



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D790/2023 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue Neuve 20 - 32 1000 Bruxelles
Place De Brouckère 23 - 39 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ARTER ARCHITECTS - S.P.R.L. (Vonck)

Objet / Betreft: Rénover les parties non classées de l'hôtel Métropole, installer un espace spa avec piscine au sous-sol et modifier et augmenter le nombre de chambres de 253 à 267.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/09/2023 - 20/10/2023

Réactions / Reacties: 2

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:

1
Considérant que le bien se situe en zone mixte, le long de deux liserés de noyaux commerciaux et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du PRAS arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/02/2002 qui classe comme ensemble les façades à rue -à l'exclusion des devantures des magasins sis n°23/29- et toitures des biens sis place De Brouckère n° 23/29-31-33/35 et comme monument certaines parties de l'intérieur de l'Hôtel Métropole sis place De Brouckère n°31 à Bruxelles : le café (ancien restaurant) à l'exclusion du bar- ; les vestibules des entrées sises n° 31 et 25 ; le hall ; l'escalier monumental, la rampe, la gaine en fer forgé et la cabine d'ascenseur Otis ; le salon Rubinstein et la réception (ancienne grande salle des fêtes) – à l'exclusion de la salle des coffres- ; le bar (ancien salon d'hiver)- à l'exclusion de la cuisine- ; le restaurant (ancienne salle de banquets) ;
Considérant que la demande de permis vise à rénover les parties non classées de l'hôtel Métropole et à augmenter le nombre de chambres de 253 à 267 ;

Qu'une deuxième demande de permis d'urbanisme sera introduite ultérieurement en ce qui concerne les parties classées ;

Considérant qu'un rapport d'incidences est joint à la demande en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour les rubriques suivantes :

- 22) complexe hôtelier de plus de 100 chambres ;
- 28) sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque la modification porte sur un projet visé à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ;

Que le rapport d'incidences a été déclaré complet par le fonctionnaire délégué suivant l'article 175/16 du CoBAT, en date du 23/08/2023 ;





Que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administration suivantes : ASTRID, VIVAQUA, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et Access and Go ;
Considérant que la demande est dispensée de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) suivant l'arrêté de minime importance ;
Vu la décision favorable sous condition d'installer une couverture radioélectrique indoor dans l'ensemble des zones accessibles au public des 2 niveaux en sous-sol ainsi que dans l'ensemble des niveaux hors-sol de la Commission de Sécurité ASTRID envoyée au fonctionnaire délégué en date du 25/04/2023, réf : décision 7880 ;
Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.9 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : travaux de rénovation d'un immeuble existant dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui le concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan (clause de sauvegarde) ;
- Application de l'art. 175/20 §1er du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : demande soumise à rapport d'incidences et une enquête publique de 30 jours.

Que la demande a été soumise à enquête publique du 21/09/2023 au 20/10/2023 et que 2 réactions ont été introduites ;

Qu'il s'agit d'une demande à être entendu et d'une demande de rendre le spa accessible au public ;

Quant à la situation existante et aux démolitions :

Considérant que le site occupe plusieurs parcelles pour une superficie totale de 5.615 m² (S) ;

Qu'il prend place au sein d'un îlot de constructions mitoyennes délimité par la Place de Brouckère, le Boulevard Adolphe Max, la rue Saint Michel, la rue Neuve, la rue Fossé aux Loups et l'impasse du cheval ;

Que les bâtiments existants présentent une superficie de plancher de 19.228 m² hors-sol (P) ;

Que le volume total des constructions hors-sol est de 71.294 m³ ;

Que l'emprise au sol des constructions existantes est de 5.615 m² (E) ;

Que le site présente une superficie imperméable de 5.615 m² (I) ;

Considérant que les interventions intérieures des parties non classées viseront l'ensemble des étages, soit du niveau -2 au niveau +5 ;

Que le projet de rénovation et restauration concerne dans les grandes lignes :

- La rénovation des chambres existantes et l'aménagement de chambres d'hôtel « long-stay »,
- La rénovation des cuisines existantes,
- La réalisation d'une zone de bien être ainsi que d'une piscine avec vestiaires au premier sous-sol et d'une salle de sport,
- La rénovation de la salle événementielle existante « Excelsior »,
- La restauration et le réaménagement de diverses salles au rez-de-chaussée dont le hall central, le jardin d'hiver, le Café Métropole, la salle Alban Chambon, la réception, le salon Rubinstein et les vestibules d'entrée,
- Le remplacement de toutes les techniques de production de chaleur et de froid (système VRV),
- La mise aux normes d'ascenseurs existants, de garde-corps, etc...

Considérant qu'une nouvelle rénovation est en effet nécessaire en raison de l'intérieur vieillissant et suite à plusieurs années d'inoccupation ;

Considérant que l'intérieur est entièrement rénové avec des équipements modernes, tandis que les éléments classés sont préservés et restaurés ;





Considérant que l'Hôtel Métropole conserve la structure existante ; que seuls les conteneurs administratifs au premier étage, actuellement situés sur le toit plat de l'extension de la toiture Brouckère 37-39, sont démolis ; que ceux-ci sont en mauvais état et ne répondent absolument pas aux normes et exigences de confort actuelles ; que ces démolitions sont acceptables ;

Quant à l'affectation des bâtiments :

Considérant que le projet vise à augmenter le nombre de chambres, l'hôtel passant de 253 chambres à 267 chambres grâce à la conversion des espaces de bureaux en chambres supplémentaires ;

Que de plus l'établissement compte proposer des chambres de type "long stay" pour une clientèle qui séjourne pour de courtes durées ;

Que la zone mixte autorise des établissements hôteliers d'une capacité maximum de 80 chambres après mesures particulières de publicité ;

Que l'hôtel est déjà largement au-dessus de ce quota en situation de droit, que l'augmentation projetée est de 14 chambres ;

Que la superficie de l'hôtel est cependant diminuée ;

Considérant que la prescription générale 0.9 du PRAS permet la modification des immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan sous certaines conditions ;

Que le projet répond à celles-ci, qu'en effet la superficie de plancher n'est pas augmentée, les caractéristiques urbanistiques de l'ilot ne sont pas modifiées et la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ;

Que la demande est dès lors conforme au PRAS ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant que pour doter le bâtiment d'une enveloppe plus performante, le projet prévoit l'isolation des façades non classées et le remplacement des châssis ;

Que les façades de la rue Neuve 20-22 sont rafraîchies à l'extérieur et isolées à l'intérieur (présence de balcons) pour améliorer le confort thermique des chambres ;

Que les balcons sont rénovés et remis aux normes ;

Que les façades des patios intérieurs et des murs latéraux, qui sont plus élevés que les bâtiments adjacents, sont isolés par l'extérieur avec un crépi gris clair sur isolant ;

Que les façades de l'impasse du cheval sont débarrassées des nombreux tuyaux techniques et de ventilation, ce qui améliore en premier lieu l'aspect général de l'impasse ;

Que les façades derrière lesquelles se trouvent des parties de l'hôtel, sont isolées et recouvertes d'un crépi gris clair ;

Que la façade de l'impasse du cheval, côté rue Neuve, sur laquelle donne un grand nombre de pièces, est rafraîchie ; que les enduits existants sont nettoyés et peints et que les revêtements en ardoise existants sont rénovés et nettoyés là où c'est nécessaire ;

Considérant que les menuiseries remplacées respectent le dessin des menuiseries d'origine mais sont prévues en PVC ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une teinte claire pour les enduits extérieurs de manière à rendre les patios, l'impasse du cheval et les façades plus lumineuses ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois respectant le dessin d'origine et non en pvc ;

Quant aux aménagements intérieurs :

Considérant que les éléments patrimoniaux intérieurs sont conservés et restaurés, en ce compris les éléments qui seront classés par le nouvel arrêté ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un spa au sous-sol dans des parties non patrimoniales ; que des déblais sont nécessaires pour aménager la piscine ;





Considérant que le projet utilise l'infrastructure de stockage des déchets existante en l'améliorant (agrandissement et ventilation), que les locaux dédiés aux déchets sont suffisamment grands pour permettre le tri et le stockage des déchets générés par le nouveau fonctionnement de l'hôtel ;
Considérant que le projet prévoit des cuisines au rez-de-chaussée du côté de la Place de Brouckère ; qu'il y a lieu de prévoir dans ces locaux qui sont en lien direct avec l'espace public des fonctions d'animation, que dès lors, tant les aménagements intérieurs des cuisines, que les façades restaurées, devront permettre une interaction positive et ouverte vers la Place ;

Quant à la mobilité et aux parkings :

Considérant que le projet se situe en zone d'accessibilité de niveau A (très bien desservie en transport en commun) selon le titre VIII du RRU ;

Considérant que le nombre de chambres n'est pas fortement modifié ;

Que l'application du plan Good Move au sein du Pentagone suppose des modifications comportementales en termes de demande de déplacement, que lors de la mise en œuvre du piétonnier qui avait déjà conduit à une modification des conditions d'accessibilité, l'hôtel était encore en service ;

Que l'hôtel proposera toujours un service de voituriers qui dirigera les véhicules de la clientèle vers les parkings publics proches tels que l'Alhambra ;

Que plusieurs stations de taxi se situent à proximité (3 aux abords de la place De Brouckère et 5 supplémentaires à moins de 500m) ; que l'accès à la voirie à accès limité est permis pour amener leurs clients devant l'hôtel ;

Considérant pour ce qui est des cyclistes, que le bâtiment existant n'offre pas de potentialité pour y organiser des parkings vélos ; qu'un parking vélos a été récemment aménagé à proximité immédiate de l'hôtel au sein de la station de métro De Brouckère ;

Quant aux installations techniques du projet et à la gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet prévoit de transformer un certain nombre de toitures plates existantes en toitures vertes semi-intensives pour un total de 2.073,5 m² ;

Considérant que les descentes d'eaux pluviales en façade sont conservées ;

Considérant que les caractéristiques techniques du site ne permettent pas l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales, que cependant, la mise en place d'une toiture végétale extensive sur une partie des toitures va permettre de temporiser ces eaux ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de l'ensemble des installations techniques existantes ; que ces nouvelles installations sont implantées en toiture et aux niveaux -1 et -2 du bâtiment ;

Que les installations en toiture sont réparties à de multiples endroits afin de diminuer les conduits horizontaux visibles ;

Qu'il y a cependant lieu de minimiser au maximum l'impact acoustique et visuel des installations techniques en toiture en prévoyant une implantation rationnelle, intégrée et discrète de celles-ci ;

En conclusion :

Considérant de ce qui précède 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

- prévoir un enduit de teinte claire sur les façades des patios et de l'impasse et des menuiseries en bois respectant le dessin d'origine pour tous les châssis des façades non classées ;

- minimiser l'impact des installations techniques en toiture.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R827/2023 (PFU)

Adresse / Adres:

Galerie de la Reine 2 - 16 1000 Bruxelles
Rue du Marché aux Herbes 84, 86, 92 et 94 1000 Bruxelles
Rue du Marché aux Peaux 1 - 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SOCIETE DES GALERIES ROYALES SAINT-HUBERT - S.A.
(GROSJEAN)

Objet / Betreft: Rénover et étendre six immeubles, dont un classé au patrimoine, dans l'îlot délimité par la rue du Marché aux Peaux, la rue du Marché aux Herbes et la Galerie de la Reine. Il s'agit du développement d'une mixité fonctionnelle et de la réhabilitation des logements aux étages.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/09/2023 - 12/10/2023

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

AVIS REPORTÉ.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E3215/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Echelles 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Histoire de Murs - S.P.R.L.

