditions étant donné sa localisation ;
- considérant que l'aménagement vise à améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères ; que ces nouveaux aménagement pourrait améliorer la qualité urbanistique de la place, la circulation des modes actifs et la biodiversité pour autant qu'ils respectent les remarques mentionnées ci-dessus ;
- considérant, de ce qui précède et moyennant les conditions précitées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de revoir l'aménagement de la place du Samedi :

- d'opter pour un autre revêtement semi-perméable ou perméable (non calcaire) en lieu et place de la dolomie, avec une granulométrie fine ;
 - d'augmenter le nombre de plantation et son verdoisement ;
 - de matérialiser sobrement les limites de l'emprise des terrasses et veiller à laisser un cheminement libre d'au moins 1,50 mètre ;
 - de s'assurer de la traversabilité de la place pour les personnes à déficience visuelle ;
 - de s'assurer que la giration des auto-échelles des véhicules d'urgence est possible ;
- de s'assurer lors du chantier, que les travaux n'impactent pas les pieds et systèmes racinaires des arbres existants ;**
- d'augmenter le nombre d'arceaux vélos et prévoir un modèle conforme au cahier de l'accessibilité piétonne ;**
- de prévoir au moins 1 emplacement pour vélos-cargo à l'extrémité d'une zone d'arceaux vélos ;**
- de prévoir une drop zone pour le stationnement des véhicules de micro-mobilité, de type trottinette ;**
- pour la clause archéologique : de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagnés, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels)**
- de se conformer à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/01/2023, ses références : T.2022.1146/1.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E1160/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Ernest Allard 3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Catherine Claessens

Objet / Betreft: remplacer les châssis en bois de la façade avant par des châssis en aluminium laqué de même teinte

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

6

- 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 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) n° 80-15 « GRAND SABLON », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PPAS » en date du 21/12/2006. ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en catégorie I : constructions (et vitrines) en zones remarquables et/ou historiques au P.P.A.S. ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme maison ou immeuble de rapport ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de biens classés : "Palais de Justice, "Ensemble de maisons traditionnelles" et "Maison néoclassique" ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/05/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis en bois de la façade avant par des châssis en aluminium laqué de même teinte ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 24/02/2023 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 10/03/2023 ;





- considérant que l'immeuble concerné par la présente demande fait partie d'un ensemble de trois immeubles avec le n°3 et 5 de la rue Ernest Allard repris à l'inventaire du patrimoine architectural, situé en zone de protection et présentant les mêmes caractéristiques ;
- considérant que les châssis concernés par la demande sont les châssis des oriels ainsi que les doubles ouvrant avec imposte fixe situés aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- considérant que les châssis existants sont en profilés bois avec panneaux en bois pour les allèges et impostes ;
- considérant que la demande vise à remplacer ces menuiseries par des nouveaux châssis en aluminium de couleur vert foncé (RAL 6007 ou RAL 6009), avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;
- considérant que les panneaux en bois des impostes et allèges sont remplacés par des panneaux sandwich en aluminium laqué vert foncé ;
- considérant que le remplacement des châssis vise à améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que le remplacement des menuiseries extérieurs d'origine n'est accordé que si leur état de conservation est irrécupérable ;
- considérant que les menuiseries extérieures d'origine (portes, portails, fenêtres, vitrines, lucarnes, volets, ...) sont de préférence conservées plutôt que remplacées afin de préserver l'intégrité des façades ;
- considérant que les performances énergétiques des portes et châssis conservés peuvent être améliorées par des adaptations ponctuelles ne modifiant pas leur aspect (pose de joints brosses, doubles vitrage, ...) ;
- considérant que les oriels constituent un motif structurant du n°1 au n°5 ; qu'il est, dès lors, important de conserver la cohérence originale du n°3 avec les façades des n°1 et 5 en respectant la mise en œuvre d'origine ;
- considérant que, si leur état le permet, les oriels devraient être conservés dans leur intégralité ; sinon, ils pourraient être remplacés, partiellement ou entièrement par des éléments identiques aux modèles et matériaux d'origine, en l'occurrence le bois ;
- considérant que tout remplacement des menuiseries extérieures respecte les caractéristiques des modèles d'origine ;
- considérant que les nouvelles menuiseries doivent reproduire les modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature et la forme des baies ;
- considérant que même si ces éléments ne font pas partie de la présente demande, les sgraffites présents en façade avant devraient bénéficier d'une restauration et d'une remise en valeur ;
- considérant à tout fin utile, qu'une prime régionale est disponible en vue de restaurer ce petit patrimoine ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **maintenir les menuiseries extérieures d'origine et les restaurer ou, en cas de remplacement, prévoir des châssis en bois présentant les mêmes profils, divisions, moulurations qu'à l'origine ;**

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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1859/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Longue Haie 61 - 63 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Christoph Müller

Objet / Betreft: d'une part réaménager la toiture plate en terrasse (nouvel acte et mise en conformité); et d'autre part construire une serre

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/02/2023 - 02/03/2023

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

7

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 18/07/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à d'une part réaménager la toiture plate en terrasse (nouvel acte et mise en conformité); et d'autre part construire une serre ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 08/02/1967 (réf. T.P.14426) ayant pour objet "construire un magasin" ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1903 (réf. T.P. 13954) ayant pour objet " construire une véranda et une annexe " ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme datant de 1912-1932 a été délivré (réf. T.P. 96369) ayant pour objet " construction d'un contre-mur et de deux soupiraux de cave" ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 31/07/2012 (réf. P.U. L22/2011) ayant pour objet "construction d'un sas d'accès à la terrasse en toiture pour l'appartement +2" ;
- considérant le permis d'environnement classe 2 (réf. P.E. CL2/459353 – L46/2011), valide jusqu'au 14/07/2026 ayant pour objet "Installation autorisée : Sauna – hammam" ;





- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2023 au 02/03/2023 pour les motifs suivants :
 - actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur les vues (1m90 par rapport à la mitoyenneté) et sur l'importance que les plans de végétation en toiture soient respectés en s'assurant que la toiture est apte à supporter cet aménagement vert ;
- considérant que la demande concerne uniquement l'appartement situé au 2^{ème} étage d'un immeuble ;
- considérant, dès lors, que la demande concerne l'aménagement d'une terrasse extérieure et d'une serre sur la toiture plate ;
- considérant l'aménagement de la toiture en toiture-terrasse ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été octroyé pour la réalisation d'un sas afin d'accéder à la toiture ainsi que l'aménagement partiel de la toiture plate en terrasse ;
- considérant que l'immeuble comporte une toiture plate sur laquelle est actuellement aménagée une terrasse ;
- considérant, cependant, que l'aménagement de la toiture plate existante ne correspond pas à la situation de droit octroyé dans le permis ayant pour référence communal L22/2011 ;
- considérant que la toiture plate dispose, en situation projetée d'une terrasse de 57 m² et d'une toiture végétalisée non accessible ;
- considérant que la toiture est également pourvue de bacs à plantes afin d'y permettre la plantation de petits arbres ;
- considérant qu'il était stipulé dans le dernier permis de droit que « le projet respecte l'intimité des voisins et n'est pas de nature à leur porter préjudice » ;
- considérant que cela n'est pas respecté en situation existante de fait car le Code Civil relatif aux vues droites n'est pas observé ;
- considérant que ce Code est respecté dans cette nouvelle demande de permis d'urbanisme via, notamment, l'aménagement de garde-corps ;
- considérant que la demande déroge au R.R.U., titre I, article 6, § 3 en ce que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
- considérant que la dérogation est acceptable car le placement de garde-corps permet de ne pas porter préjudice aux voisinage et de sécuriser la terrasse sur la toiture plate ;
- considérant que la demande comporte également l'aménagement d'une serre sur la toiture plate ;
- considérant que cette serre est installée à 1 m en retrait du bord de la toiture en façade avant ;
- considérant qu'en situation de droit et existante, y était installé une palissade en bois ;
- considérant que cette palissade est retirée et qu'un garde-corps vitré y est placé ;
- considérant que cette serre n'est pas chauffée et utilisée comme jardin suspendu ;
- considérant que celle-ci est située entre 2 mitoyens comportant 2 versants ;
- considérant que la serre est accolée à ces 2 mitoyens et dispose également d'une toiture à 2 versants, similaire au mitoyen de gauche, soit le mitoyen le plus bas ;
- considérant que cette serre dispose de châssis noir en alu ;
- considérant qu'il avait été demandé de prévoir une toiture verdurisée sur les parties non accessibles ;
- considérant, également, que cette demande n'est pas respectée en situation de fait ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que cette serre est visible depuis l'espace public ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

La dérogation au R.R.U. en ce qui concerne le titre I art.6 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J3231/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Jardins Potagers 100 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SHC - S.P.R.L.