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale sur un terrain non bâti (R+5 étages)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 02/05/2023

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:

3

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

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 22/12/2022 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Vu la demande initiale, visait à construire une maison unifamiliale sur un terrain non bâti (R+5 étages) ;





Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 6/04/2023 au 20/04/2023 pour les motifs suivants : dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels), dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et règlement sur les bâtisses (RB) ;

Vu les 3 réactions à l'enquête publique, émanant de voisin et portant sur les éléments suivants :

- la hauteur de l'immeuble est importante ;
- la nouvelle construction empiète sur l'espace public à cause des saillies projetées « bow-window » ;
- l'absence d'une étude d'ombres portées dans le projet ;
- l'inadéquation du style de la façade avec la typologie classique des bâtiments présents dans ce tronçon de rue ;
- l'absence d'un local vélo ;
- la crainte de la transformation du projet en logement de courte durée (bed&breakfast, airbnb) ;
- l'opposition à l'utilisation d'une grande terrasse sur le toit et la crainte des nuisances générées par son utilisation ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 2/05/2023 émis sur la demande initiale, libellé comme suit :

« Avis FAVORABLE sous réserve de :

- réduire la volumétrie du projet en supprimant un étage type ;
- retravailler la façade avant sans prévoir de panneaux en fibre-ciment (enduit, carrelage, briquettes...) ;
- prévoir une citerne d'eau de pluie ; »

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 29/03/2023 ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 13/04/2023 ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 24/05/2023 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 17/07/2023 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

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

Considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre partiellement aux conditions de la commission de concertation ;

Considérant que par rapport à la demande initiale, le projet modifié prévoit de maintenir l'étage en retrait et de le retravailler avec des pentes du côté du mitoyen droit et à l'arrière, en lieu et place d'une toiture plate ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

Considérant que le projet vise la construction d'une maison unifamiliale sur un terrain non bâti ;

Considérant que le bâtiment projeté est composé d'un rez-de-chaussée surmonté de 5 étages dont le dernier est implanté en retrait de 2,90m de la façade avant ;

Considérant que ce retrait est aménagé en une terrasse de 12m² ;

Considérant qu'au point de vue d'implantation, le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable), en ce que la construction projetée occupe la profondeur totale du terrain ;

Considérant que la parcelle présente profondeur limitée à 6,58m ;





Considérant que la taille du terrain ne permet pas l'aménagement de pièces habitables et d'une zone de cour et jardin en même temps ;

Considérant que la superficie de la parcelle est tellement petite que chaque étage ne peut contenir qu'une seule pièce munie d'un escalier hélicoïdal placé au fond du bâtiment ;

Considérant que la configuration intérieure des lieux est prévue comme suit :

- sous-sol : cave, buanderie et chaufferie ;
- rez-de-chaussée : un bureau de 9m² et une salle de douche ;
- 1^{er} étage : une chambre de 18m² et une salle de douche ;
- 2^{ème} étage : une chambre de 18m² et une salle de douche ;
- 3^{ème} étage : une salle à manger de 22m² ;
- 4^{ème} étage : un séjour de 22m² ;
- 5^{ème} étage : un jardin d'hiver de 9m² précédé d'une terrasse ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle atypique dont la superficie au sol est très limitée (26.70m²), la parcelle ayant une profondeur de 6.58m et une largeur de 4.06m ;

Considérant que pour compenser le manque d'un espace extérieur au rez-de-chaussée, le projet prévoit la création d'une terrasse au 5^{ème} étage ;

Considérant que le projet vise à optimiser cette parcelle en vue de construire une petite maison unifamiliale ;

Considérant ce qui précède, au vue des contraintes, que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4, art. 12 et art. 13 sont acceptables ;

Considérant qu'au point de vue du gabarit, le projet initial dérogeait au R.R.U., titre I, art. 6§1 (hauteur d'une construction mitoyenne), en ce qu'il dépasse le voisin de droite n°7, qui est le plus bas, de 3,50m et de 3,78m et dépasse le profil du voisin arrière, situé à la rue Saint-Jean Népomucène n°28 de 9m ;

Considérant que le projet modifié continue à déroger à cet article, car la volumétrie en toiture est maintenue ;

Considérant néanmoins, que ce volume est retravaillé avec des pentes afin d'atténuer la rehausse du mur mitoyen arrière, passant d'un dépassement de 9m à 7,25m ;

Considérant que le projet modifié supprime le plancher entre le 4^{ème} et le 5^{ème} étage en vue de donner une double hauteur au séjour ; considérant qu'une passerelle est créée au 5^{ème} étage pour donner accès à la terrasse projetée ;

Considérant que le projet est accolé à gauche d'un immeuble moderne de R+5+TP et à droite d'une demeure néoclassique composée de R+3+TV ;

Considérant que le projet s'aligne au gabarit du voisin gauche le plus haut, composé de 4 étages suivant le front de bâtisse et un 5^{ème} étage en recul ;

Considérant que le dépassement en hauteur par rapport au voisin de droite n'est pas perceptible depuis l'espace public, vu l'étroitesse de la rue et la largeur très réduite de la nouvelle construction (3,80m) ;

Considérant néanmoins qu'il porte préjudice aux bâtiments à l'arrière du projet ;

Considérant que la largeur réduite du bâtiment et la disposition spatiale des lieux ne permettent pas au projet de créer un recul vers les bâtiments à l'arrière de la rue Népomucène ;

Considérant que le bâtiment projeté ne bénéficie que d'une seule façade vers la rue ;

Considérant que le jeu des pentes dans la nouvelle volumétrie permet d'atténuer la hauteur du bâtiment et sa visibilité depuis l'espace public ;

Considérant que la hauteur reste importante, d'autant plus qu'elle crée de l'ombre portée à l'arrière ;

Considérant dès lors, qu'il convient de réduire la volumétrie du projet en supprimant un étage type ;

Considérant ce qui précède, que moyennant cette modification, la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6§1 est acceptable ;





Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I, art. 6 (éléments techniques), en ce qu'il prévoit une terrasse sur la toiture de l'immeuble circonscrite de garde-corps en verre ;
Considérant que cette terrasse permet à l'habitation de bénéficier d'un espace extérieur ;
Considérant que dans le projet initial, la terrasse était prolongée jusqu'au niveau des bretèches et que les garde-corps étaient visibles depuis l'espace public ;
Considérant que le projet modifié prévoit de reculer ces garde-corps vers l'acrotère de la façade avant, vu la suppression de la bretèche au 4^{ème} étage ;
Considérant néanmoins que son implantation ne respecte pas une distance appropriée des voisins contigus et de la rue ;
Considérant qu'il y a lieu de respecter le code civil pour cette terrasse en limitant sa largeur à 1.20m, ou d'obtenir l'accord du voisin contigu ;
Considérant que la suppression d'un étage dans le bâtiment et le placement d'une terrasse à un niveau inférieur permettra de respecter les dispositions du code civil relatives aux vues ;
Considérant dès lors, que moyennant adaptation, la dérogation au R.R.U. titre I, art. 6 est acceptable ;

Considérant que dans le projet initial, la façade avant est munie de bretèche du 1^{er} au 4^{ème} étage ;
Considérant que le projet modifié limite le développement de ces bretèches à 3 niveaux au lieu de 4 ;

Considérant qu'elles sont composées de grandes baies vitrées devant et sur les côtés afin d'apporter le maximum de lumière ;

Considérant qu'elles dérogent au R.R.U., titre I, art. 10 (éléments en saillies sur la façade à rue), en ce qu'elle dépasse légèrement les 2/3 de la largeur de la façade et dépasse le plan vertical partant de la limite mitoyenne tracé avec un angle de 45° ;

Considérant qu'elle déroge également au R.B., art. 74 (bretèche), en ce que sa saillie est de 0,99m au lieu de 0,70m et en ce que la distance entre le mitoyen et la bretèche est de 0,59m au lieu de 0,60m ;

Considérant que la saillie prolongée du 1^{er} au 4^{ème} étage apportait un aspect massif et une gêne à la composition de la façade, surtout que la largeur de cette dernière ne dépasse pas 3,80m ;

Considérant que la rue où se situe le projet observe un front de bâtisse continue dépourvue de saillie sur plusieurs étages ;

Considérant que les seules saillies existantes sur toute la rue concernent un balcon au n°6 et une bretèche avec des petits balcons ponctuels au n°8 ;

Considérant que le projet modifié vise la suppression d'une bretèche au 4^{ème} étage afin d'atténuer l'impact volumétrique de la saillie sur l'espace public ;

Considérant dès lors, que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 10 et au R.B. art. 74 sont acceptables ;

Considérant qu'au niveau du traitement de la façade, le projet initial prévoyait d'appliquer un bardage en fibre-ciment de ton gris foncé et un bardage en aluminium de ton gris clair sur la bretèche avec des châssis en aluminium également ;

Considérant que le plan modifié maintient les matériaux de façade prévus initialement mais avec une teinte claire pour les panneaux en fibre-ciment ;

Considérant que le bâtiment s'inscrit dans un quartier du centre-ville d'une architecture principalement néoclassique, de teinte claire et de matériaux traditionnels ;

Considérant que la majorité de la façade avant est vitrée et que la surface pleine est peu présente ;

Considérant bien que le fibre-ciment s'écarte du registre des matériaux traditionnels que l'on trouve dans ce tronçon de rue, son emprise en façade avant reste minimale, ne générant pas de nuisances visuelles considérables ;

Considérant que le matériau s'intègre d'une manière satisfaisante au style moderne du nouveau bâtiment ;





Considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U., titre I, art. 16 (collecte des eaux pluviales), en ce qu'il ne prévoyait pas de citerne d'eau ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction et qu'une citerne est nécessaire afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;

Considérant qu'une nouvelle citerne est intégrée dans le projet modifié ;

Considérant dès lors que la dérogation suscitée par la demande initiale est supprimée ;

Considérant de ce qui précède, moyennant la modification demandée, 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 :

- respecter le code civil pour la terrasse en limitant sa largeur à 1.20m, ou obtenir l'accord du voisin contigu ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4, art. 6§1, art. 6§3, art. 10, art. 12 et art. 13 et au R.B. art. 74 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

Considérant la situation des parcelles concernées dans le centre historique de la ville, près de l'axe ancien « rue de Laeken » (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement 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.: E664/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Emile De Mot 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: POP-MEDIA - S.P.R.L.

Objet / Betreft: poser une bache publicitaire sur des échafaudages

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/09/2023 - 12/10/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- 4 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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
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 le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt régional au PRAS;
Considérant que le dispositif de publicité est situé en zone interdite au R.R.U.;
Considérant que la demande a été introduite en date du 10/07/2023;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
Considérant que la demande vise à poser une bâche publicitaire sur des échafaudages;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/09/2023 au 12/10/2023 pour les motifs suivants :
application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande vise le placement d'une bâche publicitaire sur l'échafaudage pendant les travaux de rénovation de la façade ;

Considérant que l'interdiction pour la publicité sur bâche de chantier ne s'applique pas si elle répond aux conditions de l'article 14 du Titre VI du R.R.U. ;

Considérant que la limite supérieure de la publicité sur la bâche se situe à une hauteur de 12m ;

Considérant que la bâche publicitaire montre une image d'un homme portant des chaussures avec le texte et le logo « Adidas » ;

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 pour la durée des travaux et ce pour maximum 3 ans à partir du placement de l'échafaudage, sans préjudice des droits civils des tiers et à condition :

a) que la bâche de chantier se présente sous la forme d'une bâche d'une seule pièce, tendue et intégrant le message publicitaire, et recouvre l'entièreté de la façade ;

b) que les logos et autres caractères imprimés figurant sur le message publicitaire soient limités à 10% de la surface de celui-ci ;

c) que, dans le cas de messages publicitaires successifs, chaque nouveau message soit soumis pour avis préalable du Collège, conformément aux recommandations du Collège du 20/12/2007 ;

d) que les spots qui sont prévus pour éclairer la bâche soient enlevés.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R777/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Roue 24 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: Démolir une salle de sport pour construire un ensemble de 2 immeubles mixtes composés de 36 logements, 3 locaux commerciaux et d'un sous-sol commun intégrant un parking et un local vélo.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/09/2023 - 05/10/2023

Réactions / Reacties: 6

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

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

AVIS MAJORITAIRE :

Bruxelles Environnement – Direction Patrimoine Culturel

Situation PRAS

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Situation PRDD

Attendu que le bien se situe dans le pentagone de Bruxelles, proche d'un noyau d'identité local, en zone de revitalisation urbaine, en ZICHEE, en zone prioritaire de verdoisement, le long d'un axe de continuité verte, le long d'un itinéraire cyclable régional du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

Situation Patrimoine

Attendu que le projet se situe en partie en zone de protection d'un ensemble classé situé Rue des Ursulines n°4 à 1000 Bruxelles ; que le projet n'aura aucune incidence sur le ce bien classé ;

Inventaire état du sol

Considérant que la parcelle cadastrée 9ème division, section K parcelle 1910 R P0000 est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 3: parcelles polluées sans risques;





Objet de la demande

Attendu que le projet vise à démolir une salle de sport pour construire un ensemble de 2 immeubles mixtes composés de 36 logements, 3 locaux commerciaux et un sous-sol commun intégrant un parking et un local vélo ;

Rapport d'incidence

Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT:

- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 17/08/2023;

Considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

Avis d'instances

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- La Ville de Bruxelles ;
- Le Service d'Incendies et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Bruxelles Environnement ;
- AccessAndGo ;

Attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 29/08/2023, réf: C.2022.1121/3 ;

Vu l'avis de Access&go reçu par le fonctionnaire délégué en date du 27/09/2023 qui estime que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU Titre IV et VII ; qu'en effet :

- Les entrées des commerces A0C1 et A0C2 doivent présenter une largeur de libre passage pour au moins un battant de 95 cm (85 actuellement), feuille de porte de 103 cm ;
- Les portes des logements doivent avoir leur poignée à 50 cm d'un angle rentrant. Dans le bâtiment A, les logements aux extrémités n'ont pas l'accès suffisant à la poignée ainsi que certains logements du bâtiment B. La norme s'applique à tous les logements (PMR et non PMR) desservis par ascenseur ;
- Les emplacements de parking PMR doivent être marqués tant horizontalement que verticalement afin de garantir leur réservation en tant que parking PMR. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Mesures particulières de publicité

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

- Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 8.2. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - logement en zone d'équipement ;
- Application de la prescription particulière 8.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - commerce complémentaire en zone d'équipement ;





- Application de la prescription particulière 8.4 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement ;
- Application de l'art. 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126§11 :
 - dérogation au règlement régional d'urbanisme :
 - o Article 4 du titre I (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
 - o Article 5 du titre I (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) ;
 - o Article 6 du titre I (hauteur de la toiture + éléments techniques en toiture) ;
- Application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;

Attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 06/09/2023 au 05/10/2023 et que 6 réactions ont été introduites portant principalement sur :

- gabarits trop haut et trop profond ;
- nécessité de l'implantation de commerces ;
- problèmes de vis-à-vis et de vues ;
- impact sur l'ensoleillement en intérieur d'îlot ;
- nuisance sonores des 40 pompes à chaleurs en toiture ;
- impact visuel des techniques en toiture ;

Descriptif objet de la demande

Considérant que le projet porte sur la démolition d'une salle de sport existante et la construction d'un immeuble mixte comprenant 36 logements moyens (3424 m² hors sol), 3 commerces (409m² hors sol) et un niveau de parking (15 places), ainsi que l'aménagement d'un jardin et d'une cour collective ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

Considérant que le projet se situe à l'angle des rues de la Roue et de Terre-Neuve à Bruxelles, que la parcelle présente une superficie au sol de 1173 m² ;

Considérant que la salle de sport actuelle a été construite sur le site dans les années 1980 et est utilisée par les écoles et associations du quartier ; qu'une nouvelle salle a été inaugurée récemment dans le quartier (angle rue de Terre-Neuve et rue Roger Van der Weyden) pour la remplacer ;

Considérant que la parcelle d'angle est à la charnière entre deux échelles de bâti radicalement opposées : à l'Ouest, des gabarits oscillant entre le R+2 et R+4 et à l'Est, faisant face à la Jonction Nord-Midi, des gabarits allant du R+7 au R+11 ;

Considérant que les deux voisins mitoyens au site présentent ainsi un gabarit en R+4 (au Nord, rue Terre-Neuve) et en R+7/R+11 (à l'Est, rue de la Roue) ;

Considérant que les toitures des immeubles avoisinants sont majoritairement plates, et certaines sont végétalisées ;

Considérant que l'îlot, ainsi que l'ensemble du quartier est densément construit ; que le maillage d'espaces verts est pauvre ;

Considérant que l'ensoleillement de la parcelle est fortement impacté par la présence des voisins de grand gabarit de la rue de la Roue ;





Considérant que les matérialités présentes dans le quartier sont très variées : briques, enduit, panneaux composites ; que les teintes sont plutôt neutres (gris, beige, blancs, teinte rouge naturelle des briques) au Nord-Ouest, mais assez vives au Sud-Est (bleu turquoise, orange, rouge) ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que le projet prévoit la démolition d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public (salle de sport) d'environ 1020m² ;

Considérant que le projet prévoit la création de 409m² de commerces et de 3424m² de logement en surfaces hors-sol ; que 830m² en sous-sol sont prévus pour les parkings et caves des logements ;

Considérant la conformité de la demande aux prescriptions particulière 8.2 et 8.3 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que le rez-de-chaussée est dévolu aux locaux commerciaux, à l'accès au parking et aux locaux communs destinés aux logements ;

Considérant que les 3 locaux commerciaux sont tous accessibles depuis l'espace public ou depuis la cour-jardin ; qu'ils peuvent fonctionner indépendamment du programme de logements et sont entièrement accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

Considérant que si l'un des commerces, voir l'ensemble des commerces, ne trouvent pas de preneur, ces surface peuvent facilement être reconvertis en équipements ou en locaux communs dédiés aux habitants de l'immeuble et du quartier ;

Considérant que les halls d'entrée communs aux logements donnent directement sur la cour-jardin ; qu'ils sont situés dans la profondeur de la parcelle pour garantir une meilleure intimité et permettre de l'activer ; que ces halls donnent accès aux locaux poussettes (1 par bâtiment), à la laverie commune et aux circulations verticales ;

Considérant que le local poubelle est directement accessible depuis l'extérieur et donne également sur la cour-jardin ;

Considérant qu'un espace extérieur couvert est prévu en fond de parcelle pour le stationnement de 19 vélos ; qu'il délimite les deux parties du jardin ;

Considérant qu'en plus des noyaux de circulations des logements, l'accès au parking se fait par la rampe (accès véhicules et vélos), par le hall indépendant accessible depuis la rue de Terre-Neuve (accès piétons, PMR inclus) ; que ceci permet d'envisager un usage optimal du parking à l'échelle du quartier ;

Considérant que les étages sont destinés à 36 logements pour un total de 3424 m² ; qu'ils sont répartis comme suit :

- Bâtiment A : 7 studios, 6 appt. d'une chambre, 9 appt. de 2 chambres, 6 appt. de 3 chambres ;
- Bâtiment B : 2 appt. d'une chambre, 6 appt. de 2 chambres ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur (loggia ou terrasse) et d'une cave ; que la grande majorité des appartements bénéficie d'une double orientation ; que l'entrée de l'ensemble des logements est accessible aux PMR ; qu'un total de 10% des logements sont adaptés aux PMR ;

Considérant qu'une attention a été portée à la diversité des typologies concernées ;

Considérant que le projet présente une bonne mixité et diversité de logements ;

Considérant que le sous-sol est alloué au parking pour véhicules motorisés (15 places dont 5 pour deux-roues, soit un ratio de 0,4 place par logement), à un grand local vélos (78 places dont 6 vélos cargos), aux caves et au local compteurs ; que ce niveau est desservi par les deux ascenseurs et les deux cages d'escalier de manière à rendre son utilisation la plus fluide possible ;

En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :

Considérant que l'ensemble du programme est réparti dans deux volumes construits s'articulant autour de deux espaces extérieurs : une placette publique à l'angle de la parcelle, et une cour-jardin partagée au cœur de la parcelle ;





Considérant que cette implantation permet de :

- prolonger les front bâtis sur les rue de Terre- Neuve et de la Roue et restaurer un alignement perdu;
- créer une transition d'échelle entre le tissu résidentiel dense et les grands gabarits de la Jonction Nord-Midi;
- dégager l'angle de la parcelle pour redonner de l'aisance à l'espace public et créer des percées visuelles;
- dégager deux surfaces de pleine terre
- profiter au maximum de l'ensoleillement d'Ouest pour les logements et le jardin partagé;

Considérant que les gabarits proposés sont directement liés à leurs voisins: le bâtiment A (rue de la Roue) est en R+7 et s'aligne avec son mitoyen (n°28-30) ; le bâtiment B (rue de Terre-Neuve) est en R+4 et s'intègre dans la gamme des gabarits voisins ;

Considérant que le gabarit du bâtiment voisin (n°28-30) doit être considéré comme anormalement haut ; que le bâtiment n°28-30 s'adresse sur l'angle de la rue et vers la jonction Nord-Midi dont la largeur permet de justifier un gabarit exceptionnellement plus élevé ; que la conception du bâtiment voisin intègre dans son architecture la différence de gabarit à maintenir avec ses voisins en ce qu'il présente des ouvertures sur ses murs mitoyens sur ses trois derniers niveaux ; que la hauteur du bâtiment voisin ne peut donc raisonnablement justifier la hauteur du bâtiment projeté ; que le bâtiment A devrait davantage s'inscrire dans les gabarits du reste de l'îlot ; qu'il s'agit d'assurer une transition entre les gabarits exceptionnels de la Jonction et les gabarits traditionnels des îlots adjacents de la rue Terre-Neuve ;

Considérant que la hauteur projeté du bâtiment A apparait excessive par rapport à l'étroitesse de la rue ; que la hauteur de corniche projetée est de nature à induire au niveau du piéton dans la rue de la Roue un sentiment d'écrasement ;

Considérant de ce qui précède que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 5 en ce que la hauteur de la façade du bâtiment A dépasse la hauteur moyenne des façades de la rue et de l'îlot ;

Considérant qu'un bâtiment R+6 permettrait davantage d'amorcer la transition et pourrait dès lors être accepter ; qu'il y aurait lieu dès lors de réduire le gabarit du bâtiment A à R+6 ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU titre I article 5 pourrait être acceptée moyennant une réduction du gabarit à R+6 ;

Considérant que la limite entre espace public et espace privé est rendue claire par l'aspect des façades au rez (mise en avant des commerces) et la mise en place d'une séparation physique (portail) entre la placette publique et le reste du jardin ; que ce portail accueille les éléments d'interphonie et de boîtes aux lettres ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 4 en ce que la construction dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ; que c'est l'auvent du parking vélo qui est concerné par la dérogation ;

Considérant la particularité de la parcelle d'angle ; que l'auvent s'intègre dans l'architecture proposée, n'est composé que d'une simple dalle en béton et se limite à la longueur des vélos ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU titre I article 4 est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 5 en ce que la hauteur de la façade du bâtiment B dépasse la hauteur de la façade du voisin de gauche ;

Considérant que ce dépassement est dû aux garde-corps fixé sur l'acrotère ; que l'acrotère est plus bas que la corniche du voisin de gauche, que le garde-corps est un élément léger et fin ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU titre I article 5 est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 en ce que les techniques des bâtiment A et B ne sont pas intégrées dans le volume bâti ;

Considérant que deux édicules techniques rassemblent les unités individuelles de ventilation des appartements ainsi que les deux cabanons d'ascenseur ; qu'ils dépassent la rive de toiture de 95cm mais ont été conçus en retrait, de manière ce qu'ils soient invisibles depuis la rue ;





Considérant que l'impact visuel depuis les constructions hautes avoisinantes est fortement limité car le système de ventelles qui les ceinture cache toute la machinerie, ne laissant visible qu'une série de lignes horizontales sobres ; que la teinte des parois à ventelles s'accorde avec les teintes choisies pour le reste des façades ;

Considérant que le projet déroge également au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 en ce la toiture du bâtiment B dépasse la hauteur du profil mitoyen du voisin le plus haut à savoir le voisin de gauche ;

Considérant que ce dépassement est de 2,9m ; qu'il n'y a pas de voisin à droite étant donné que le bâtiment B forme l'angle de la rue ; que la hauteur projetée s'assimile aux hauteurs des bâtiments à proximité ; qu'elle permet également une certaine transition avec le bâtiment A, plus élevé, et la tour de logement voisine située rue de la Roue ;

Considérant dès lors que ces dérogations au RRU titre I article 6 sont acceptables ;

Considérant que le projet déroge également au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 en ce qui concerne le bâtiment A également en ce qu'il dépasse la hauteur moyenne des toitures de la rue et de l'îlot du profil mitoyen du voisin le plus haut à savoir le voisin de gauche ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que cette dérogation au RRU titre I article 6 pourrait être acceptée moyennant une réduction du gabarit à R+6 ;

Considérant que des riverains ont signalés, lors de l'enquête publique et en séance de commission de concertation, que le bâtiment A, de par son gabarit et son implantation, aura des incidences sur l'ensoleillement et sur des problèmes de vis-à-vis, notamment sur les voisins directs de droite ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement montre que le contexte bâti actuel a un impact important sur l'ensoleillement de l'îlot, et même du voisinage ; que le projet proposé n'aura que peu d'impact négatif supplémentaire en terme d'ombre portée ;

Considérant que l'angle de la façade arrière du bâtiment A est composé de loggias sur ses derniers étages ; que ce traitement suggère un volume compact mais qu'en réalité cet angle est ouvert et apporte une certaine respiration dans la façade ; que ces loggias permettent donc de minimiser l'emprise volumétrique du bâtiment B en intérieur d'îlot ;

Considérant que la façade arrière Est du bâtiment A est perpendiculaire à la façade arrière du bâtiment voisin de droite ; que les problèmes de vis-à-vis mentionnés sont limités étant donné que les distances des fenêtres du projet sont à une distance raisonnable des fenêtres existantes et que seules des vues obliques éloignées sont possibles entre voisins ; que l'angle droit formé par les deux façades permet aux habitants de l'immeuble voisin d'avoir une vue, bien que réduite, sur l'îlot et la ville ;

Considérant de plus que cette façade accueille principalement les fenêtres de chambres, que seules des fenêtres de cuisines viennent finir la composition, à l'opposé de la façade voisine ; que par l'usage et par définition la façade est vouée à être calme et peu intrusive pour le voisinage ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

Considérant que la matérialité des façades se compose comme suit :

- Briquettes horizontales de teinte ocre-rouge sur la majorité des façades ;
- Briquettes verticales de teinte ocre-rouge sur les allèges de fenêtres ;
- Linteau en béton de teinte ocre-rouge ;
- Bandeau en béton de teinte ocre-rouge marquant chaque niveau ;
- Béton de parement teinté dans la masse de teinte ocre-rouge sur toute la hauteur des rez-de-chaussée ;
- Châssis en aluminium pour l'ensemble des menuiseries
- Parois à ventelle métalliques de teinte ocre-rouge pour les techniques en toitures ;

Considérant qu'une particularité est créée par le détail d'assemblage : les linteaux et allèges des fenêtres sont en retraits et marqués par une matérialité différente, des bandeaux et corniches soulignent les niveaux et leurs retraits ;





Considérant que la teinte ocre-rouge choisie s'inscrit dans l'histoire du gros grain formant du quartier (par exemple : la longue façade du Collège Sint-Jan Berchmans) tout en offrant une identité propre et singulière au projet ; qu'elle est déclinée en nuances pour souligner les différents éléments des façades ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le rythme des ouvertures change et le revêtement prend une nuance plus foncée pour former l'assise du bâtiment et distinguer les fonctions collectives/publiques (commerces).

Considérant que les matériaux et teintes choisies, s'accordent et s'intègrent au contexte bâti environnant ;

Considérant que les façades sont composées principalement de baies verticales et qu'un équilibre de plein et de vide est créé ; que cette composition s'intègre au contexte bâti environnant ;

Considérant que la structure primaire du bâtiment est une ossature en béton, facilitant une reconversion ultérieure du bâtiment ;

Considérant que les parois des façades prévues en blocs de béton de chanvre ; que l'énergie grise de leur fabrication est limitée ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

Considérant au regard des plans, que les aménagements et la disposition spatiale des pièces, tels que projetés, permettent d'avoir des logements confortables ;

Considérant que les logements disposent de qualités d'habitabilité satisfaisantes qui respectent le Titre II du RRU ;

Considérant que, comme indiqué supra, Access&Go estime que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU Titre IV et VII ; qu'il y a donc lieu de respecter cette avis qui cible principalement les commerces et quelques logements ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

Considérant que le projet vise à valoriser un paysage ouvert accueillant des fonctions écologiques et récréatives profitables à tous les habitants et supports de développement des projets collectifs ;

Considérant qu'un parvis est créé au croisement des rues ; que depuis cette place, on aperçoit une cour-jardin ;

Considérant, qu'outre sa fonction de desserte des bâtiments, elle est une zone de rencontres à l'abri des circulations de la rue et met en place une gradation dans la végétation ; que la zone minérale est plantée le long des façades ; que le fond de parcelle est un double jardin de fraîcheur en pleine terre ; que la partie jouxtant le bâtiment B est un jardin récréatif, à destination des habitants ; que l'autre, jouxtant le bâtiment A est un jardin plus contemplatif ayant pour but de favoriser la naissance d'un micro-écosystème ;

Considérant que le projet présente un CBS+ de 0.31526 pour 84% de la parcelle minéralisée ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings :

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre VIII article 6 en ce que le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est au minimum : d'un emplacement par logement, au maximum : de deux emplacements par logement ; que le projet n'atteint pas le minimum demandé ;

Considérant 15 emplacements de parking sont prévus au niveau R-1, ce qui est inférieur au minimum de 1 parking par logement ;

Considérant que le nombre d'emplacement correspond à un ratio de 0,4 ; qu'au regard de la situation en centre urbain, de la qualification en zone A (100 m de la station de train SNCB Chapelle + 400 m de la station de métro Annessens), ce taux paraît justifié ; que le besoin en voiture est limité au regard des habitants prévus dans les logements proposés ;

Considérant que la compacité de la parcelle ainsi que la densité du projet ne rendent pas possible la mise en place d'un local vélos conséquent en rez-de-chaussée ; qu'en revanche, les locaux vélos prévus en sous-sol ont été prévus pour optimiser le nombre d'emplacements disponibles ainsi que leur accès ; que la rampe d'accès au parking a été divisée en deux pour garantir une voie sécurisée aux cyclistes, séparés du flux des véhicules ;





Considérant qu'un grand nombre d'emplacements vélos est prévu sur le site, en compensation du manque de place pour voiture ;

Considérant dès lors que la dérogation RRU titre VIII article 6 est acceptable ;

En ce qui concerne les installations techniques du projet et la gestion des eaux pluviales :

Considérant que des pompes à chaleur air-eau individuelles permettent d'atteindre l'objectif d'un bâtiment qui consomme 0% d'énergie fossile ;

Considérant qu'un système de récupération des eaux de pluie est prévu ;

Considérant que le parvis dégagé sur le coin de la parcelle permet une zone de pleine terre pour récolter les eaux de ruissellement ; que trois arbres haute-tige sont plantés et profitent de la meilleure orientation du site ;

Considérant que la matérialité des pavés dans la continuité des trottoirs existants côté rue Terre-Neuve, est déclinée dans la zone de récolte des eaux en calepinage à joints enherbés pour permettre l'infiltration ;

Considérant que les toitures présentent une végétalisation extensive sur une couche stockante (récupération et temporisation des eaux de pluie). Elles sont également équipées de panneaux photovoltaïques ;

Grace au dégagement de 26% de la surface de la parcelle en pleine terre, l'objectif est ainsi de garantir 0% de rejet à l'égout des eaux pluviales ;

Conclusions

Considérant que le projet ne modifie pas les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ;

Considérant de ce qui précède que le projet, moyennant réduction du gabarit du bâtiment A, 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 :

Réduire le gabarit du bâtiment A à R+6 ;

Respecter l'avis d'Access&Go en ce qui concerne l'accessibilité des commerces et d'une partie des logements ;

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le RRU Titre I article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et le RRU Titre VIII article 6 (Nombre d'emplacements de parcage) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le RRU Titre I article 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) et 6 (Toiture – hauteur et éléments techniques) pourraient être accordées moyennant respect des conditions ci-dessus.

AVIS MINORITAIRE :

Direction régionale de l'Urbanisme

Situation PRAS

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Situation PRDD

Attendu que le bien se situe dans le pentagone de Bruxelles, proche d'un noyau d'identité local, en zone de revitalisation urbaine, en ZICHEE, en zone prioritaire de verdoisement, le long d'un axe de continuité verte, le long d'un itinéraire cyclable régional du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;





Situation Patrimoine

Attendu que le projet se situe en partie en zone de protection d'un ensemble classé situé Rue des Ursulines n°4 à 1000 Bruxelles ; que le projet n'aura aucune incidence sur le ce bien classé ;

Inventaire état du sol

Considérant que la parcelle cadastrée 9ème division, section K parcelle 1910 R P0000 est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 3: parcelles polluées sans risques;

Objet de la demande

Attendu que le projet vise à démolir une salle de sport pour construire un ensemble de 2 immeubles mixtes composés de 36 logements, 3 locaux commerciaux et un sous-sol commun intégrant un parking et un local vélo ;

Rapport d'incidence

Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 17/08/2023 ;

Considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

Avis d'instances

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- La Ville de Bruxelles ;
- Le Service d'Incendies et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Bruxelles Environnement ;
- AccessAndGo ;

Attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 29/08/2023, réf: C.2022.1121/3 ;

Vu l'avis de Access&go reçu par le fonctionnaire délégué en date du 27/09/2023 qui estime que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU Titre IV et VII ; qu'en effet :

- Les entrées des commerces A0C1 et A0C2 doivent présenter une largeur de libre passage pour au moins un battant de 95 cm (85 actuellement), feuille de porte de 103 cm.
- Les portes des logements doivent avoir leur poignée à 50 cm d'un angle rentrant. Dans le bâtiment A, les logements aux extrémités n'ont pas l'accès suffisant à la poignée ainsi que certains logements du bâtiment B. La norme s'applique à tous les logements (PMR et non PMR) desservis par ascenseur.
- Les emplacements de parking PMR doivent être marqués tant horizontalement que verticalement afin de garantir leur réservation en tant que parking PMR. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Mesures particulières de publicité

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

- Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;





- Application de la prescription particulière 8.2. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - logement en zone d'équipement ;
- Application de la prescription particulière 8.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - commerce complémentaire en zone d'équipement ;
- Application de la prescription particulière 8.4 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement ;
- Application de l'art. 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126§11 :
 - dérogation au règlement régional d'urbanisme :
 - o Article 4 du titre I (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
 - o Article 5 du titre I (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) ;
 - o Article 6 du titre I (hauteur de la toiture + éléments techniques en toiture) ;
- Application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;

Attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 06/09/2023 au 05/10/2023 et que 6 réactions ont été introduites portant principalement sur

- gabarits trop haut et trop profond ;
- nécessité de l'implantation de commerces ;
- problèmes de vis-à-vis et de vues ;
- impact sur l'ensoleillement en intérieur d'îlot ;
- nuisance sonores des 40 pompes à chaleurs en toiture ;
- impact visuel des techniques en toiture ;

Descriptif objet de la demande

Considérant que le projet porte sur la démolition d'une salle de sport existante et la construction d'un immeuble mixte comprenant 36 logements moyens (3424 m² hors sol), 3 commerces (409m² hors sol) et un niveau de parking (15 places), ainsi que l'aménagement d'un jardin et d'une cour collective ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

Considérant que le projet se situe à l'angle des rues de la Roue et de Terre-Neuve à Bruxelles, que la parcelle présente une superficie au sol de 1173 m² ;

Considérant que la salle de sport actuelle a été construite sur le site dans les années 1980 et est utilisée par les écoles et associations du quartier ; qu'une nouvelle salle a été inaugurée récemment dans le quartier (angle rue de Terre-Neuve et rue Roger Van der Weyden) pour la remplacer ;

Considérant que la parcelle d'angle est à la charnière entre deux échelles de bâti radicalement opposées : à l'Ouest, des gabarits oscillant entre le R+2 et R+4 et à l'Est, faisant face à la Jonction Nord-Midi, des gabarits allant du R+7 au R+11 ;

Considérant que les deux voisins mitoyens au site présentent ainsi un gabarit en R+4 (au Nord, rue Terre-Neuve) et en R+7/R+11 (à l'Est, rue de la Roue) ;

Considérant que les toitures des immeubles avoisinants sont majoritairement plates, et certaines sont végétalisées ;





Considérant que l'îlot, ainsi que l'ensemble du quartier est densément construit ; que le maillage d'espaces verts est pauvre ;

Considérant que l'ensoleillement de la parcelle est fortement impacté par la présence des voisins de grand gabarit de la rue de la Roue ;

Considérant que les matérialités présentes dans le quartier sont très variées : briques, enduit, panneaux composites ; que les teintes sont plutôt neutres (gris, beige, blancs, teinte rouge naturelle des briques) au Nord-Ouest, mais assez vives au Sud-Est (bleu turquoise, orange, rouge) ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que le projet prévoit la démolition d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public (salle de sport) d'environ 1020m² ;

Considérant que le projet prévoit la création de 409m² de commerces et de 3424m² de logement en surfaces hors-sol ; que 830m² en sous-sol sont prévus pour les parkings et caves des logements ;

Considérant la conformité de la demande aux prescriptions particulière 8.2 et 8.3 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que le rez-de-chaussée est dévolu aux locaux commerciaux, à l'accès au parking et aux locaux communs destinés aux logements ;

Considérant que les 3 locaux commerciaux sont tous accessibles depuis l'espace public ou depuis la cour-jardin ; qu'ils peuvent fonctionner indépendamment du programme de logements et sont entièrement accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

Considérant que si l'un des commerces, voir l'ensemble des commerces, ne trouvent pas de preneur, ces surface peuvent facilement être reconvertis en équipements ou en locaux communs dédiés aux habitants de l'immeuble et du quartier ;

Considérant que les halls d'entrée communs aux logements donnent directement sur la cour-jardin ; qu'ils sont situés dans la profondeur de la parcelle pour garantir une meilleure intimité et permettre de l'activer ; que ces halls donnent accès aux locaux poussettes (1 par bâtiment), à la laverie commune et aux circulations verticales ;

Considérant que le local poubelle est directement accessible depuis l'extérieur et donne également sur la cour-jardin ;

Considérant qu'un espace extérieur couvert est prévu en fond de parcelle pour le stationnement de 19 vélos ; qu'il délimite les deux parties du jardin ;

Considérant qu'en plus des noyaux de circulations des logements, l'accès au parking se fait par la rampe (accès véhicules et vélos), par le hall indépendant accessible depuis la rue de Terre-Neuve (accès piétons, PMR inclus) ; que ceci permet d'envisager un usage optimal du parking à l'échelle du quartier ;

Considérant que les étages sont destinés à 36 logements pour un total de 3424 m² ; qu'ils sont répartis comme suit :

- Bâtiment A : 7 studios, 6 appt. d'une chambre, 9 appt. de 2 chambres, 6 appt. de 3 chambres ;
- Bâtiment B : 2 appt. d'une chambre, 6 appt. de 2 chambres ;

Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur (loggia ou terrasse) et d'une cave ; que la grande majorité des appartements bénéficie d'une double orientation ; que l'entrée de l'ensemble des logements est accessible aux PMR ; qu'un total de 10% des logements sont adaptés aux PMR ;

Considérant qu'une attention a été portée à la diversité des typologies concernées ;

Considérant que le projet présente une bonne mixité et diversité de logements ;

Considérant que le sous-sol est alloué au parking pour véhicules motorisés (15 places dont 5 pour deux-roues, soit un ratio de 0,4 place par logement), à un grand local vélos (78 places dont 6 vélos cargos), aux caves et au local compteurs ; que ce niveau est desservi par les deux ascenseurs et les deux cages d'escalier de manière à rendre son utilisation la plus fluide possible ;





En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :

Considérant que l'ensemble du programme est réparti dans deux volumes construits s'articulant autour de deux espaces extérieurs : une placette publique à l'angle de la parcelle, et une cour-jardin partagée au cœur de la parcelle ;

Considérant que cette implantation permet de :