Objet / Betreft: construire un immeuble d'habitation (R+3+TV) composé de 15 logements avec 24 emplacements de parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/02/2023 - 02/03/2023

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

8

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné « Verdun Bis » (R.C.U.Z.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 27/12/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à construire un immeuble d'habitation (R+3+TV) composé de 15 logements avec 24 emplacements de parking ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/02/2023 au 2/03/2023 pour les motifs suivants :
dérogação à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant), dérogação à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogação à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogação à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), dérogação à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et règlement communal d'urbanisme zoné relatif aux constructions le long de la nouvelle voirie située entre la rue du Biplan et le pont de la rue de Verdun ;





- vu les 3 réactions à l'enquête publique, émanant de 3 riverains et portant sur les remarques suivantes :
 - le non-respect du nombre de niveaux par rapport au RCUZ ;
 - l'emprise de la construction en sous-sol n'est pas acceptable (100% au lieu de 70% max.) ;
 - terrain non perméable sur sa totalité ;
 - terrain gazonné sur béton ne permettant pas une absorption suffisante de l'eau de pluie ;
 - les emplacements de parking à certain endroit sont impraticables ;
 - les nuisances engendrées par le parking prévu en zone de recul ;
 - les conséquences générées par un terrain imperméable et la gestion d'eau ;
 - la crainte de l'écoulement de l'eau sur les terrains situés en basse attitude ;
- considérant que la demande concerne la création de 15 logements dans une nouvelle construction ;
- considérant que les logements et ses équipements sont répartis comme suit :
 - sous-sol : local technique, un local poubelle, deux locaux vélos (pour un total de 35 places), un local poussettes et trottinettes (35 places) et un parking avec 24 emplacements;
 - rez-de-chaussée : 3 logements (1 app. 1 ch., 1 app. 2 ch. et 1 app. 3 ch.) et un parking de 5 emplacements en zone de recul ;
 - 1er étage : 4 logements (1 app. 1 ch., 2 app. 2 ch. et 1 app. 3 ch.) ;
 - 2ème étage : 4 logements (idem que le 1er étage) ;
 - 3ème étage et les combles : 4 duplex (3 duplex de 2 ch. et 1 duplex de 3 ch.) ;
- considérant que vu la largeur de la parcelle, le projet est constitué de 2 bâtiments avec 2 accès distincts et 2 cages d'escalier ;
- considérant que ces 2 unités présentent 3 étages sur rez-de-chaussée, le tout est surmonté d'une toiture à versants ;
- considérant que le sous-sol projeté est construit sur la totalité de la parcelle, présentant une largeur approximative de 24,70m et une profondeur de 43,50m ;
- considérant que les niveaux hors-sols s'étendent sur une largeur de 24,70m avec une profondeur de 15m à droite et de 15,17m à gauche ;
- considérant que des constructions en annexe sont prévues sur 3 niveaux (R+2 étages) ;
- considérant que l'implantation et le gabarit du projet dérogent au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et art. 13 (maintien d'une surface perméable), en ce que le sous-sol dépasse la limite de construction ;
- considérant que le sous-sol déroge également au RCUZ, art. 4.3, en ce qu'il se développe sur 43,50m de profondeur ;
- considérant que cet article limite la zone de bâtisse à 25m ;
- considérant que l'art. 13 du titre I du R.R.U. stipule que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins ou égale à 50% de sa surface ;
- considérant que dans le cadre d'une nouvelle construction, il est nécessaire d'assurer la plantation d'une végétation diversifiée en pleine terre et de développer l'aspect paysager de la zone de cour et jardin et de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la toiture du parking est simplement engazonnée sur une dalle en béton ;
- considérant qu'elle ne permet pas l'absorption et la bonne gestion des eaux pluviales ;
- considérant que la construction totale du sous-sol porte atteinte au développement végétal, esthétique et paysager de l'intérieur d'îlot, d'autant plus qu'il ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter la profondeur de la construction à 25m ou moins, conformément au RCUZ ;
- considérant dès lors, que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4 et art. 13 et au RCUZ art. 4.3 ne sont pas acceptables ;





- considérant que la construction du projet hors-sol déroge au RCUZ, art. 4.3.1°, en ce que le projet prévoit 4 niveaux, tandis que le règlement limite cette construction à 3 niveaux sur les 15 premiers mètres ;
- considérant que la profondeur du bâtiment dans ce règlement est fixée entre minimum 12m et maximum 15m au droit des limites mitoyennes latérales des projets ;
- considérant que le projet dépasse du côté gauche cette profondeur de 0,17m hors-sol ;
- considérant que les constructions en annexe dérogent également au RCUZ, art. 4.3.2°, en ce que le projet prévoit 3 niveaux au lieu de 2 prescrits par ce règlement ;
- considérant que le projet se situe entre 2 bâtiment construits de R+2+TV à gauche et un terrain non bâti à droite ;
- considérant que la nouvelle construction s'aligne à la façade arrière du voisin de gauche ;
- considérant que le dépassement en profondeur de 0,17m est dû à cet alignement ;
- considérant que la dérogation au RCUZ, art. 4.3.1° relative à la profondeur est minime et que dès lors elle est acceptable ;
- considérant en revanche, qu'au point de vue du nombre de niveaux hors-sol le projet dépasse d'un étage la limite prescrite par le RCUZ, que ce soit dans le bâtiment principal ou dans les annexes ;
- considérant que les 2 voisins de gauche présentent un nombre de niveaux conforme au règlement (R+2) ;
- considérant que le projet ne dépasse pas la hauteur du voisin de gauche malgré un étage en plus ;
- considérant en effet, que la hauteur sous-plafond entre les étages est plus réduites que chez le voisin ;
- considérant bien que la hauteur de la façade s'aligne à celle du voisin, l'expression architecturale du rez-de-chaussée semble écrasée et en discordance avec les étage supérieurs et avec l'architecture voisine ;
- considérant d'autant plus qu'une partie des pièces habitables en-dessous des terrasses projetées à l'arrière présente une hauteur entre 2,35m et 2,40m, impliquant une dérogation au R.R.U., titre II, art. 4 (hauteur sous plafond) ;
- considérant que la hauteur sous plafond minimale dans les pièces habitables exigée par le R.R.U. est de 2,50m ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction, dont les normes d'habitabilité sont à respecter ;
- considérant que les annexes projetées présentent 2 volumes massifs, accentués par l'ajout d'un étage ;
- considérant que le projet implique plusieurs dérogations relatives au gabarit impactant défavorablement la cohérence volumétrique de l'ensemble et ne permettant pas une bonne insertion du projet dans son environnement immédiat ;
- considérant dès lors que les dérogations au RCUZ, art. 4.3.1° et art. 4.3.2° ne sont pas acceptables ;
- considérant que les terrasses prévues en façade arrière dérogent au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques), en ce que les garde-corps dépassent le profil de toiture ;
- considérant que l'utilisation des terrasses est sécurisée par ces garde-corps ;
- considérant que les terrasses projetées permettent aux logements de bénéficier d'un espace extérieur ;
- considérant qu'elles ne génèrent pas de vues droites chez le voisin de gauche ;
- considérant en outre, que les terrasses à proximité de ce voisin, aux 1^{er} et 2^{ème} étages, dérogent au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce qu'elles sont regroupées dans un volume quasi fermé et dépassent le voisin de 1,50m de profondeur avec un retrait latéral de 1,40m au lieu de 3m minimum ;
- considérant que les facettes latérales de ces terrasses sont couvert en continue du 1^{er} au 2^{ème} étage de bardage en panneaux de ton gris foncé ;
- considérant qu'elles forment une profondeur supplémentaire, en plus du dépassement du nombre de niveaux prescrit par le RCUZ ;





- considérant qu'il y a lieu de ne pas prévoir de terrasse fermées sur les côtés et de les planter à une distance de 1,90m du mur mitoyen gauche ;
- considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 n'est pas acceptable ;
- considérant que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 relatif à l'aménagement des terrasses est acceptable, car chaque logement possède un espace extérieur ;
- considérant que l'implantation de la construction côté gauche déroge au R.R.U., titre I, art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne), en ce qu'elle est située partiellement en avant du front de bâtisse de 3m ;
- considérant en effet, que le bloc gauche doit respecter une zone de recul de 8m sur un développement de façade de 14,36m au lieu de 13,32m prévu par le projet, et ensuite une zone de recul de 5m sur le bloc de droite ;
- considérant que l'alignement de droit doit être respecté ;
- considérant que cette même zone déroge au R.R.U., titre I, art. 11 (zone de recul), en ce qu'elle est prévue pour un espace de stationnement de 5 véhicules avec des dalles engazonnées et en ce que la zone de recul du bloc de gauche est aménagée en allée klinkers sur une largeur de 6m ;
- considérant que le revêtement imperméable dépasse la largeur des accès (les 2 entrées aux logements et la porte du garage) ;
- considérant que cette zone ne peut être aménagée en un espace de stationnement ; que son aménagement doit viser au développement d'un jardinet plantée en pleine terre et de la biodiversité des abords ;
- considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 3 et art. 11 ne sont pas acceptables ;
- considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement des logements, le projet suscite plusieurs dérogations relatives aux normes d'habitabilité ;
- considérant qu'il déroge au R.R.U., titre II, art. 3 (superficie minimale), art. 4 (hauteur sous plafond, mentionné précédemment) et art. 10 (éclairage naturel) ;
- considérant que les 1^{ère} chambres de la plupart des appartements (1 app. au rez-de-chaussée, 3 au 1^{er} étage et 3 au 2^{ème} étage) présentent une superficie variable entre minimum 12,74m² et maximum 13,47m², n'atteignant pas la superficie minimale de 14m² prescrite par le R.R.U. ;
- considérant que la surface de ces chambres est largement sous-dimensionné, d'autant plus que leur séjour bénéficie d'une superficie généreuse ;
- considérant que l'éclairage naturel des séjours avec leur cuisine ouverte de tous les logements est inférieur à 1/5 de la superficie du plancher ;
- considérant que la superficie éclairante projetée de ces pièces est de +-4,50m² au lieu de 7,20m² à 10,50m² ;
- considérant que l'éclairage naturel de la majorité des chambres est également inférieur à la norme ;
- considérant que le pauvre apport de lumière naturel et la petite taille prévue pour les 1^{ères} chambres en font des logements de maigres qualités ;
- considérant que le projet ne répond pas aux exigences de confort actuelles ;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction dont les normes d'habitabilité sont à respecter ;
- considérant que le projet déroge au RCUZ art. 10 et ce que celui-ci prescrit que la collecte des eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne. Cette citerne est raccordée à un réseau interne d'eau de pluie alimentant au moins les WC, le point d'eau servant à l'arrosage du jardin et, le cas échéant, le lave-linge et le local pour le rangement du matériel de nettoyage ;
- considérant que le raccordement de la citerne aux WC n'est pas indiqué dans les documents de la demande ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un raccordement à tout le réseau interne cité dans l'article 10 ;
- considérant ce qui précède, que la dérogation n'est pas acceptable ;