- prolonger les front bâtis sur les rue de Terre- Neuve et de la Roue et restaurer un alignement perdu;
- créer une transition d'échelle entre le tissu résidentiel dense et les grands gabarits de la Jonction Nord-Midi;
- dégager l'angle de la parcelle pour redonner de l'aisance à l'espace public et créer des percées visuelles;
- dégager deux surfaces de pleine terre
- profiter au maximum de l'ensoleillement d'Ouest pour les logements et le jardin partagé;

Considérant que les gabarits proposés sont directement liés à leurs voisins: le bâtiment A (rue de la Roue) est en R+7 et s'aligne avec son mitoyen (n°28-30) ; le bâtiment B (rue de Terre-Neuve) est en R+4 et s'intègre dans la gamme des gabarits voisins ; qu'un épannelage des gabarits (retraits en R+3, R+4 et R+5) permet également d'accentuer cet effet de transition d'échelle, de réduire l'impression de densité générale et d'améliorer la prise de lumière à la fois dans les logements et au niveau du sol ;

Considérant que la limite entre espace public et espace privé est rendue claire par l'aspect des façades au rez (mise en avant des commerces) et la mise en place d'une séparation physique (portail) entre la placette publique et le reste du jardin ; que ce portail accueille les éléments d'interphonie et de boîtes aux lettres ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 4 en ce que la construction dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ; que c'est l'auvent du parking vélo qui est concerné par la dérogation ;

Considérant la particularité de la parcelle d'angle ; que l'auvent s'intègre dans l'architecture proposée, n'est composé que d'une simple dalle en béton et se limite à la longueur des vélos ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU titre I article 4 est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 5 en ce que la hauteur de la façade du bâtiment B dépasse la hauteur de la façade du voisin de gauche ;

Considérant que ce dépassement est dû aux garde-corps fixé sur l'acrotère ; que l'acrotère est plus bas que la corniche du voisin de gauche, que le garde-corps est un élément léger et fin ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU titre I article 5 est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 en ce que les techniques des bâtiment A et B ne sont pas intégrées dans le volume bâti ;

Considérant que deux édicules techniques rassemblent les unités individuelles de ventilation des appartements ainsi que les deux cabanons d'ascenseur ; qu'ils dépassent la rive de toiture de 95cm mais ont été conçus en retrait, de manière ce qu'ils soient invisibles depuis la rue ;

Considérant que l'impact visuel depuis les constructions hautes avoisinantes est fortement limité car le système de ventelles qui les ceinture cache toute la machinerie, ne laissant visible qu'une série de lignes horizontales sobres ; que la teinte des parois à ventelles s'accorde avec les teintes choisies pour le reste des façades ;

Considérant que le projet déroge également au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 en ce la toiture du bâtiment B dépasse la hauteur du profil mitoyen du voisin le plus haut à savoir le voisin de gauche ;

Considérant que ce dépassement est de 2,9m ; qu'il n'y a pas de voisin à droite étant donné que le bâtiment B forme l'angle de la rue ; que la hauteur projetée s'assimile aux hauteurs des bâtiments à proximité ; qu'elle permet également une certaine transition avec le bâtiment A, plus élevé, et la tour de logement voisine située rue de la Roue ;

Considérant dès lors que les dérogation au RRU titre I article 6 sont acceptables ;





Considérant que des riverains ont signalés, lors de l'enquête publique et en séance de commission de concertation, que le bâtiment A, de par son gabarit et son implantation, aura des incidences sur l'ensoleillement et sur des problèmes de vis-à-vis, notamment sur les voisins direct de droite ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement montre que le contexte bâti actuel a un impact important sur l'ensoleillement l'îlot, et même du voisinage ; que le projet proposé n'aura que peut voir pas d'impact négatif supplémentaire en terme d'ombre portée ;

Considérant que l'angle de la façade arrière du bâtiment A est composé de loggias sur ses derniers étages ; que ce traitement suggère un volume compact mais qu'en réalité cette angle est ouvert et apporte une certaine respiration dans la façade ; que ces loggias permettent donc de minimiser l'emprise volumétrique du bâtiment A en intérieur d'îlot ;

Considérant que la façade arrière Est du bâtiment A est perpendiculaire à la façade arrière du bâtiment voisin de droite ; que les problèmes de vis-à-vis mentionnés sont limités étant donné que les distances des fenêtres du projet sont à une distance raisonnable des fenêtres existantes et que seules des vues obliques éloignées sont possibles entre voisins ; que l'angle droit formé par les deux façades permet aux habitants de l'immeuble voisin d'avoir une vue, bien que réduite, sur l'îlot et la ville ;

Considérant de plus que cette façade accueille principalement les fenêtres de chambres, que seules des fenêtres de cuisines viennent finir la composition, à l'opposé de la façade voisine ; que par l'usage et par définition la façade est vouée à être calme et peu intrusive pour le voisinage ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

Considérant que la matérialité des façades se compose comme suit :

Briquettes horizontales de teinte ocre-rouge sur la majorité des façades ;

Briquettes verticales de teinte ocre-rouge sur les allèges de fenêtres ;

Linteau en béton de teinte ocre-rouge ;

Bandeau en béton de teinte ocre-rouge marquant chaque niveau ;

Béton de parement teinté dans la masse de teinte ocre-rouge sur toute la hauteur des rez-de-chaussée ;

Châssis en aluminium pour l'ensemble des menuiseries ;

Parois à ventelle métalliques de teinte ocre-rouge pour les techniques en toitures ;

Considérant qu'une particularité est créée par le détail d'assemblage : les linteaux et allèges des fenêtres sont en retraits et marqués par une matérialité différente, des bandeaux et corniches soulignent les niveaux et leurs retraits ;

Considérant que la teinte ocre-rouge choisie s'inscrit dans l'histoire du gros grain formant du quartier (par exemple : la longue façade du Collège Sint-Jan Berchmans) tout en offrant une identité propre et singulière au projet ; qu'elle est déclinée en nuances pour souligner les différents éléments des façades ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le rythme des ouvertures change et le revêtement prend une nuance plus foncée pour former l'assise du bâtiment et distinguer les fonctions collectives/publiques (commerces).

Considérant que les matériaux et teintes choisies, s'accordent et s'intègrent au contexte bâti environnant ;

Considérant que les façades sont composées principalement de baies verticales et qu'un équilibre de plein et de vide est créé ; que cette composition s'intègre au contexte bâti environnant ;

Considérant que la structure primaire du bâtiment est une ossature en béton, facilitant une reconversion ultérieure du bâtiment ;

Considérant que les parois des façades prévues en blocs de béton de chanvre ; que l'énergie grise de leur fabrication est limitée ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

Considérant au regard des plans, que les aménagements et la disposition spatiale des pièces, tels que projetés, permettent d'avoir des logements confortables ;





Considérant que les logements disposent de qualités d'habitabilité satisfaisantes qui respectent le Titre II du RRU ;

Considérant que, comme indiqué supra, Access&Go estime que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU Titre IV et VII ; qu'il y a donc lieu de respecter cette avis qui cible principalement les commerces et quelques logements ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

Considérant que le projet vise à valoriser un paysage ouvert accueillant des fonctions écologiques et récréatives profitables à tous les habitants et supports de développement des projets collectifs ;

Considérant qu'un parvis est créé au croisement des rues ; que depuis cette place, on aperçoit une cour-jardin ;

Considérant, qu'outre sa fonction de desserte des bâtiments, elle est une zone de rencontres à l'abri des circulations de la rue et met en place une gradation dans la végétation ; que la zone minérale est plantée le long des façades ; que le fond de parcelle est un double jardin de fraîcheur en pleine terre ; que la partie jouxtant le bâtiment B est un jardin récréatif, à destination des habitants ; que l'autre, jouxtant le bâtiment A est un jardin plus contemplatif ayant pour but de favoriser la naissance d'un micro-écosystème ;

Considérant que le projet présente un CBS+ de 0.31526 pour 84% de la parcelle minéralisée ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings :

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre VIII article 6 en ce que le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est au minimum : d'un emplacement par logement, au maximum : de deux emplacements par logement ; que le projet n'atteint pas le minimum demandé ;

Considérant 15 emplacements de parking sont prévus au niveau R-1, ce qui est inférieur au minimum de 1 parking par logement ;

Considérant que le nombre d'emplacements correspond à un ratio de 0,4 ; qu'au regard de la situation en centre urbain, de la qualification en zone A (100 m de la station de train SNCB Chapelle + 400 m de la station de métro Annessens), ce taux paraît justifié ; que le besoin en voiture est limité au regard des habitants prévus dans les logements proposés ;

Considérant que la compacité de la parcelle ainsi que la densité du projet ne rendent pas possible la mise en place d'un local vélos conséquent en rez-de-chaussée ; qu'en revanche, les locaux vélos prévus en sous-sol ont été prévus pour optimiser le nombre d'emplacements disponibles ainsi que leur accès ; que la rampe d'accès au parking a été divisée en deux pour garantir une voie sécurisée aux cyclistes, séparés du flux des véhicules ;

Considérant qu'un grand nombre d'emplacements vélos est prévu sur le site, en compensation du manque de place pour voiture ;

Considérant dès lors que la dérogation RRU titre VIII article 6 est acceptable ;

En ce qui concerne les installations techniques du projet et la gestion des eaux pluviales :

Considérant que des pompes à chaleur air-eau individuelles permettent d'atteindre l'objectif d'un bâtiment qui consomme 0% d'énergie fossile ;

Considérant qu'un système de récupération des eaux de pluie est prévu ;

Considérant que le parvis dégagé sur le coin de la parcelle permet une zone de pleine terre pour récolter les eaux de ruissellement ; que trois arbres haute-tige sont plantés et profitent de la meilleure orientation du site ;

Considérant que la matérialité des pavés dans la continuité des trottoirs existants côté rue Terre-Neuve, est déclinée dans la zone de récolte des eaux en calepinage à joints enherbés pour permettre l'infiltration ;

Considérant que les toitures présentent une végétalisation extensive sur une couche stockante (récupération et temporisation des eaux de pluie). Elles sont également équipées de panneaux photovoltaïques ;

Grace au dégagement de 26% de la surface de la parcelle en pleine terre, l'objectif est ainsi de garantir 0% de rejet à l'égout des eaux pluviales ;





Conclusions

Considérant que le projet ne modifie pas les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ;

Considérant de ce qui précède 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 :

Respecter l'avis d'Access&Go en ce qui concerne l'accessibilité des commerces et d'une partie des logements ;

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le RRU Titre I article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) , 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) et 6 (Toiture – hauteur et éléments techniques) et le RRU Titre VIII article 6 (Nombre d'emplacements de parcage) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: L795/2023 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue de Lombartzyde 120 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: VILLE DE BRUXELLES - DIVERS

Objet / Betreft: exploitation d'une piscine

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/09/2023 - 12/10/2023

Réactions / Reacties: 0

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.

6

AVIS MAJORITAIRE :

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

Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service au PRAS ;

Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement pour une piscine publique ;

Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

Avis FAVORABLE.

BE sollicite le demandeur d'introduire la reconnaissance de l'état du sol sur Brusoil pour le 03/01/2024 au plus tard.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning

Réf. / Ref.: C787/2023 (IPE)

Adresse / Adres:

Kerkeveldstraat 73 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: STAD BRUSSEL - ANDERE

Objet / Betreft: Uitbating van een zwembad

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/09/2023 - 12/10/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ONTHOUDING:

Stad Brussel want is aanvrager, bij toepassing van artikel 8 van het Besluit van de Executieve van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies.

7

MEERDERHEIDSADVIES :

Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een gebied van collectief belang op het gewestelijk bestemmingsplan;

Overwegende dat het om een vernieuwing van de milieuvergunning voor de uitbating van een stedelijk zwembad gaat;

Overwegende dat er geen opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek;

Overwegende dat het perceel opgenomen is in bodemcategorie 0 in de inventaris van de bodemtoestand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat er risico-activiteiten op de site worden uitgeoefend, met name de opslag van gevaarlijke stoffen;

Overwegende artikel 13 van de Ordonnantie betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems;

Overwegende dat er nog geen verkennend bodemonderzoek (VBO) werd uitgevoerd;

Overwegende dat Leefmilieu Brussel de vergunning niet zal kunnen afleveren zolang het VBO niet is ingediend;

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde:

- dat het VBO minstens 2 weken voor afloop van de termijn voor de MV-afgifte bij het BIM moet worden ingediend, namelijk voor 31/12/2023.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: R796/2023 (IPE)

Adresse / Adres:

Avenue de la Renaissance 16 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ASSOC DES COPROPRIETAIRE AV DE LA RENAISSANCE 12-16 ACP
- A.C.P.

Objet / Betreft: exploitation d'un immeuble de logements et de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/09/2023 - 12/10/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

8

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement pour l'exploitation d'un immeuble de logements et bureaux ;
Considérant que l'avis du SIAMU doit encore parvenir à BE;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
Considérant que la demande comprend 51 emplacements de parking en sous-sol répartis sur deux niveaux ;
Considérant que le sol est en catégorie 1 à l'inventaire de l'état du sol ;

AVIS FAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E740/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue Emile De Mot 19 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Promiris Demot - S.A. (Cédric DE LAET)

Objet / Betreft: Modifier le permis d'urbanisme octroyé le 07/04/2022 (permis modificatif : E406/2019) :- modifier et adapter le sous-sol pour y augmenter les emplacements de parking de 24 à 30 places et y installer des pompes à chaleur pour le nouveau système de chauffage ;- augmenter le nombre d'emplacements du local vélo au RDC de 60 à 67 places ;- adapter légèrement l'ensemble des plans pour se conformer aux normes PMR et incendies.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/09/2023 - 05/10/2023

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Situation PRAS :

Attendu que le bien se situe en zone d'intérêt régional et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Objet de la demande :

Attendu que le projet vise à modifier le permis d'urbanisme octroyé le 07/04/2022 (permis modificatif : E406/2019) :

- modifier et adapter le sous-sol pour y augmenter les emplacements de parking de 24 à 30 places et y installer des pompes à chaleur pour le nouveau système de chauffage ;
- augmenter le nombre d'emplacements du local vélo au RDC de 60 à 67 places ;
- adapter légèrement l'ensemble des plans pour se conformer aux normes PMR et incendies. ;

Rapport d'incidence :

La demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques.





Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 01/08/2023 ;
Considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

Avis d'instances :

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et Access&Go ;
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 06/08/2023 reçu par le fonctionnaire délégué et portant la référence T.1980.1279/21 ;
Vu l'avis d'Access&Go du 05/09/2023 reçu par le fonctionnaire délégué, qui estime que le projet est conforme aux exigences du RRU Titre IV et VII ;

Mesures particulières de publicité :

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

- Application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences Attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 06/09/2023 au 05/10/2023 et que 1 réaction ont été introduites portant principalement sur la rehausse du mitoyen arrière droit qui n'est mentionné ni dans l'objet de la demande ni dans la note explicative qui pourtant compare les changements effectués dans le projet ; ce mur ne devrait pas être rehaussé car il a impact négatif sur l'appartement voisin ;

Descriptif objet de la demande :

Considérant que le projet porte sur la modification du permis d'urbanisme octroyé par la ville de Bruxelles le 7 avril 2022 (réf. E406/2019- 04/PU/1710229), autorisant la démolition d'un immeuble de bureaux et la reconstruction d'un immeuble de 27 logements.

Considérant que la présente demande de modification de ce permis consiste, pour la partie hors-sol du projet, en l'intégration d'adaptations légères afin de rendre le bâtiment conforme aux exigences SIAMU et PMR, ainsi que de petites adaptations résultant de l'étude technique approfondie de l'immeuble lors de la préparation du dossier de soumission.

Considérant que le nombre de logements ne changes pas ; que l'emprise de la construction, sa volumétrie et la superficie de plancher hors-sol ne changent pas non plus ;

Considérant que l'aménagement paysager de la zone de recul a été étudié plus en détails, afin de réduire les surfaces minéralisées de cet aménagement, que l'aire d'accès pour les véhicules pompiers a été adaptée permettant également une bonne accessibilité pour les véhicules de démenagement ;

Considérant que le permis octroyé prévoyait un total de 60 emplacements pour vélos répartis dans deux locaux : un au rez-de-chaussée pouvant en accueillir 30, et un second aux R-2 pouvant en stocker 30 autres.

Considérant que la présente demande de modification de permis adapte légèrement la disposition initiale des espaces afin d'augmenter le nombre d'emplacements pour un total de 67, qu'au rez-de-chaussée, le local vélos comprend 29 emplacements (ainsi qu'un espace réservé aux poussettes), tandis qu'un nouveau local est créé au -1,5 (au lieu du -2, ceci pour réduire la distance à parcourir vers l'extérieur et le local vélos) dispose désormais d'une capacité de 38 vélos ;





Considérant que le nombre d'emplacements vélos prévus (67) est supérieur à la demande du RRU (27) et conforme aux exigences de Bruxelles Environnement (49) par rapport au nombre et types de logements dans le projet ;

Considérant que, comme prévu dans le permis initial, le projet comprend trois niveaux de parkings existants en sous-sol (du -2 au -4 compris) accessibles via une rampe partant de l'avenue Emile De Mot. ; qu'après un léger réagencement de l'espace des sous-sols à ces étages, le parking voit sa capacité augmentée à 30 emplacements pour voitures (dont 8 emplacements pour les PMR) – à la différence de la situation du permis octroyé qui en comprenait 24 (et où seulement 2 places étaient pour PMR) ;

Considérant que cet augmentation de 6 emplacements de voiture n'aura que peu d'impact sur la mobilité ;

Considérant que la composition de l'espace du -1 a fait l'objet d'une révision plus conséquente afin de pouvoir accueillir les locaux techniques suite à l'intégration des installations pompes à chaleur (PAC) dans le projet ; que la salle de fitness prévue dans le permis initial est maintenue, mais a cependant subi une réduction de sa surface (de 170,6 m² à 152 m²) ;

Considérant que les matériaux de façade ne sont pas changés par rapport au permis d'urbanisme octroyé ; que de légères adaptations de largeur de châssis ou de parties pleines sont la résultante de la mise au point technique lors de l'établissement du dossier de soumission ;

Considérant que le projet initial a subi quelques légères adaptations afin de le rendre conforme aux exigences PMR :

- Accès aux appartements (largeur des portes) ;
- Largeur des couloirs ;
- Accès aux sous-sols (parking, caves, locaux techniques) ;

Considérant qu'il a été constaté qu'une rehausse de mitoyen est prévues en plan mais non mentionnée dans l'objet de la demande alors que celle-ci concerne l'ensemble des modifications apportée au permis octroyé ;

Considérant qu'une imprécision existe au niveau des plans délivrés en ce qui concerne le mur œillère au 9^{ème} étage en façade arrière ;

Considérant toutefois qu'il n'apparaît pas en coupe et que celle-ci précise explicitement « hauteur mitoyen existant raboté » ;

Considérant dès lors qu'il faut considérer que le projet actuel propose une prolongation du mur œillère

Considérant que cette rehausse, située en façade arrière, coté voisin de droite, a un impact négatif sur le bien contigu ; que le voisin a fait savoir sa volonté de ne pas rehausser ce mitoyen ;

Considérant que sa demande est légitime ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter le mur œillère à la largeur de la terrasse du 9^{ème} étage ;

Conclusions :

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

Avis FAVORABLE à condition :

- de limiter la profondeur du mur œillère du 9^{ème} étage à la profondeur de la terrasse.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: R783/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Koning Albertlaan 181 1120 Brussel
Kruipweg 23 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap (Gordan CENGIC)

Objet / Betreft: Aanbrengen van significante wijzigingen aan de vergunning afgeleverd op 20/07/2021 (wijzigingsvergunning : 04/PFD/1717211) mbt het slopen en realiseren van een nieuwbouwschool.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 21/09/2023 - 05/10/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Overwegende dat het goed zich bevindt in woongebied met residentieel karakter en in een gebied van collectief belang of van openbare diensten volgens het Gewestelijk Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;

Overwegende dat deze aanvraag betrekking heeft op het aanbrengen van significante wijzigingen aan de vergunning afgeleverd op 20/07/2021; dat een compacter en dus goedkoper ontwerp wordt nagestreefd voor de basisschool;

Overwegende dat de initiële aanvraag het realiseren van een nieuwbouw en van tijdelijke klaslokalen voor de basisschool 'Kasteel Beiaard' en van nieuwe sportinfrastructuur en klaslokalen (BUSO) voor de campus 'Heemscholen' betreft, alsook het vellen van 39 bomen op de totale projectsite voorziet;

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

- Toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) : handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten ;
- Toepassing van het bijzondere voorschrift 8.4. van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) : wijziging van het stedenbouwkundig karakter in een gebied voor voorzieningen ;

Overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 21/09/2023 en 05/10/2023;

Gezien het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest nog niet werd uitgebracht wanneer het project werd besproken op de overlegcommissie; dat dit advies aan de vergunningsaanvraag zal gevoegd worden en scrupuleus moet worden opgevolgd;





Gezien het advies van de gewestelijke consultant (AccesAndGo) inzake de toegankelijkheid het project van 04/10/2023, waarin gespecificeerd staat dat het project conform is aan de eisen van de GSV, indien de elementen die niet vermeld zijn op het plan opgenomen zijn in het lastenboek;
Gezien het voorwaardelijk gunstig advies van de ASTRID-veiligheidscommissie van 12/09/2023; dat in dit advies gesteld wordt dat de mogelijke gelijktijdige publieke toegankelijkheid in de kleuterschool en in de lagere school het criterium van 150 personen ruim overschrijdt, waardoor in deze gebouwen een indoordekking aanwezig moet zijn;
Overwegende dat de huidige aanvraag betrekking heeft op de schoolinfrastructuur ten oosten van de Kasteel Beyaerdstraat;
Overwegende dat voor de basisschool een nieuw ontwerp werd gemaakt om de hoge bouwkost van het reeds vergunde project te beperken; dat desondanks zo weinig mogelijk aan kwaliteit wordt ingeboet;
Overwegende dat de inplanting van de gebouwen quasi ongewijzigd blijft ten opzichte van het initiële ontwerp;
Overwegende dat de traphallen werden vervangen door 2 buitentrappen in een centrale patio; dat deze nieuwe constellatie de mogelijkheid biedt 12 in plaats van 10 klassen te organiseren in het hoofdvolume;
Overwegende dat het bouwvolume (4 klassen, toebehorend aan de lagere school) bovenop de kleuterklassen niet wordt uitgevoerd;
Overwegende dat bijgevolg het volume van de kleuterschool kleiner wordt; dat er geen klassen worden voorzien op de eerste verdieping en dus ook minder hinder (schaduwwerking, onderlinge zichten, ...) ontstaat naar de buurt;
Overwegende dat de sportzaal voor de kleuters in het hoofdvolume wordt voorzien;
Overwegende dat het beloopbare dak tussen de kleuter- en lagere school wordt vervangen door een luifel; dat ook hier de hinder in het binnenterrein van het huizenblok verkleint, omdat de mogelijke zichten (vogelperspectief) naar de omliggende percelen niet meer van toepassing zijn;
Overwegende dat de impact van het project vanuit stedenbouw- en milieukundig oogpunt nauwelijks wijzigt ten opzichte van het initiële ontwerp; dat een compactere schoolinfrastructuur wordt gecreëerd op dezelfde locatie; dat er geen bijkomende afwijkingen inzake bouwprofiel zijn gegenereerd (Titel I van de GSV);
Overwegende dat de gevelexpressie van de gebouwen wijzigt; dat de voorgestelde architectuur zich goed integreert in zijn context;
Overwegende dat het project een kwalitatieve schoolinfrastructuur biedt, ongeacht de compactere vormgeving;
Overwegende dat het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG advies.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: L1803/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue Lebeau 2 – 18 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LEBEAU DEVELOPMENT

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble en logements, commerces, hôtels et bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/08/2023 - 14/09/2023

Réactions / Reacties: 74

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:**

11 Pour le Permis d'Urbanisme:

Considérant que le projet se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe en zone de protection de deux biens classés : « *Maison néo-Renaissance flamande* » situé rue Lebeau, 55 et « *Maison traditionnelle* » situé Place du Grand Sablon, 49 ;

Considérant que le bâtiment situé rue de la Paille, 3-13 est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale « *Ancien Hôtel Central Téléphonique* » ainsi que récemment l'ensemble du complexe adjacent de la Régie des Télégraphes et des Téléphones (R.T.T.) ;

Considérant que le projet initial vise à rénover trois immeubles de bureau, démolir les autres immeubles de bureaux situés sur la parcelle, reconstruire un immeuble à appartements de 65 logements et un immeuble accueillant un hôtel de 150 chambres, aménager des commerces aux rez-de-chaussée des différents immeubles et aménager un parking en sous-sol de 190 emplacements.