- considérant que la façade avant est prévue en parement en briques de ton gris clair, des encadrements ponctuels de baies (en saillie) en bardage en panneau de ton gris foncé, des menuiseries en aluminium de ton gris anthracite et la toiture en ardoises artificielles de ton gris foncé ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement de 24 emplacements de parking pour 15 logements, répartis en sous-sol et accessibles par un ascenseur ;
- considérant que la disposition des places de parking au fond de la parcelle est impraticable, car les places le long du mur à l'arrière sont précédées directement d'une 2^{ème} bande de places sans qu'une allée de circulation ne soit aménagée entre les 2 rangés ;
- considérant que l'aménagement des emplacements de parking est irréféchi et inséure ;
- considérant qu'il est nécessaire de revoir son aménagement tout en réduisant l'emprise de la construction du sous-sol, tel que mentionné précédemment ;
- considérant que le nombre d'emplacements prévu pour les vélos déroge également au RCUZ, art. 8 (locaux de services obligatoires pour les constructions à logements multiples), en ce que le projet prévoit 35 places au lieu de 46 ;
- considérant que le nombre d'emplacement vélo (V) dans le RCUZ est défini en fonction du nombre de chambres à coucher (C) plus un : $V = C + 1$;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet génère plusieurs dérogation au titre I du R.R.U. et aux seuils indiqués par le RCUZ, à savoir un gabarit 3 niveaux sous-toiture du côté du front de bâti et un gabarit de 2 niveaux en partie arrière ;
- considérant qu'il compromet le bon aménagement du lieu, notamment en ce qui concerne l'emprise des constructions, y compris du sous-sol ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G81/2023 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue du Grand Cerf 10 – 10A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Alexandre Feye

Objet / Betreft: Transformer le bâtiment arrière (anciennes écuries et zones de stockage) en atelier privé.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/02/2023 - 02/03/2023

Réactions / Reacties: 6

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

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

9

- Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- Attendu que la demande vise à transformer le bâtiment arrière (anciennes écuries et zones de stockage) en atelier privé ;
- Attendue que le bien concerné est inscrit à l'inventaire ; qu'il s'agit d'une maison bourgeoise qui se situe dans un ensemble de trois maisons bourgeoises de tradition néoclassique, suivant la demande de permis de 1901 ; que les numéros 10 et 12 encadrent symétriquement l'entrée sud du parc d'Egmont ;
- Attendu que le bien se situe en zone de protection de 2 biens classés, plus précisément l'Ancienne Galerie Leroy Frères et le Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg ;
- Vu l'avis conforme favorable sous conditions de la Commission Royale des Monuments et Sites, émis en séance du 15/02/2023 ;
- Attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
 - application de l'article 237 §1 du CoBAT : zone de protection d'un bien classé ;
- Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/02/2023 au 02/03/2023 pour les motifs suivants :
 - application de l'art. 188/9 du CoBAT : dérogation à l'article 6 (toiture - hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
 - application de la prescription 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- Que 6 réactions ont été introduites, qui portent principalement sur :
 - la destination exacte de cette demande (atelier ou logement) ;
 - l'aménagement proposé de l'atelier privé, qui dispose d'une salle de bain, une cuisine et un living ;





- la mise en œuvre de 4 fenêtres de toit ;
 - la sur-densification sur site ;
 - la perte des locaux communs pour les logements existants côté rue ;
 - la nécessité de rehausser le bâtiment existant ;
 - les nuisances sonores ;
 - les vis-à-vis apportés ;
 - l'utilisation de la zone des cours et jardins ;
 - la diminution de luminosité de cette cour ;
 - la transformation importante du caractère des anciennes écuries ;
- Vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/02/2023, qui porte la référence T.1983.1987/3 ;
- Considérant que l'objectif du projet est de réhabiliter le bâtiment au fond de la parcelle du numéro 10-10A de la rue du Grand Cerf en un atelier ; que ce bâtiment est actuellement inoccupé ;
- Considérant que ce bâtiment arrière a été construite en 1913 pour vacation des calèches et des chevaux de la maison principale ;
- Considérant que cette demande concerne plus précisément :
- la démolition des murs intérieurs, du plancher et de la structure du toit ;
 - le changement d'affectation de cette écurie en atelier ;
 - la rehausse de 2.44m du mur mitoyen (côté parc d'Egmont) ;
 - la rehausse de la toiture existante de 67 cm pour obtenir une hauteur sous plafond de 2.50 m et la mise en place d'une toiture végétalisée de type extensive avec plusieurs fenêtres de toit plat ;
 - la mise en place d'un toit avec une fenêtre de toit en zinc au-dessus de la cuisine ;
 - l'isolation de l'ensemble du bien par l'intérieur ;
 - le changement des châssis en bois (à l'identique) avec des aérateurs invisibles intégrés dans la batée en maçonnerie ;
 - le réaménagement des espaces intérieurs en prévoyant un atelier, un espace de repos avec une kitchenette et un WC séparé (living ?), une réserve et une salle de douche ;
 - la rénovation des façades (déjointoyées, sablées et rejointoyées) ;
- Considérant qu'il s'agit donc d'une rénovation lourde du bâtiment concerné ;
- Considérant que l'objet de cette demande concerne la création d'un atelier dans l'arrière bâtiment; que, par contre, les plans démontrent un atelier qui dispose d'un living, d'une kitchenette, d'un WC séparé et d'une salle de douche ; que, en d'autres termes, il apparaît que cette demande ne porte pas sur l'ajout d'un atelier privé (comme indiqué dans l'objet et dans les documents accessoires de cette demande) mais sur l'ajout d'un logement ;
- Considérant que, lors de la commission de concertation, il a été précisé que (1 option à choisir) :
- la demande actuelle concerne en effet un atelier accessoire au logement du rez-de-chaussée côté rue ; que l'atelier concerne donc une fonction accessoire à la fonction résidentielle existante ;
- Considérant dès lors qu'il existe une ambiguïté dans le plans, car un atelier accessoire à une habitation existante ne doit pas disposer de sa propre salle de bain, de son propre living et de sa propre cuisine ; que ceux-ci provoquent un autre usage et n'ont pas leur place dans un atelier accessoire ;
- Considérant alors que les plans doivent être redessinés dans ce sens en supprimant les espaces d'habitation ;
- la demande actuelle concerne la mise en œuvre d'une habitation supplémentaire dans les écuries ; qu'il s'agit alors d'un logement avec un espace atelier associé ;
- Considérant alors qu'il y a lieu de modifier les plans et les documents introduits afin que l'affectation résidentielle soit explicitement mentionnée dans ceux-ci ;
- Considérant que cet aménagement évoque également une réflexion plus approfondie sur les vis-à-vis apportés, sur l'aménagement des espaces extérieurs partagés et sur l'organisation des espaces communs dédiés aux habitations existantes ;





- Considérant que les plans doivent être redessinés dans ce sens ; que les plans de l'aménagement paysager extérieur, ainsi que du bâtiment existant du côté de la rue, doivent être ajoutés afin de rendre un avis adéquat sur cette demande ;
 - la demande actuelle concerne un atelier ajouté en tant qu'entité autonome ; que cet atelier est accessible par la zone latérale et peut donc fonctionner de manière totalement indépendante ; que l'atelier n'a donc aucun lien avec les habitations existantes ;
- Considérant que le caractère autonome de l'atelier est une nouvelle donnée dans le cadre de cette demande ; que cet aménagement n'est pas conforme au PRAS, plus précisément à la prescription 2.5.1 qui stipule que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- Considérant qu'il n'y a qu'environ 4 m entre le bâtiment arrière et le bâtiment côté rue ; que des vis-à-vis peuvent s'y produire ;
- Considérant que l'aménagement extérieur n'est pas inclus dans cette demande ; que la totalité de la zone des cours et jardins et de la zone latérale semble être minéralisée ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir une zone plantée en plein terre pour améliorer la qualité verte de cette zone et d'assurer un minimum de perméabilité sur site ;
- Considérant que cet aménagement paysager peut également diminuer les vis-à-vis entre l'arrière bâtiment et les logements côté rue ;
- Considérant que la rehausse de la toiture du bâtiment en intérieur d'îlot dépasse le profil mitoyen, ce qui génère une dérogation à l'article 6 du titre I du RRU ;
- Considérant que la hauteur sous plafond est réhaussé pour rendre l'espace sous-combles vivable ;
- Considérant que le mur mitoyen est rehaussé de 2,44 m du côté du parc ; que, du côté de la cour, il ne s'agit que d'une surélévation limitée ;
- Considérant que le changement de volume se produit principalement le long du côté du parc ; que désormais la surélévation de la toiture n'a pas d'effets négatifs significatifs sur le parc ;
- Considérant que, en revanche, il faut veiller à ce que l'élévation du côté de la cour (+ 67 cm) s'intègre bien à l'architecture en briques existante ;
- Considérant que, si les détails architecturaux et les finitions de la rehausse sont bien réalisés, la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est justifiée et acceptable ;
- Considérant que ces interventions transforment complètement l'aménagement intérieur du bien concerné ; que néanmoins l'expression de la façade reste inchangée ;
- Considérant que le bâtiment arrière concerne une copropriété pour lequel le demandeur de cette demande de permis n'est pas la seule propriétaire ; que, lors de l'enquête publique, les copropriétaires ont formulé des remarques sur cette demande et s'opposent donc à la réalisation de ce projet tel que présenté ;
- Considérant qu'il y a lieu d'obtenir l'accord des copropriétaires ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;





Avis FAVORABLE à condition de :

- se conformer à l'avis CRMS ;
- prévoir des menuiseries s'inspirant de la situation existante ;
- pour les portes, prévoir un panneautage en bois en partie inférieure et une imposte vitrée avec petit bois ;
- ne pas prévoir des garde-corps vitrés ;
- mettre en œuvre, pour la rehausse de la façade, une brique de récupération de format et de coloris identique à l'existant ;
- se conformer à l'avis SIAMU ;
- revoir les plans en supprimant les espaces d'habitation dans l'arrière bâtiment afin que cet atelier ne soit pas utilisé comme logement ;
- fournir une note supplémentaire sur les vis-à-vis et en précisant la répartition des locaux communs pour tous les logements ;
- réduire autant que possible les vis-à-vis entre les logements et l'atelier accessoire à la fonction logement.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: D4/2020

Adresse / Adres:

Place De Brouckère 2 – 4, 12 – 30, 40 – 50 1000 Bruxelles
Rue des Augustins 1 – 11 1000 Bruxelles
Rue des Hirondelles 2 – 16 1000 Bruxelles
Rue de Laeken 35 - 39 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Debrouckère Development - S.A.