Que la demande initiale a été introduite en date du 11/02/2022 et accusée complète en date du 27/06/2022 ;

Que la demande initiale a été soumise à rapport d'incidences en vertu de l'application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) modifié par l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2017 et de son annexe B pour les rubriques 4, 21, 22, 26, 28, 31 et 32 ; que le rapport d'incidences a été déclaré complet par l'Administration suivant les articles 143 et 145 du CoBAT, en date du 27/06/2022 ;





Que la demande requière l'obtention d'un permis d'environnement de classe 1B pour les installations suivantes : 62-4B (système géothermie ouvert), 68-B (parking) ; qu'il s'agit dès lors d'un projet mixte en vertu de l'article 176/1 du CoBAT ;

Que la demande initiale a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
- Commission de sécurité Astrid ;
- Vivaqua ;
- Bruxelles Mobilité (BM) ;
- Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;
- Maître Architecte (BMA) ;
- Access and Go ;
- Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles ;

Que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/08/2022 au 15/09/2022, enquête pendant laquelle 119 réactions écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation du 25/10/2022 ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a notifié au demandeur, en date du 17/11/2022, sa décision d'imposer des conditions impliquant des modifications de la demande de permis ; que ces conditions sont les suivantes :

« 1. *Général* :

1.1 modifier les plans afin de répondre aux remarques du SIAMU, obtenir le cas échéant les dérogations mentionnées aux normes de base auprès du SPF Intérieur ;

1.2 fournir les éléments permettant de vérifier la conformité du projet avec l'article 14 §4 du Titre IV du RRU (chambres PMR pour l'hôtel) et le cas échéant, d'adapter les plans en conséquence ;

2. *Volumétrie et implantation* :

2.1 immeuble Justice : réduire le gabarit afin de l'aligner davantage à celui de la KBR, en supprimant un niveau à l'alignement et en ne maintenant qu'un niveau en retrait (soit un abaissement global de 3 niveaux) ;

2.2 immeuble Justice : réduire de deux niveau l'extension en intérieur d'îlot le long du mitoyen est ;

3. *Expression architecturale* :

3.1. immeuble Justice : revoir l'expression architecturale du socle de manière à unifier visuellement le rez et le 1er étage, de marquer davantage la verticalité, de diminuer l'impact visuel du bandeau opaque et de l'accès parking ;

3.2. immeuble Lebeau : étudier la possibilité de réutiliser des éléments de revêtement issus des démontages (en particulier la pierre naturelle) et affiner l'expression architecturale des façades en conséquence ;

3.3. immeuble Sablon : conserver l'encadrement en pierre de la grande verrière entre le rez-de-chaussée et les étages, et revoir la division des châssis pour rester davantage respectueux de la composition initiale ;

3.4. immeuble Sablon : revoir l'expression des vitrines et de leur raccord au sol côté Lebeau pour la systématiser (quitte à découpler les hauteurs de seuil et de vitrine par rapport aux niveaux des dalles intérieures) ;

3.5. immeuble Paille : prévoir pour cet immeuble des châssis en bois peints en blanc moulurés reproduisant les profils d'origine, pour les baies cintrées au dernier étage, conserver les traverses ouvragées en bois d'origine encore en place, et maintenir au rez-de-chaussée les grilles en fer forgé ;

4. *Habitabilité et aménagements intérieurs* :

4.1 immeuble Lebeau : revoir la configuration du bâtiment à tous les niveaux pour augmenter de manière significative la proportion de logements traversants ;

4.2 immeuble Lebeau : veiller à dimensionner systématiquement les pièces de vie de manière proportionnelle au nombre de chambres ;





4.3 immeuble Lebeau : veiller à garantir un accès aux espaces extérieurs depuis les séjours des logements pour tous les logements ;

4.4 immeuble Ruysbroeck : préciser pour l'HoReCa l'implantation d'une hotte éventuelle et des sanitaires ;

5. Aspects paysagers :

5.1 adapter les plans afin de prévoir une couche de terre arable de min 80 cm pour la plantation des herbacées et arbustes et de min 120 cm pour la plantation des arbres et opter pour des espèces végétales favorisant la biodiversité et résistantes aux conditions liées à leur plantation sur dalle (sècheresse) ;

6. Mobilité et parkings :

6.1 au niveau de l'aménagement intérieur du parking, sécuriser certains accès piétons donnant directement sans aucune transition dans les zones de circulation automobile, comme par exemple l'ascenseur de gauche sous l'immeuble Lebeau ;

6.2 revoir le projet en ce qui concerne les accès parking afin d'éviter tout conflit d'usage au droit de la traversée piétonne dans le bas de la rue Lebeau, soit en prévoyant des aménagements physiques permettant d'écarter les voitures de celle-ci (avec l'accord du gestionnaire de voirie) et d'empêcher le tourne à gauche en sortie et le tourne à droite en entrée, soit en revoyant la disposition des accès au parking ;

6.3. simplifier l'accès au local vélo pour les bureaux ;

6.4. prévoir des locaux vélos dédiés pour les utilisateurs de l'hôtel et le personnel des commerces ;

6.5. prévoir une zone de livraison conforme et intégrée dans les sous-sols pour l'hôtel ;

7. Techniques :

7.1. augmenter les dimensions des locaux poubelles pour les bureaux et l'hôtel ou justifier les dimensions projetées actuelles. »

Considérant que la demande modifiée a été communiquée au fonctionnaire délégué en date du 28/04/2023 ; qu'elle vise à répondre aux conditions du fonctionnaire délégué d'une part et qu'elles apportent également des modifications d'initiative de la part du demandeur qui sont la conséquence des conditions émises ;

Qu'en effet, au vu des conditions en termes de volumétrie pour le bâtiment Justice (conditions n°2.1 et 2.2), le demandeur retire sa demande pour la démolition du bâti existant et son affectation à un établissement hôtelier et qu'il prévoit à la place la réhabilitation des bureaux et la rénovation lourde du bâti existant avec rehausse ainsi que la modification du parking ;

Considérant que l'accusé de réception complet de la demande modifiée par le fonctionnaire délégué porte la date du 30/05/2023 ;

Considérant que la demande modifiée vise à rénover et transformer quatre immeubles de bureau, démolir l'immeuble de bureau situé sur la rue Lebeau et y reconstruire un immeuble à appartements de 64 logements, aménager des commerces aux rez-de-chaussée des différents immeubles et aménager un parking en sous-sol de 158 emplacements ;

Considérant qu'un addendum au rapport d'incidences est joint à la demande modifiée ;

Considérant que les modifications apportées par le demandeur affectent l'objet du projet et ne sont pas accessoires, qu'elles visent par ailleurs à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer ou modifier de la demande des dérogations visées à l'article 126, § 11 du CoBAT, qu'impliquait le projet initial ;

Que la demande modifiée doit être à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés ;

Considérant que la demande modifiée est dès lors soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles ;
- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
- Commission de sécurité Astrid ;
- Vivaqua ;
- Bruxelles Mobilité (BM) ;





- Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;
- Maître Architecte (BMA) ;
- Access and Go ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU sur le projet modifié du 10/08/2023 portant la référence C.2003.0467/21, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 21/08/2023 ;

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

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.9 du PRAS : immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan et pouvant sous conditions faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction ;
- Application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;
- Application de la prescription relative aux zones en surimpression 22.2 du PRAS : superficie affectée au commerce entre 1.000 m² et 2.500 m² en liseré de noyau commercial ;
- Application de l'art. 175/20 §1er du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences et une enquête publique de 30 jours ;
- Application de l'art. 176/1 du CoBAT : projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;
- Application de l'art. 188/7 du CoBAT : dérogation aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur toiture) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du RRU ;

Considérant que la demande modifiée est également soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription relative aux zones en surimpression 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;
- Application de l'art. 207 §3 du CoBAT : bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région ;
- Application de l'art. 237 §1er du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/08/2023 au 24/09/2023, enquête pendant laquelle 74 réactions écrites ou verbales ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;

Que ces réactions portent partiellement sur des aspects déjà évoqués lors de la commission de concertation initiale ;

Que de manière générale, les réclamants constatent certaines améliorations par rapport à la demande initiale notamment en ce qui concerne la conservation d'une partie plus importante du bâti existant ;

Que certaines réactions sont favorables au projet notamment en ce qui concerne la qualité des superficies commerciales projetées, la typologie des logements et la qualité des superficies de bureaux de l'immeuble Justice ;

Que les principales réclamations négatives portent sur les aspects suivants :

- la superficie projetée excessive pour l'affectation bureaux et le manque de mixité du projet,
- l'absence d'un équipement,
- la typologie des logements projetés,
- le manque de logements sociaux,
- le gabarit de l'immeuble Justice rehaussé jugé trop haut par rapport au contexte bâti du quartier du Sablon et de la rue Lebeau,





- la démolition de l'immeuble Lebeau, le gabarit et l'architecture de l'immeuble reconstruit ;
- le nombre de parking pour les bureaux,
- la diminution de la verdure du projet modifié par rapport au projet initial,

Quant aux modifications faisant suite aux conditions du fonctionnaire délégué (art. 191) :

Considérant que la demande modifiée vise dans un premier temps à répondre aux conditions émises par le fonctionnaire délégué ;

Considérant que les plans ont été modifiés afin de répondre aux demandes du SIAMU (condition 1.1) ;

Que le SIAMU a remis un nouvel avis sur la demande modifiée ; qu'une modification des plans est nécessaire pour répondre aux dernières conditions reprises ;

Considérant que la condition 1.2 n'a plus lieu d'être étant donné la suppression de l'établissement hôtelier ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble Justice a été revu et est à présent conforme à la condition 2.1 ;

Que le nombre de niveaux est par ailleurs inférieur à ceux de la demande initiale vu la préservation du bâti existant et qu'il en découle une meilleure intégration architecturale de la façade dans le paysage urbain ;

Que l'étage en retrait est également davantage en recul par rapport à la demande initiale et donc moins perceptible depuis l'espace public ce qui atténue la perception du volume général ;

Considérant que l'extension en intérieur d'îlot de l'immeuble Justice a été réduite en hauteur d'un seul niveau au lieu de deux ce qui répond partiellement à la condition 2.2 ;

Que le nombre total de niveaux est par ailleurs inférieur à ceux de la demande initiale vu la préservation du bâti existant et qu'il en découle une meilleure intégration architecturale de la façade pour l'intérieur de l'îlot et une diminution de l'effet d'écrasement pour ce dernier ;

Que le dernier étage est couvert d'une toiture « sculpturale » à versants ce qui diminue son impact volumétrique au sein du paysage urbain et améliore les vues vers le bâtiment ; qu'il est de plus situé en retrait par rapport notamment à la façade en intérieur d'îlot ce qui diminue son ombre portée et le sentiment d'enclavement de celui-ci ;

Considérant que le projet modifié répond à la condition 3.1 concernant le socle de l'immeuble Justice, que la verticalité est accentuée et que la façade est davantage ouverte vers la place ; que de plus l'accès au parking est avantageusement déplacé vers l'immeuble Lebeau ;

Considérant qu'une analyse concernant le réemploi de matériaux a été jointe à la demande modifiée afin de répondre à la condition n°3.1 ;

Que le BMA demande un retour aux détails et à la matérialisation plus riches de la façade qui étaient un atout de la qualité architecturale du projet du concours ;

Que les élévations transmises semblent tendre en effet vers cet objectif, qu'il y a lieu d'assurer la qualité des matériaux choisis, de leur teinte et de leur calepinage pour un effet d'ensemble réussi ;

Considérant que l'encadrement en pierre de la grande verrière entre le rez-de-chaussée et les étages de la façade vers le Sablon est préservé conformément à la condition 3.2 ; que la division des châssis a été revue également mais qu'il en résulte une modification de l'aspect général de la verrière ; qu'il y a lieu de suivre l'avis de la CRMS sur ce point et de ne pas prévoir de bandeaux horizontaux marqués (panneaux aluminium bronze) mais de privilégier un aspect uniforme vitré pour l'ensemble de la verrière ;

Considérant que l'expression des vitrines et leurs raccords au sol côté Lebeau ont été améliorés, que le projet modifié répond à la condition 3.3 ;

Considérant que le projet modifié répond en tous points à la condition 3.4 relative à l'immeuble Paille ;





Considérant que le projet modifié comprend un nombre augmenté d'appartements traversants conformément à la condition 4.1 ; que la proposition de 50% est acceptable ; que la plupart des appartements non traversants sont des appartements de type studio ou 1 chambre ; que les appartements non traversants disposent d'une double orientation améliorant dès lors les vues et les sources lumineuses ;

Considérant que le projet modifié prévoit des pièces de vie de superficies proportionnelles au nombre de chambres conformément à la condition 4.2 ;

Considérant que le projet modifié prévoit des terrasses accessibles via les séjours des appartements conformément à la condition 4.3 ;

Considérant que l'installation d'une hotte et de sanitaires sont prévus au sein du bâtiment Ruysbroeck pour l'Horeca conformément à la condition 4.4 ;

Considérant que le projet paysager du jardin sur dalle est modifié ; qu'il répond à la condition 5.1 en ce qui concerne les épaisseurs de terre et le choix des plantations ;

Considérant que le projet modifié répond aux conditions 6.1, 6.2 et 6.3 en ce qui concerne l'accessibilité du parking ;

Considérant que le local vélo a été entièrement revu et positionné au centre du site, que son accessibilité est améliorée ;

Qu'il y a lieu de prévoir quelques emplacements vélos à destination des commerçants ;

Considérant que les conditions 6.4 et 6.5 ne sont plus d'actualité étant donné la suppression de l'hôtel, que néanmoins il y a lieu de prévoir une zone de livraison pour les commerces ; que celle-ci est en effet prévue à l'entrée du parking ;

Considérant que le projet modifié répond à la condition 7.1 concernant les locaux poubelles ; que 2 nouveaux locaux poubelles sont ajoutés pour les bureaux du côté Justice et pour l'Horeca du côté Ruysbroek ;

Considérant dès lors que le projet modifié répond, moyennant les conditions reprises ci-dessus, à l'ensemble des conditions formulées par le fonctionnaire délégué ;

Quant aux modifications d'initiative du demandeur :

Considérant que le projet modifié comprend plusieurs modifications qui sont à l'initiative du demandeur ;

Considérant qu'il est en effet prévu la rénovation lourde du bâtiment Justice et non sa démolition/reconstruction ;

Que l'immeuble ainsi rénové n'est plus affecté à un établissement hôtelier mais que l'affectation bureau est conservée ;