Objet / Betreft: Démolir un ensemble d'immeubles de bureaux (41.255 m²), rénover les immeubles de bureaux situés 12-30 sur la place de Brouckère (4017m²) et y aménager des commerces au rez-de-chaussée (500m²); transformer un bâtiment mixte au 8-10 et rénover deux bâtiments au 48-50 sur la place de Brouckère, reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux (6453 m²), des immeubles de logement (23859 m²), pour un total 176 appartements et 129 logements pour étudiants, des commerces (3739 m²), un espace équipement (122 m²) et un parking couvert de 149 emplacements voitures et 22 emplacements motos ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/01/2023 - 02/02/2023

Réactions / Reacties: 19

10 Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/02/2023

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

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

Contexte réglementaire :

- Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, le long d'un espace structurant et le long d'un liseré de noyau commercial côté rue de Laeken et place De Brouckère au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

- Considérant que les façades des immeubles situés place De Brouckère sont comprises dans le périmètre de protection de l'hôtel Métropole classé par AG du 30-11-2000 et du 28-02-2002 ;

- Considérant que la place De Brouckère est située au carrefour de plusieurs axes structurants patrimoniaux au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;

- Considérant que le site se situe à proximité immédiate de lignes de transport en commun de haute capacité existante et d'un RER vélo au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;





- Considérant que l'îlot faisant l'objet de la demande comporte un complexe cinématographique (Ancien cinéma Eldorado) implanté le long de la place De Brouckère et en intérieur d'îlot, bâtiment classé par AG du 27-02-1992 et du 28-04-1994 ;
- Vu le permis d'urbanisme délivré le 08 juillet 2021 par le fonctionnaire délégué à Debrouckère Development - S.A. (et Griet TREKELS) (Monsieur et Madame Rob RAGOEN et Griet TREKELS) – (référence 04/PFD/1720224), pour changer l'affectation des immeubles situés sur la place de Brouckère 12-30 pour y intégrer un hôtel de 152 chambres (5015 m²) et surélever les bâtiments existants par un volume en retrait ; démolir un ensemble d'immeubles de bureaux (41.255 m²), transformer un bâtiment 8-10 et rénover deux bâtiments sur la place de Brouckère 48-50, reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux (6453 m²), des immeubles de logement (23859 m²), dont 176 appartements et 129 logements pour étudiants, des commerces (3739 m²), un espace équipement (122 m²) et un parking couvert de 147 emplacements voitures et 22 emplacements motos ;
- Considérant que ce permis d'urbanisme a fait l'objet d'un recours en annulation avec demande de suspension introduit devant le Conseil d'Etat le 15/10/2021 ;
- Que par son arrêt n° A. 234.793/XV-4871, le Conseil d'Etat a suspendu le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué, au motif qu'un des moyens invoqués dans le recours, celui portant sur le défaut de motivation de l'autorisation de la rehausse surplombant les façades bordant la place De Brouckère était, prima facie, sérieux ;
- Attendu que le fonctionnaire délégué a procédé au retrait du permis d'urbanisme en date du 05 avril 2022, et à la demande d'introduire des plans modifiés (art 191 du CoBAT) pour répondre aux griefs du Conseil d'Etat ;
- Considérant que les conditions reprises dans le courrier (art 191 du CoBAT) sont les suivantes :
 - Ne pas réaliser la rehausse en toiture projetée sur les immeubles de la place De Brouckère n°12-30 et rétablir une typologie classique de toiture à versant tenant compte des caractéristiques architecturales des façades existantes (notamment les lucarnes en façade) et s'inspirant du rythme du parcellaire originel ;
- Attendu qu'un projet modifié a été introduit en date du 25/10/2022, ainsi qu'un complément au RI en date du 25/10/2022, et un avis du SIAMU relatif au projet modifié en date du 30/11/2022 ;
- Attendu que, suite à l'analyse du projet modifié visant à répondre aux conditions reprises dans le courrier (art. 191 du CoBAT), il apparaît que ce dernier modifie substantiellement la demande déposée initialement, et qu'il doit être soumis à de nouveaux actes d'instruction ;

Procédures et avis d'instances :

- Considérant que la demande modifiée a été soumise à rapport d'incidences en application de :
 - L'article 147 du CoBAT, annexe B :
 - rubrique 21) : « bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5 000 et 20 000 m² de superficie de plancher, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur » ;
 - rubrique 22) : « complexe hôtelier de plus de 100 chambres » ;
 - rubrique 25) : « espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur » ;
 - rubrique 31) : « établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur » ;





- Vu les compléments apportés au rapport d'incidence initial ;
- Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants ;
 - Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
 - prescription particulière 7.3 : commerce de + de 1.000 m² en zone administrative ;
 - prescription particulière 7.4. : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
 - Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)
 - art. 124 §2 : enquête publique à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte ;
 - art. 147: rapport d'incidences ;
 - art. 153 §2: dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Art. 3 : implantation
 - Art. 4 : profondeur
 - Art. 5 : hauteur de la façade avant
 - Art. 6 : toiture
 - Art. 13 : maintien d'une surface perméable
- Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - prescription particulière 21 : Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
 - prescription particulière 22 : Liseré de noyau commercial ;
 - Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Art. 207. § 1er. : bien à l'inventaire ;
 - Patrimoine, Art. 237. § 1er. : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (Complexe formé par l'hôtel Métropole et ses extensions) ;
- Vu l'avis de la Commission Royale de Monuments et Sites (C.R.M.S.) sur la nouvelle demande modifiée du 24/01/2023, libellé comme suit (résumé) :

Face à une troisième demande concernant cet îlot, la CRMS maintient son avis défavorable général sur le projet, continuant de déplorer l'ampleur des démolitions, qui sont malheureusement réalisées aujourd'hui. Elle avait donné tous les signaux en amont (cf. ses deux avis émis sur le projet qui restent d'application pour les parties de projet inchangées, à savoir toutes sauf la partie J), alertant sur le façadisme encouru avec ces façades-écrans maintenues place De Brouckère et la refonte en profondeur des volumes derrière celles-ci, et sur les dommages notamment environnementaux d'une telle démolition-reconstruction de l'îlot. Elle renvoie donc aux avis de 2019 et 2020 : (...).

Cela étant, au moins le paysage urbain et les perspectives sur cette portion de la place sont désormais épargnés, par l'abandon de la rehausse projetée, ce dont l'Assemblée se réjouit. Elle regrette cependant le profil étonnant de toiture qui en résulte : équation improbable issue de l'interprétation d'une des conditions de l'arrêt du Conseil d'Etat, exigeant de « rétablir une typologie classique de toiture à versant » mais qui, au-delà du seul versant avant, se transforme en toiture plate.

Et si, en toiture, un jeu de relief permet de faire illusion du maintien d'un parcellaire, le leurre disparaît vite dès l'entrée dans le bâtiment ou la vue sur sa façade arrière.

Ensuite, sur les détails du projet (partie J), la Commission émet diverses remarques, afin que les façades avant restaurées se fondent au mieux dans ce paysage patrimonial. Elle demande donc :





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/03/2023

- de restaurer les façades donnant sur la place De Brouckère dans les règles de l'art,
- d'utiliser un zinc de teinte claire (et non noir) pour le revêtement de toiture, et de garder des ardoises naturelles pour le brisis des mansards,
- pour les teintes des châssis en façades avant, de ne pas unifier les menuiseries ni de simplifier les résultats des études stratigraphiques, mais de conserver les subtiles différences de couleur qui étaient présentes à l'origine, dans les peintures comme dans les vernis,
- ces nuances de couleur doivent également être appliquées pour les finitions des divers éléments architecturaux (corniches, ...)
- concernant l'entrée au n°26, de restituer les divisions sur base des documents d'archives et en s'inspirant si besoin des rez-de-chaussée voisins préservés. Enfin, elle ajoute un point concernant les futures enseignes commerciales et/ou marquises, ce qui fera probablement l'objet d'une demande ultérieure. L'Assemblée suggère de regarder du côté de l'ancien hôtel Métropole, en face, afin de proposer une solution en dialogue avec l'autre côté de la place.
Les modifications apportées au projet sont d'ordre cosmétique sans remise en cause des fondamentaux du projet, lequel a déjà fait l'objet d'un avis fermement défavorable le 15/01/2020 ;

- Vu l'avis favorable du Service d'Intervention et d'Aide Médicale Urgente du 09/11/2022, ref. T.2008.0985/6 sur le projet modifié ;

- Vu l'avis de VIVAQUA du 11/12/2020 sur la première demande modifiée (réf. 824686) ainsi que ses recommandations ;

- Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 08/12/2020 sur la première demande modifiée (réf. Avis n° 20200110071), imposant des couvertures radioélectriques indoor à plusieurs endroits du projet ;

- Considérant que la présente demande modifiée conserve les caractéristiques du projet initial pour ce qui concerne l'ensemble du site à l'exception du bâtiment J adressé place De Brouckère, et du traitement de la toiture du n°8/10 de la place De Brouckère ;

- Qu'en conséquences les précédents actes d'instruction relatifs à l'ensemble du projet restent d'actualité, hormis les modifications actuelles du bâtiment J adressé place De Brouckère, et du traitement de la toiture du n°8/10 de la place De Brouckère ;

Enquête publique :

- Considérant que la nouvelle demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/01/2023 au 02/02/2023, enquête pendant laquelle 21 réclamations ont été émises portant principalement sur :

1. des problèmes de salissures et nuisances sonores liées aux démolitions, des propositions sont attendues pour la suite du chantier (HORS OBJET DE LA DEMANDE) ;
2. des problèmes de circulation, de sécurité et d'encombrement de la rue des hirondelles liés au chantier (HORS OBJET DE LA DEMANDE) ;
3. le souhait du maintien de la clôture du chantier pendant les travaux (HORS OBJET DE LA DEMANDE) ;
4. le regret de la démolition des immeubles à valeur patrimoniale initialement présents sur le site ;
5. le nombre excessif d'emplacements de parking en sous-sol au détriment des plantations en plein centre-ville, zone difficilement accessible en voiture et riche en transports en commun, vu son accessibilité aisée en transport public, aucune place de parking ne devraient être prévues ;
6. le souhait d'une végétalisation plus abondante côté rue de Laeken et rue des Augustins ;
7. la hauteur excessive des bâtiments projetés rue de Laeken et des Hirondelles, les documents versés au dossier ne permettraient pas de se rendre compte de l'impact du projet sur l'environnement bâti, sensiblement plus bas, le détail des gabarits du voisinage n'apparaît pas non





- plus. Afin de mieux s'intégrer à l'environnement bâti il semble nécessaire de supprimer deux étages ;
8. ce gabarit excessif est également à prendre en compte depuis la place du béguinage, son impact visuel sera important et dénaturera cet ensemble cohérent ;
9. le caractère « accessoire » du projet situé côté rue de Laeken, qualifié d'« arrière » ;
10. la composition architectural inadéquate du projet et le faux rythme parcellaire qui ne s'intègrent pas à l'environnement bâti, singulièrement côté rue de Laeken, le projet développé s'avère hors échelle et excessif ;
11. la démolition du bâtiment d'angle rue des Augustins/place De Brouckère pour y reconstruire un autre immeuble est regrettable, le maintien de ce bâtiment devrait être envisagé pour raisons environnementales ;
12. le manque de mixité et de diversité dans l'offre de logements, le projet manque de logements sociaux ou abordables financièrement, offre éventuellement à mettre en place à l'aide des charges d'urbanisme ;
13. la nouvelle version du projet propose 4000m² de bureaux en plus de la version initiale en remplacement de l'hôtel, alors que le solde de surfaces de bureaux à Bruxelles peut globalement être considéré comme excessif, il conviendrait de plutôt proposer des logements sociaux ;
14. certains aspects du projet modifié sont positifs (suppression de la rehausse côté De Brouckère, suppression de l'hôtel qui aurait augmenté la pression touristique, diminution du nombre de places de parking), mais ces évolutions sont insuffisantes en regard des enjeux sociaux, environnementaux et patrimoniaux ;
15. le délabrement organisé des bâtiments initiaux qui a probablement influencé sur la décision de démolition à grande échelle et le fait que le promoteur mène une politique expansionniste dans le centre de Bruxelles sans réellement se soucier de la pertinence des interventions, ce type de projet alimentant la spéculation immobilière aggravant la crise du logement ;
16. la piétonnisation récente du centre-ville a dégradé l'attractivité des commerces rue de Laeken, qu'en est-il dès lors des commerces projetés à front de la rue de Laeken ? Ne risquent-ils pas de rester vide ?
17. l'inadéquation de l'entrée/sortie du parking rue des hirondelles, laquelle, vu son faible gabarit, risque d'être encombrée à cause des manœuvres difficiles, la sortie de cette circulation rue de Laeken aggravera les conditions de circulation sur cette rue dont le passage des bus et des cyclistes ;
18. l'impact environnemental excessif des démolitions projetées, singulièrement le bilan carbone, ainsi que l'absence de contre-expertise que les autorités publiques auraient dû réaliser, le manque d'étude approfondi des qualités du bâti actuel et la mise en évidence de son potentiel de réutilisation, l'option de la rénovation des bâtiment existants doit être privilégiée ;
19. l'insuffisance de l'étude d'impact du projet qui aurait justifié une étude d'incidence et non pas un rapport d'incidence ;
20. les qualités patrimoniales des bâtiments encore existants devrait faire l'objet d'une étude plus approfondie ;
21. la nécessité d'une concertation entre les développeurs de projet, les autorités publiques et les habitants afin de proposer des équipements et commerces en adéquation avec les besoins du quartier ;
22. le souhait de l'ouverture de l'îlot et de son jardin aux habitants du quartier ;
23. les charges d'urbanisme devraient prendre en compte toutes les surfaces reconstruites et pas seulement le solde des surfaces après la démolitions / reconstruction ;
24. l'amélioration du projet suite à la suppression de la rehausse sur la place De Brouckère, mais l'excroissance au-dessus de l'immeuble « cheese-cake » jugée inopportune, de même que le gabarit de l'immeuble à gauche du « cheese-cake » qui présente un étage de trop et qui gagnerait à mieux s'intégrer à l'architecture des façades éclectiques de la place ;

- Considérant que la demande initiale visait à :





- Changer l'affectation des immeubles situés sur la place De Brouckère 12-30 pour y intégrer un hôtel de 145 chambres (5.240 m²) et surélever les bâtiments existants par un volume en retrait ;
- Démolir un ensemble d'immeubles de bureaux (43.689 m²), rénover deux bâtiments sur la place De Brouckère 48-50 et reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux (8902.4m²), des immeubles de logement, dont 183 logements (17.775m²) et 129 logements pour étudiants (4.486m²), des commerces (3.148 m²) et un parking couvert de 224 emplacements ;

- Considérant que suite à l'avis cc favorable conditionnel du 08/07/2020, la première demande modifiée visait à :

- Changer l'affectation des immeubles situés sur la place De Brouckère 12-30 pour y intégrer un hôtel de 152 chambres et surélever les bâtiments existants par un volume en retrait ;
- Démolir et reconstruire un immeuble mixte de commerce et logement n°8/10 place De Brouckère ;
- Démolir un ensemble d'immeubles de bureaux (43.689 m²), rénover deux bâtiments sur la place De Brouckère 48-50 et reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux (6507m²), des immeubles de logement comprenant 176 logements et 129 logements pour étudiants, des commerces (3.365 m²), un équipement d'intérêt public (122m²) et un parking couvert de 169 emplacements ;

- Considérant que suite à l'avis cc favorable conditionnel du 10/02/2021, les plans modificatifs du 10/03/2021 (conformément aux prescriptions en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)), proposaient :

- D'aménager une zone de livraison au sein du bâtiment A;
- D'adapter le plan du rez-de-chaussée du bâtiment A est également adapté pour permettre les cheminements de desserte de ces différentes fonctions à l'intérieur du bâtiment, sauf pour l'hôtel où une petite partie du cheminement est prévue dans un passage couvert extérieur ;
- De mettre en œuvre des mesures acoustiques pour limiter les nuisances sonores, telles que le placement d'un revêtement de sol en béton coulé sur place de manière à éviter les joints et irrégularités, et des panneaux en heraklith au plafond du passage couvert extérieur, qui absorberont les bruits et atténueront le réverbérations ;
- D'intégrer des cassettes d'insonorisation en intérieur d'îlot ;

Analyse du projet modifié :

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

- Considérant que le projet modifié prévoit au total 23.859m² de logements (176 unités de logements, inchangé), 10.377m² de bureaux, 122m² d'équipements et 3.483m² de commerce, alors que la première demande modifiée comportait 23.869m² de logements (176 unités de logements), 6.454m² de bureaux, 5.016m² d'hôtel (152 chambres), 122m² d'équipements et 3.366m² de commerce et la demande initiale 23.175m² de logements (183 unités de logements), 8.902m² de bureaux, 5.240m² d'hôtel (145 chambres) et 3.375m² de commerce ;

- Considérant que le projet modifié diffère du projet initial en ce que l'affectation d'hôtel dans le bâtiment J n'est pas conservée au profit du maintien de surfaces de bureau à concurrence de 3.924m², mais que la mixité des fonctions est maintenue car les logements projetés sont conservés ainsi que les commerces, bureaux et équipement ;





- Considérant que le projet reste compatible avec la prescription 7 du Plan Régional d'Affectation du Sol relative à la zone administrative ;
 - Que la réintroduction de cette mixité programmatique reste en phase avec les intentions de l'accord de majorité 2018-2024 de la Ville de Bruxelles, et la déclaration de politique générale régionale (2019-2024);
 - Considérant qu'il est prévu une augmentation de la surface commerciale au rez-de-chaussée de l'immeuble J de l'ordre de 117m², ce qui renforce l'offre de commerce à front du liseré de noyau commercial de la place De Brouckère ;
 - Considérant que les seuils maximaux de commerce définis au Plan Régional d'Affectation du Sol sont respectés et que les commerces projetés s'intègrent au cadre bâti environnant ;
 - Considérant que, par rapport aux demandes précédentes, les structures intérieures des n° 12 à 22 place De Brouckère sont maintenues, ces structures ayant fait l'objet d'une reconstruction complète au début des années 80 et étant adaptées à recevoir la nouvelle fonction de bureau ;
 - Considérant par contre que la démolition des structures intérieures des n°24 à 30 est confirmée, de façon à permettre la reconstruction d'un ensemble structurellement cohérent et continu sur ces immeubles destinés à recevoir des surfaces de bureaux uniformes ;
 - Considérant que la demande ne précise pas le type de gestion de ce chantier, notamment en ce qui concerne la récupération des matériaux et qu'il y a dès lors lieu de privilégier les filières de récupération ;
 - Considérant que le projet ne modifie pas les caractéristiques architecturales et programmatiques des immeubles A, B, D, E, F, G, H, I, K et L, et que les motivations développées dans les précédents avis de commission de concertation restent d'actualités ;
 - Considérant que le projet modificatif propose de reconstruire une structure intérieure cohérente et continue sur l'ensemble des immeubles des n° 12 à 30 de la place De Brouckère (bâtiment J), de couvrir la cour arrière peu qualitative au rez-de-chaussée de façon à y aménager un chemin d'évacuation pour les bureaux des étages et augmenter la profondeur des espaces commerciaux, et aménager côté droit de la cour une cage d'escalier à usage des bureaux ;
 - Considérant qu'il est également proposé de reconstruire une toiture à simple versant sur l'ensemble de ces immeubles côté place De Brouckère et une toiture plate côté arrière, en remplacement du volume de rehausse initialement proposé, de façon à répondre aux remarques formulées sur l'inadéquation du traitement architectural du projet initial en regard du contexte bâti ;
 - Considérant que l'accès au complexe de bureau est prévu au n°26 de la place De Brouckère, qu'il est procédé à une recréation de la façade en rétablissant les trumeaux d'origine pour rendre une cohérence au traitement architectural de la façade, et qu'à l'arrière de cette entrée l'escalier monumental prend place en fond de parcelle, qu'il est prévu un apport de lumière par l'ouverture d'une mezzanine donnant sur le premier étage ;
- Considérant qu'à partir du deuxième étage la cage d'escalier est déplacée à l'arrière du n°30, là où l'espace est à nouveau disponible au-dessus de l'accès occupé par le complexe cinématographique ;
- Considérant que le complexe de bureau est aménagé en plateaux ouverts, adressés sur la place De Brouckère en façade avant et bénéficiant de lumière naturelle en façade arrière, qu'il est prévu d'aménager des espaces de terrasse en façade arrière de façon à permettre une ouverture des





espaces de bureaux pour l'agrément, ainsi que de petits espaces suspendus au-dessus de la cour, ce qui dynamise l'organisation spatiale et le traitement de cette cour arrière essentiellement fonctionnelle ;

- Considérant que les constructions dans la cour arrière s'effectuent en dérogation au titre I article 4 du RRU, mais que ces aménagements ont pour but d'améliorer le fonctionnement des bureaux et qu'ils ne portent aucun préjudice au voisinage direct ;

- Considérant que la reconstruction d'un pan de toiture à versant continu sur l'ensemble des immeubles côté place De Brouckère, ainsi que le rétablissement des toitures à versant derrière les lucarnes initiales permet une lecture cohérente de cette enfilade de façades historiques, dans le respect du contexte historique de la place De Brouckère ;

- Considérant que le parcellaire d'origine est marqué par un décaissé en toiture au droit des anciennes mitoyennetés, ce qui atténue le risque d'effet monolithique qui aurait été produit par un traitement continu de la toiture en zinc ;

- Considérant cependant que le choix d'un zinc de teinte noire confère un effet de masse dommageable aux variations subtile des façades originelles, et que le traitement du revêtement de la toiture mansardée doit respecter les caractéristiques originelles de ce type de toiture historiquement recouvertes d'ardoises ;

- Considérant que les toitures plates projetées côté arrière ne sont pas visibles depuis l'espace public, que ce choix de traitement différent a pour but de permettre un meilleur éclairage des espaces de bureaux sous toiture qui bénéficient de moins d'ouverture côté place du fait de la taille modeste des baies historiques à cet étage sans que cela ne soit dommageable à la cohérence architecturale de l'ensemble ;

- Considérant que trois espaces commerciaux sont adressés sur la place De Brouckère et qu'ils sont accessibles via les baies originelles remises en fonction ;

- Considérant que l'augmentation d'offre en bureau suite à la modification du projet ne s'accompagne pas d'une augmentation de l'offre de parking, et que compte tenu de la très bonne desserte en transports en commun du site les conditions de mobilités liées au projet restent favorables ;

- Considérant qu'il est prévu un parking vélo à l'arrière du bâtiment D, que ce local bénéficie d'un accès via le couloir arrière, et qu'il est également prévu un parking vélo au sous-sol du bâtiment J, facilement accessible depuis l'ascenseur adapté donnant directement dans le hall du lobby ;

- Considérant qu'il est également prévu au sous-sol des locaux sanitaires à l'usage des cyclistes ;

- Considérant que les façades historiques de la place De Brouckère constituent un patrimoine exceptionnel qui a subi plusieurs transformations au cours de son histoire, que le projet propose leur rénovation ce qui est très positif, mais qu'il y a lieu de restaurer les façades donnant sur la place De Brouckère dans les règles de l'art et notamment de conserver les éléments d'origine encore en place, d'adopter les techniques de nettoyage les moins dommageables aux matériaux d'origine, ... ;

- Considérant que pour l'ensemble des façades place de Brouckère, une étude stratigraphique des boiseries et ferronneries a été réalisée permettant de retrouver les tonalités d'origine immeuble par immeuble (Brussel de Brouckèreplein, Kleurhistorisch onderzoek exterieur, FENIKX bvba, novembre 2020) ;





- Considérant que le projet propose d'harmoniser les teintes en façade avant, arguant du fait que les diverses tonalités d'origine étaient fort proches, mais qu'il reste préférable, pour éviter une uniformisation qui donnerait à l'ensemble un effet de masse, de conserver la diversité des teintes et finitions présentes à l'origine ;

- Considérant, par ailleurs, que le cas échéant le calcul des charges d'urbanisme sera recalculé conformément à l'article 100 du CoBAT ;

- 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 de la ville médiévale de Bruxelles, en particulier dans l'emprise du site du couvent des Augustins datant du 16^e siècle et en partie sur le tracé de la Senne (<https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Inventaire archéologique et historique > Bruxelles-Pentagone : Couvents) ;

- Considérant que les entrées et vitrines commerciales avec entresol du rez-de-chaussée s'intègrent dans les encadrements en pierre d'origine ; que leur dessin s'inspire de la typologie des vitrines commerciales de la fin du XIX^e siècle, que la teinte des châssis en aluminium est définie avec un souci de s'harmoniser avec les façades et éléments anciens du projet modifié ;

AVIS FAVORABLE, à condition de :

- restaurer les façades donnant sur la place De Brouckère dans les règles de l'art ;
- utiliser un zinc de teinte claire (et non noir) pour le revêtement de toiture, et garder des ardoises naturelles pour le brisis des mansards ;
- pour les teintes des châssis en façades avant et les finitions des divers éléments architecturaux (corniches...), ne pas unifier les menuiseries ni simplifier les résultats des études stratigraphiques, mais conserver les subtiles différences de couleur qui étaient présentes à l'origine, dans les peintures comme dans les vernis ;

Bruxelles Environnement demande d'introduire rapidement une notification sur la modification des installations classées.

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser 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, archeologie@urban.brussels).





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C778/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Place de la Chapelle 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ARTCHAP - S.P.R.L. (De Hemptinne)

Objet / Betreft: rehausser les deux chiens assis en façade latérale côté rue Blaes, modifier le pan de toiture le long du mitoyen de droite, ajouter deux lucarnes en façade arrière, modifier des baies en façade arrière, créer des balcons, ajouter un volume au rez-de-chaussée, réaménager les logements et les caves, modifier une vitrine en façade avant, modifier l'ensemble des circulations verticales, modifier l'aspect des châssis en façade avant, démolir les cheminées, étendre le commerce, modifier les fenêtres de toit dans le versant avant, isoler la façade arrière, ajouter des fenêtres à la place des frises en façade avant.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 21/12/2023

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

11

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS N° 60-39 QUARTIER "MAROLLES - CHAPELLE" », approuvé le 18/06/1998 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zones mixtes, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;





- considérant que le bien est situé en zone de bâtiments affectés à la mixité d'habitat et à l'animation et au commerce au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 23/07/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 22/03/2022 ;
- considérant que la demande initiale visait à apporter des modifications au permis d'urbanisme C55/2018 tel que : ajouter des lucarnes en façade arrière, modifier des baies en façade arrière, créer des terrasses/balcons, ajouter un volume au rez-de-chaussée, réaménager les logements et les caves, modifier une vitrine en façade avant, modifier l'ensemble des circulations verticales, modifier l'aspect des châssis en façade avant, démolir les cheminées, étendre le commerce, ajouter les fenêtres de toit dans le versant avant, isoler la façade arrière ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 01/07/2020 (réf. P.U. C55/2018) ayant pour objet "regrouper 2 bâtiments pour y aménager 9 logements (1 app. 1 ch., 7 app. 2 ch. et 1 app.3 ch.) avec le maintien de 2 commerces au rez-de-chaussée, changer la destination du 1er étage d'un entrepôt à l'intérieur d'îlot en logements, diminuer le volume bâti afin de créer une cour et des terrasses, modifier la devanture commerciale et créer 2 lucarnes ;
- considérant que la demande initiale pour ce dossier (C55/2018) visait à « grouper 2 bâtiments pour y aménager 10 logements (1 studio, 2 app. 1 ch., 6 app. 2 ch. et 1 app.3 ch.) avec le maintien de 2 commerces au rez-de-chaussée, changer la destination du 1er étage d'un entrepôt à l'intérieur d'îlot en logements, diminuer le volume bâti afin de créer une cour et des terrasses, modifier la devanture commerciale et créer des lucarnes » ;
- vu l'enquête publique, sur la demande initiale, qui s'est déroulée du 24/03/2022 au 07/04/2022 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-39 (Marolles-Chapelle, 18-06-98) application de l'art. 207 §1. al4 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 l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 15/03/2022 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 06/04/2022 ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 20/04/2022 émis sur la demande initiale, libellé comme suit:
Reporté. En attente d'un reportage photographique des interventions déjà réalisées et d'une coupe et d'une élévation au droit de la réhausse le long du mitoyen n° 5.
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 19/04/2022, portant les références T.1998.1320/5 ;
- considérant que suite aux conditions 4 et 6 de cet avis, les plans initiaux devaient être adaptés ;
- considérant que le projet initial maintenait les 9 logements et le commerce ;
- considérant cependant que cette demande concerne le n°7 et les étages du n°6 ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 17/05/2022 ;
- considérant néanmoins que cet avis favorable était conditionné à certaines modifications ;
- vu l'avis du Collège du 23/06/2022 à l'égard de la demande initiale ;
- considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 23/06/2022 à savoir :
«
 - en ce qui concerne la cour :
prévoir un aménagement paysager qualitatif tout en proposant une sécurisation du logement 1.1b du bâtiment B ;
 - en ce qui concerne les fenêtres de toit en façade avant :
respecter le permis d'urbanisme délivré en ce qui concerne les dimensions, le nombre et l'implantation des fenêtres de toit et préciser les dimensions exactes et le type d'ouverture prévus ;





- en ce qui concerne la façade avant :
prévoir une couleur très claire de type blanc cassé en façade avant et de préciser le RAL sur les élévations ;
maintenir les châssis prévus dans le permis C55/2018 sans croisillons ;
- en ce qui concerne les lucarnes et rehausses en façade arrière :
supprimer la lucarne de la chambre de l'appartement 6 et supprimer la lucarne de la salle à manger de l'appartement 5, et maintenir la toiture telle qu'autorisée dans le permis délivré C55/2018 ;
- en ce qui concerne les balcons sur console des appartements 3 et 5 :
réduire leurs dimensions de manière significative ;
- en ce qui concerne le balcon de l'appartement 6 :
prévoir une rambarde en maçonnerie présentant un revêtement similaire à celui de la façade arrière comme délivré dans le permis C55/2018 ;
- réaménager les locaux et espaces vélo afin qu'ils soient distincts des deux cages d'escalier.

»

- considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 20/09/2022 (V2), en application de l'art. 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié (V2) prévoyait :

«

- en ce qui concerne la cour au 1^{er} étage:
Une végétalisation de la toiture ;
- en ce qui concerne les fenêtres de toit en façade avant :
Le respect du nombre et d'implantation par rapport au permis délivré ;
- en ce qui concerne la façade avant :
une couleur très claire blanc cassé RAL 9010 ;
maintien les châssis prévus dans le permis C55/2018 sans croisillons ;
- en ce qui concerne les lucarnes et rehausses en façade arrière :
La suppression de la lucarne de la chambre de l'appartement 6 et de la lucarne de la salle à manger de l'appartement 5 ;
- en ce qui concerne les balcons sur console des appartements 3 et 5 :
La réduction des balcons à 2.70m² au lieu de 5m² précédemment ;
- en ce qui concerne le balcon de l'appartement 6 :
Une rambarde en maçonnerie présentant un revêtement similaire à celui de la façade arrière comme délivré dans le permis C55/2018 ;
Réaménager les locaux et espaces vélo afin qu'ils soient distincts des deux cages d'escalier.

»

- considérant que de plus le projet modifié (V2) prévoyait de placer des châssis dans l'espace dédiés aux frises en façade avant, maintenir la rehausse le long du n°8 et maintenir les rampardes en barreaudage noir ;
- considérant que ces plans ne répondaient que partiellement aux conditions émises par la commission de concertation et qu'ils ont été soumis à de nouveaux actes d'instruction ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 22/11/2022 émis sur la demande modifiée (V2), libellé comme suit :

«

- En ce qui concerne la cour au 1^{er} étage :
- de préciser l'aménagement paysager exact et dessiner la sécurisation proposée du logement 1.1b du bâtiment B ;
- En ce qui concerne les fenêtres de toit en façade avant :
- préciser les dimensions exactes des fenêtres de toit en respectant celle du permis délivré ;
- maintenir la toiture telle qu'autorisée dans le permis délivré C55/2018 côté n°8 ;





- *En ce qui concerne les balcons sur console des appartements 3 et 5:*
 - *accrocher les balcons contre le volume d'annexe côté n°8 ; alléger l'aspect visuel des balcons ; préciser le mode de fixation ; limiter leur profondeur à 1m ;*
 - *de réaménager les locaux et espaces vélo afin qu'ils soient distincts des deux cages d'escalier ;*
 - »
 - *vu que des plans modificatifs ont été introduits le 19/12/2022 (V3) 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,*
 - «
 - *En ce qui concerne la cour au 1^{er} étage :*
 - *un aménagement paysager est prévu avec des écrans végétaux en hauteur, une rambarde est rajoutée au dessus de la terrasse du logement 1 (rambarde non dessinée en élévation) et un muret surmonté d'une rambarde est rajouté autour de l'escalier ;*
 - *En ce qui concerne les fenêtres de toit en façade avant :*
 - *Les fenêtres de toit proposées respectent le nombre de 6 mais sont agrandies ;*
 - *côté n° 8 la toiture est maintenue dans sa situation de fait et ne correspond donc pas à celle autorisée dans le permis délivré C55/2018 côté n°8 ;*
 - *En ce qui concerne les balcons sur console des appartements 3 et 5:*
 - *les balcons (avec barreaudage) sont placés sur équerres contre le volume d'annexe côté n°8 avec une profondeur d'1m ;*
 - *les locaux vélo sont fermés par une porte afin qu'ils soient distincts des deux cages d'escalier ;*
- »
- *considérant que les nouveaux plans répondent partiellement aux conditions émises par la commission de concertation;*
- *considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent partiellement à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;*
- *considérant dès lors que le projet modifié ne doit pas être soumis aux mesures particulières de publicité déjà réalisées, d'autant que ces dernières n'avaient soulevées aucune réaction de la part des riverains ;*
- *considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;*

En ce qui concerne les interventions intérieures :

- *considérant que sur l'ensemble des logements, le projet prévoit la démolition de toutes les cheminées ;*
- *considérant que par rapport à la situation délivrée C55/2018, une cheminée ou un décor de cheminée devait être conservé et que plusieurs souches de cheminées étaient prévues en façade arrière ;*

Sous-sol :

- *modification de l'escalier d'accès des caves des logements et remplacement de l'escalier en colimaçon du commerce par un escalier droit*

Rez-de-chaussée :

- *extension du commerce de 17m² à 29 m² ;*
- *adaptation du hall d'entrée aux logements avec déplacement d'une partie du local vélo dans un local fermé accessible par ce hall d'entrée ;*
- *ajout d'un volume et couverture complète de cour ;*

1^{er} étage :

- *Appartement 1 délivré : 2 chambres 11m² et 13m² , séjour cuisine 34.4m² avec hall de nuit de 4.4m² présentant un accès à la terrasse, salle de bain de 6.3m² ;*





- Appartement 1 projeté : 2 chambres de 14m² et 9.15m², séjour cuisine 29.5m², buanderie chaufferie de 5.7m², sanitaires et sdb dont la baie extérieure est largement agrandie et donne vue sur la terrasse, terrasse accessible par un couloir longeant la chambre et menant aux sanitaires ;
- Couloir commun : nouvel accès à la toiture plate et transformation de l'espace réserve en un couloir débouchant en façade avant ;
- Appartement 2 délivré : 2 chambres de 10.7m² et 17.3m², sanitaires et salle de bain de 6m², séjour cuisine de 26.7m² et terrasse ;
- Appartement 2 projeté : 2 chambres de 9.8m² (+ salle d'eau de 1.3m²) et 14m² (+salle d'eau de 3m²), séjour 26.7m² avec accès terrasse et cuisine ouverte de 6m²

2^{ème} étage :

- Appartement 3 délivré : 2 chambres 11m² et 13m², séjour cuisine 34.4m² avec hall de nuit de 4.4m², salle de bain de 6.3m² ;
- Appartement 3 projeté : 2 chambres de 14m² et 9m², séjour cuisine 40m², sanitaires et salle de bain dont la baie extérieure est largement agrandie et donne vue sur le nouveau balcon de 5m² accessible par un couloir longeant la chambre et menant aux sanitaires ;
- Appartement 4 délivré : 2 chambres de 12.3m² et de 16.5m², salle de bain de 7.5m², cuisine de 6m², sanitaire et séjour de 26m² ;
- Appartement 4 projeté : 2 chambres de 9.5m² (+ salle d'eau de 4.7m²) et de 14.4m² (+ salle d'eau de 2m²), sanitaires, cuisine de 8.m² et séjour de 26m², balcon de 7.4m² ;

3^{ème} étage (sous toiture)

- Appartement 5 délivré : 2 chambres de 12.4m² et de 13m², séjour cuisine 24m², sanitaires, salle de bain de 6.3m² et hall de nuit ;
 - Appartement 5 projeté : 2 chambres de 10.2m² et de 13m², séjour cuisine, balcon, sanitaires, salle de bain de 5.4m² ;
 - Appartement 6 délivré : 2 chambres de 25.5m² et de 17m², salle de bain de 6.3m², séjour cuisine de 29m² avec balcon de 11m² ;
 - Appartement 6 projeté : 2 chambres, 2 salles d'eau, séjour et terrasse de 10m² ;
- considérant que bien que non mentionnées sur plans, les superficies et aménagement semblent similaires à la situation présentée initialement sauf en ce qui concerne les appartements 5 et 6 ;
- considérant qu'il y aura lieu de préciser les dimensions exactes de chaque espace de vie de ces deux appartements ;

En ce qui concerne les interventions volumétriques et esthétiques principales :

- considérant que le projet prévoit la démolition des cheminées et l'isolation de la façade arrière ;
- Rez-de-chaussée : couverture de la cour par une dalle ;
- 3^{ème} étage : appartement 5 : rehausse des deux chiens assis côté rue Blaes, ajout d'un balcon, création d'une toiture plate partielle au-dessus de la cuisine, pose de nouvelles fenêtres dans la frise présente en façade avant ;
- 3^{ème} étage : appartement 6 : pose de nouvelles fenêtres dans la frise présente en façade avant ;
- considérant qu'en façade latérale, côté rue Blaes, au rez-de-chaussée, le projet propose de déplacer l'entrée aux logements vers la gauche et de supprimer l'accès au commerce ;
- considérant que l'accès au commerce est projeté sur la façade principale côté place de la Chapelle et intégré dans la baie de la vitrine ;
- considérant que les plans modifiés (V3) ne mentionnent pas les légendes de matériaux ;
- considérant donc que la mise en peinture blanc cassé des façades avant et arrière prévue dans la version précédente (V2) doit être mentionnée ;
- considérant qu'en façade arrière, le projet initial prévoyait de remplacer tous les châssis en bois par des châssis en aluminium de ton anthracite ;
- considérant que le projet modifié ne légende pas les châssis en façade arrière ;
- considérant qu'il y a lieu de préciser la légende des châssis en façade arrière ;





- considérant néanmoins que s'il s'agit des châssis initialement proposés, ce changement était acceptable ;
- considérant que la porte d'entrée au commerce et la nouvelle vitrine seront également en bois de ton anthracite ;
- considérant que les modifications de façade au rez-de-chaussée (portes et châssis) sont acceptables ;

En ce qui concerne les dérogations et autres remarques :

- considérant que s'agissant de bâtiments remarquables et/ou historiques, l'art 3.2.1 du PPAS prescrit que les façades, les toitures et les volumes sont à maintenir et à restaurer. En plus des matériaux utilisés pour la façade, les matériaux utilisés pour la réalisation de balcons, bretèches, corniches, ou tout élément d'ornementation distinct du matériau de revêtement principal de la façade doivent être en bois, acier, fonte ou bronze ; les matériaux, la hauteur sous corniche et la hauteur du faite de la toiture ne peuvent être modifiés, les combles peuvent être habitables et des ouvertures pour l'éclairage des locaux peuvent être établies dans le plan des toitures à condition qu'elles s'intègrent parfaitement au caractère ancien de la toiture et à la typologie de la façade ;
- considérant en outre que le PPAS précise que les bâtiments doivent obligatoirement présenter une toiture à versant en harmonie avec la typologie des toitures du quartier et que les surfaces extérieures au-dessus de la corniche doivent être traitées en toiture ;
- considérant que la situation de fait prévoyait de modifier le pan de toiture le long du mitoyen avec le n°5 et dérogeait donc au PPAS art 3.2.1 ;
- considérant en effet qu'une partie du versant a été modifié afin de créer une toiture plate le long du n°5 ;
- considérant qu'au vu de l'implantation de cette rehausse, que celle-ci ne sera ni visible de l'espace public, ni visible depuis l'intérieur d'îlot ;
- considérant que cette rehausse s'intègre au profil du bien de droite et lui confère donc une certaine harmonie ;
- considérant de plus que cette rehausse améliorera les qualités résidentielles du bien ;
- considérant que pour ces motifs, la dérogation au PPAS art 3.2.1 avait été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que le projet initial dérogeait au PPAS art 3.1.10.1 en ce que les 3 lucarnes projetées initialement en façade arrière dépassait la largeur maximale d'1.20m ;
- considérant en effet que les lucarnes prévues initialement avaient des dimensions variant d'environ 2m à 3.70m ;
- considérant que la dérogation au PPAS art 3.1.10.1 n'a pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que seule la lucarne centrale pouvait être acceptable bien que ne respectant pas le permis délivré ;
- considérant en effet que de par son implantation, la modification de toiture ne sera pas perceptible depuis l'intérieur d'îlots ;
- considérant que le projet modifié conserve donc cette lucarne centrale ;
- considérant que la dérogation au PPAS art 3.1.10.1 avait dans ce cas exceptionnellement été accordée par la commission de concertation uniquement pour la lucarne centrale ;
- considérant par contre que les deux autres lucarnes et les deux balcons qui reposaient initialement sur consoles ainsi que la rehausse de toiture le long du mitoyen de droite brisaient complètement la nature du bien et ne rencontrait ni les prescriptions du PPAS ni même son esprit de préservation ;
- considérant aussi que les rambardes prévues initialement et composées de barreaudage en acier n'étaient pas tolérables et brisaient nt la continuité de la corniche ainsi que l'esthétique originelle du bien ;
- considérant que la dérogation pour les balcons tels que présentés et lucarnes n'avait pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière, qu'aucune information n'est donnée quant à sa nature ;





- considérant que cette isolation serait recouverte d'un RAL blanc cassé selon la V2 mais cette information n'est plus reprise dans les derniers plans modifiés (V3) ;
- considérant que les photographies apportées au dossier en date du 05/05/2022 montraient que les deux nouveaux balcons prévus dans les appartements 3 et 5, également en acier noir, étaient placés sur une console en acier non représentées sur plan ;
- considérant que ces deux consoles étaient très visibles ;
- considérant que ces deux balcons (dans les appartements 3 et 5,) sont réduits et placés le long de l'extension côté n°8 ;
- considérant que le balcon de l'appartement 6 propose comme dans le permis délivré une rambarde en maçonnerie avec un revêtement similaire à la façade arrière ;
- considérant que la petite toiture monopente au-dessus de la cuisine de l'appartement 5 avait été transformée en toiture plate et par conséquent rehaussée d'environ 70cm par rapport au permis délivré (au point bas de la pente) et par rapport à la toiture plate de la situation de fait ;
- considérant que cette nouvelle rehausse surmontée d'une toiture plate accentue la perception d'horizontalité ;
- considérant que les plans modifiés maintiennent cet élément tel quel ;
- considérant que cette rehausse est, de plus, particulièrement visible depuis la place de la Chapelle ;
- considérant que cette dérogation au PPAS art 3.2.1 entraîne une dégradation de l'esthétique du bien et n'avait pas été accordée par la commission de concertation du 20/04/2022 ni celle du 22/11/2022 (V2) ;
- considérant que le projet initial dérogeait au PPAS art 4 (cour et jardin) en ce que la cour est recouverte par une toiture plate pérenne ;
- considérant que le permis délivré C55/2018 se voulait d'améliorer la qualité de l'habitat ainsi que de celle des espaces extérieurs en supprimant quelques annexes au profit de l'aménagement d'une cour, d'un passage verdurisé et de 2 jardins suspendus ;
- considérant que ce permis améliorait les qualités végétales, esthétiques et paysagères du bien et de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que lors de la commission de concertation du 20/04/2022, le demandeur avait précisé que la couverture de cour était prévue à cause des nuisances sonores de la discothèque ;
- considérant que lors de la délivrance du dernier permis (C55/2018), cette discothèque était déjà présente et que les nuisances étaient par conséquent déjà connues ;
- considérant que, dans le cadre du projet initial, cette toiture plate était toujours accessible via une fenêtre commune du bâtiment avant et ne présentait aucun aménagement paysager ;
- considérant que le bâtiment arrière comporte du logement et que cette nouvelle toiture peut donner accès ou vue sur le logement de cet étage ;
- considérant que le projet modifié (V3) propose la même végétalisation que la version précédente (V2) sans précision de l'aménagement exact ;
- considérant qu'en séance du 22/11/2022 (V2), le demandeur avait précisé qu'une sécurisation de type garde-corps était prévue devant la fenêtre donnant sur la cour, que celle-ci n'apparaît néanmoins toujours pas sur plan ;
- considérant que l'aménagement paysager reste encore assez vague et qu'une coupe serait notamment utile afin de pouvoir jauger notamment de la hauteur des plantations prévues, l'aménagement devant faire en sorte que tant le caractère privatif que la luminosité des logements de part et d'autre de la toiture soient préservés ;
- considérant qu'il y a donc toujours lieu de préciser l'aménagement paysager et de spécifier et dessiner la sécurisation du logement 1.1b du bâtiment B comme la rambarde mentionnée en commission de concertation du 22/11/2022 ;
- considérant que dans ce cadre, la dérogation au PPAS art 4 avait été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que les dimensions des deux chiens assis côté rue Blaes sont similaires au projet initial présenté dans le cadre du dossier de demande de permis d'urbanisme C55/18 ;





- considérant qu'il a été expliqué par l'architecte lors de la commission de concertation du 20/04/2022 que le problème de dimensionnement des lucarnes venait d'une erreur sur plan de la hauteur de toiture ;
- considérant cependant que malgré cette erreur, le permis C55/2018 portait les dimensions des deux lucarnes à environ 2.40m de hauteur pour une largeur d'environ 1.80m ;
- considérant que le projet porte ces dimensions à 2.60m de hauteur pour une largeur d'1.80m ;
- considérant que l'amorce de plan introduit en date du 05/05/2022 à la demande de la commission de concertation du 22/04/2022 porte la hauteur de la lucarne à environ 2.67m ;
- considérant que quoiqu'il en soit les dimensions autorisées pour les lucarnes sont imposées par le permis d'urbanisme C55/2018 indépendamment de la hauteur de toiture mais déduites par rapport aux travées inférieures ;
- considérant que la commission de concertation du 17/07/2019 (dans le cadre du dossier C55/2018) avait déjà demandé de réduire la hauteur de ses lucarnes afin de respecter une hauteur dégressive par rapport aux travées inférieures ;
- considérant néanmoins que les baies prévues et la largeur des lucarnes respectent les dimensions autorisées ;
- considérant qu'à titre exceptionnel, au vu des photographies, que la perception visuelle de cette rehausse est faible depuis l'espace et que telles quelles ces lucarnes pourraient être acceptables ;
- considérant que dix fenêtres de toit étaient initialement prévues dans le versant avant au lieu des 6 autorisées ;
- considérant que le projet modifié prévoit de rétablir le nombre et l'emplacement initial de ces fenêtres de toit ;
- considérant cependant que les dimensions sont maintenant précisées et mesurent 94cm*160cm ;
- considérant qu'elles sont plus grandes que celles autorisées précédemment ;
- considérant que si ces fenêtres de toit ne respectent pas le permis autorisé, le dimensionnement proposé permet néanmoins d'augmenter la luminosité naturelle des logements sans impact visuel depuis l'espace public ;
- considérant que le projet modifié prévoit d'intégrer des fenêtres dans les niches de l'attique en façade avant ;
- considérant que celles-ci permettent d'apporter de la lumière et des vues vers la place depuis les logements ;
- considérant que cette adaptation fait suite à une piste lancée par la CRMS qui suggérait, dans son avis du 06/04/2022, « d'étudier la possibilité de rouvrir des fenêtres dans certaines niches de l'attique (cf. carte postale 1909) » ;
- considérant que cet immeuble d'angle présente une très grande visibilité depuis la place et l'église de la Chapelle et marque l'entrée du quartier des Marolles ;
- considérant que le bâtiment a conservé ses gabarits et caractéristiques architecturales néoclassiques à l'extérieur ;
- considérant que la disparition totale des aménagements intérieurs néoclassiques est regrettable ;
- considérant l'impact important des différentes interventions sur la préservation des qualités patrimoniales du bien ;
- considérant que de nombreuses interventions ont déjà été réalisées sans autorisation préalable ;
- 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 :

- d'admettre les travaux sans préjudice des droits civils des tiers et à condition :
- en ce qui concerne la cour au 1^{er} étage :
 - préciser l'aménagement paysager exact visible en élévation et en coupe et dessiner la sécurisation proposée du logement 1.1b du bâtiment B ;
 - maintenir la toiture telle qu'autorisée dans le permis délivré C55/2018 côté n°8 ;
 - fournir la légende des matériaux en respectant celle de la version introduite en date du 20/09/2022 ;
 - dessiner, en élévation, la rambarde placée sur le muret de la terrasse du logement 1 ;

Les dérogations au PPAS art 4, PPAS art 3.2.1, art 3.1.10.1 pour la lucarne centrale sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