Que le projet modifié propose dès lors une mixité de fonctions réparties comme suit :

- 26.745, 24 m² de bureaux (1.273,09 m² au sous-sol et 25.472,15 m² hors sol) ;
- 1.994,12 m² de commerces (0 m² au sous-sol et 1.994,12 m² hors sol) ;
- 8.281,22 m² de logements (112,51 m² au sous-sol et 8.168,71 m² hors sol) ;

Que le projet modifié propose la suppression de 9.544,76 m² de bureaux, une augmentation de 1.339,12 m² des surfaces commerciales et l'intégration sur le site de logements et d'un parking rotatif ;

Que le projet est situé en zone de forte mixité, que cette zone permet l'aménagement de bureaux jusqu'à 3.500 m² par immeuble sous certaines conditions suivant la prescription particulière 4.1 du PRAS ;

Que les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation suivant la prescription générale 0.9 du PRAS ;

Que le tableau joint à la carte des soldes de bureaux admissibles indique pour la maille considérée un solde négatif, que la diminution des superficies de bureau sur ce site répond donc aux objectifs de la prescription générale 0.14 du PRAS ;





Considérant que la volumétrie modifiée de l'immeuble Justice et de son extension en intérieur d'îlot est pertinente au vu des considérations à ce sujet émises lors de la commission de concertation précédente (voir supra) ;

Considérant que les nouvelles façades de l'immeuble Justice sont qualitatives, qu'elles gardent l'esprit de la demande initiale mais que la réduction du nombre de niveaux et l'amélioration de la composition architecturale des deux premiers niveaux sont une plus-value du projet ;

Considérant que le projet prévoit des fonctions d'animation tant au rez-de-chaussée (côté Justice et Ruysbroeck) qu'en toiture, ce qui est favorable au dialogue entre le bâti et l'espace public ;

Considérant que le patio intérieur au niveau du rez-de-chaussée Justice est également modifié suite à la conservation de la structure de l'extension de l'immeuble Justice ; que celui-ci est plus étroit mais comporte toujours une partie végétalisée par des jardinières ;

Qu'il est regrettable que l'intérieur de l'îlot soit diminué mais que la profondeur du bâti de l'extension est cohérente par rapport aux affectations qui y sont prévues ou dans le cadre d'une réversibilité ultérieure des lieux vers d'autres affectations ;

Considérant que le dernier niveau de l'extension en intérieur d'îlot comprend plusieurs espaces extérieurs, que ces espaces sont partiellement verdurisés ;

Que la terrasse donnant sur l'intérieur d'îlot est étroite et ne comporte quant à elle aucune plantation ;

Que celle-ci donne des vues directes vers les logements ;

Que les façades sont largement ouvertes vers cette terrasse et que l'occupation des locaux et de la terrasse pourraient induire également des nuisances sonores en intérieur d'îlot ;

Que la verdurisation intensive de cette terrasse serait préférable afin d'éviter les nuisances précitées ; que cette verdurisation serait également une plus-value pour l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet modifié revoit l'implantation du noyau A afin d'améliorer les logements qu'il dessert, d'améliorer la façade en intérieur d'îlot et de faciliter l'intégration du noyau au parking ;

Considérant que le projet modifie l'utilisation du parking, qu'il est en effet prévu :

- un parking de 158 emplacements pour véhicules motorisés dont 27 sont destinés aux logements, 24 aux bureaux et 109 à un parking privé rotatif avec 100% des emplacements alloués aux bureaux en semaine pendant les heures de bureau ;
- deux locaux vélos de respectivement 271 emplacements (dont 27 emplacements pour vélos-cargos) et 154 emplacements (dont 16 emplacements pour vélos-cargos), pour un total de 425 emplacements (dont 43 emplacements pour vélos-cargos) ;

Considérant que les places totalement privatives réservées aux logements et aux bureaux sont clairement identifiées à la fin du parking aux niveaux -1 et -2 ;

Considérant que le ratio pour les logements est passé de 0,55 (soit 36 emplacements pour 65 logements) dans le projet initial à 0,42 (soit 27 emplacements pour 64 logements) dans le projet modifié ; que le projet modifié accentue dès lors la dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU en ce qu'il ne prévoit pas minimum un emplacement de voiture par logement ;

Que cependant, sur base des statistiques du taux de motorisation moyen des ménages à l'échelle de la région et de la zone, de l'excellente accessibilité du site, et compte tenu du profil socio-économique attendu des futurs occupants, il peut être évalué un taux de motorisation moyen oscillant entre 0,4 et 0,5 véhicules par ménage ; ce qui permettra au projet de répondre à la demande attendue en matière de stationnement à destination des logements ;

Considérant, en ce qui concerne les emplacements pour les bureaux, qu'en application de l'art. 10 §6 du Titre VIII du RRU, le régime à appliquer à l'immeuble pour déterminer le nombre maximal d'emplacements autorisés est le plus restrictif, à savoir celui de la zone A (l'immeuble comportant plusieurs entrées donnant sur des voiries différentes, l'entrée de parking étant située en zone A) ;

Que le nombre maximal d'emplacements pour voiture à destination des bureaux serait dès lors de 134 ; que le projet en prévoyant 133 emplacements (24 réservés aux bureaux et 109 abonnements dans le parking rotatif) est dès lors conforme aux dispositions du RRU et du Cobrace ;





Considérant que le projet initial prévoyait un parking public de 130 emplacements dont 55 emplacements étaient mis à disposition d'abonnements pour les bureaux et 75 emplacements étaient mis entièrement à destination du public ;
Que le parking public visait à réduire la pression (principalement en journée) du stationnement en voirie et particulièrement sur la Place du Sablon ;
Que la suppression d'emplacements de stationnement en voirie vise entre autres à valoriser les espaces publics et le paysage urbain et à y libérer davantage de place pour les piétons, les cyclistes et la végétation ;
Que l'augmentation du nombre d'abonnements pour les bureaux à 100% de la capacité de ce parking va à l'encontre de l'objectif précité et aux conclusions de l'avis de commission de concertation sur le projet initial ;
Que l'augmentation des superficies de plancher des bureaux ne justifie pas la modification de la capacité du parking public précédemment validée en commission de concertation ;
Qu'il y en effet lieu de maintenir un parking accessible au public également en journée durant les jours de semaine et à contraindre le nombre maximum d'abonnements pour les bureaux ;
Qu'il y a dès lors lieu de revoir la répartition entre le nombre d'emplacements à destination des bureaux, le nombre d'emplacements de type rotatif avec abonnements pour les bureaux et le nombre d'emplacements uniquement dédiés au public ;
Considérant de ce qui précède et moyennant les conditions ci-dessous, 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 :

- ne pas prévoir de bandeaux horizontaux marqués pour la verrière en façade de l'immeuble Sablon et privilégier un aspect uniforme pour l'ensemble,
- prévoir une toiture verte intensive à la place de la toiture terrasse donnant vers l'intérieur d'îlot pour l'extension du bâtiment Justice,
- revoir la répartition des emplacements de parking entre les logements, les bureaux et le parking public de manière à préserver un ratio entre 0.4 et 0.55 pour les logements et un parking public de minimum 130 emplacements dont maximum 55 emplacements pouvant être loués sous abonnements aux bureaux en semaine.

Pour le Permis d'Environnement:

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité. au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande concernant la démolition et reconstruction d'immeubles en vue d'une reconversion en bureaux, logements et commerces.
Considérant qu'il a eu 74 remarques durant l'enquête publique ;
Considérant que certaines installations classées peuvent créer des nuisances sonores ;
Considérant que l'espace de restauration/séminaire situé en toiture du bâtiment Justice/Ruysbroeck ne sera pas exploiter en dehors des horaires de bureau et qu'aucun son amplifié n'y sera diffusé ;
Considérant qu'il n'y aura pas de terrasse liée aux commerces en intérieur d'îlot.
Considérant que les livraisons en voirie seront limitées de 7h à 19h du lundi au samedi ;
Considérant qu'il est également prévu une zone de livraison hors voirie
Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de placer des silencieux au niveau des prises et rejets d'air dans l'intérieur d'îlot ainsi que pour le groupe de secours
- de placer un drain passif lors des travaux.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: L1725/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Lebeau 10 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 13 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 9 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 3 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 11 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 6 1000 Bruxelles
Place de la Justice 3 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 5 1000 Bruxelles
Place de la Justice 2 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 16 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 18 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 1 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 2 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 4 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 14 1000 Bruxelles
Place de la Justice 7 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 8 1000 Bruxelles
Rue de Ruysbroeck 7 1000 Bruxelles
Place de la Justice 6 1000 Bruxelles
Rue Lebeau 12 1000 Bruxelles
Rue de la Paille 7 1000 Bruxelles

11

Demandeur / Aanvrager: LEBEAU DEVELOPMENT - S.A. (Yahia)

Objet / Betreft: Demande initiale : rénover trois immeubles de bureau, démolir les autres immeubles de bureaux situés sur la parcelle, reconstruire un immeuble à appartements de 65 logements et un immeuble accueillant un hôtel de 150 chambres, aménager des commerces aux rez-de-chaussée des différents immeubles et aménager un parking en sous-sol de 190 emplacements. Demande modifiée : rénover et transformer quatre immeubles de bureau, démolir l'immeuble de bureau situé sur la rue Lebeau et y reconstruire un immeuble à appartements de 64 logements, aménager des commerces aux rez-de-chaussée des différents immeubles et aménager un parking en sous-sol de 158 emplacements.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/08/2023 - 14/09/2023

Réactions / Reacties: 74

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:**

Pour le Permis d'Urbanisme:

Considérant que le projet se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe en zone de protection de deux biens classés : « *Maison néo-Renaissance flamande* » situé rue Lebeau, 55 et « *Maison traditionnelle* » situé Place du Grand Sablon, 49 ;

Considérant que le bâtiment situé rue de la Paille, 3-13 est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale « *Ancien Hôtel Central Téléphonique* » ainsi que récemment l'ensemble du complexe adjacent de la Régie des Télégraphes et des Téléphones (R.T.T.) ;

Considérant que le projet initial vise à rénover trois immeubles de bureau, démolir les autres immeubles de bureaux situés sur la parcelle, reconstruire un immeuble à appartements de 65 logements et un immeuble accueillant un hôtel de 150 chambres, aménager des commerces aux rez-de-chaussée des différents immeubles et aménager un parking en sous-sol de 190 emplacements.

Que la demande initiale a été introduite en date du 11/02/2022 et accusée complète en date du 27/06/2022 ;

Que la demande initiale a été soumise à rapport d'incidences en vertu de l'application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) modifié par l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2017 et de son annexe B pour les rubriques 4, 21, 22, 26, 28, 31 et 32 ; que le rapport d'incidences a été déclaré complet par l'Administration suivant les articles 143 et 145 du CoBAT, en date du 27/06/2022 ;

Que la demande requière l'obtention d'un permis d'environnement de classe 1B pour les installations suivantes : 62-4B (système géothermie ouvert), 68-B (parking) ; qu'il s'agit dès lors d'un projet mixte en vertu de l'article 176/1 du CoBAT ;

Que la demande initiale a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
- Commission de sécurité Astrid ;
- Vivaqua ;
- Bruxelles Mobilité (BM) ;
- Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;
- Maître Architecte (BMA) ;
- Access and Go ;
- Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles ;

Que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/08/2022 au 15/09/2022, enquête pendant laquelle 119 réactions écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation du 25/10/2022 ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a notifié au demandeur, en date du 17/11/2022, sa décision d'imposer des conditions impliquant des modifications de la demande de permis ; que ces conditions sont les suivantes :

« 1. Général :

1.1 modifier les plans afin de répondre aux remarques du SIAMU, obtenir le cas échéant les dérogations mentionnées aux normes de base auprès du SPF Intérieur ;





- 1.2 fournir les éléments permettant de vérifier la conformité du projet avec l'article 14 §4 du Titre IV du RRU (chambres PMR pour l'hôtel) et le cas échéant, d'adapter les plans en conséquence ;
- 2. Volumétrie et implantation :**
- 2.1 immeuble Justice : réduire le gabarit afin de l'aligner davantage à celui de la KBR, en supprimant un niveau à l'alignement et en ne maintenant qu'un niveau en retrait (soit un abaissement global de 3 niveaux) ;
- 2.2 immeuble Justice : réduire de deux niveau l'extension en intérieur d'îlot le long du mitoyen est ;
- 3. Expression architecturale :**
- 3.1. immeuble Justice : revoir l'expression architecturale du socle de manière à unifier visuellement le rez et le 1er étage, de marquer davantage la verticalité, de diminuer l'impact visuel du bandeau opaque et de l'accès parking ;
- 3.2. immeuble Lebeau : étudier la possibilité de réutiliser des éléments de revêtement issus des démontages (en particulier la pierre naturelle) et affiner l'expression architecturale des façades en conséquence ;
- 3.3. immeuble Sablon : conserver l'encadrement en pierre de la grande verrière entre le rez-de-chaussée et les étages, et revoir la division des châssis pour rester davantage respectueux de la composition initiale ;
- 3.4. immeuble Sablon : revoir l'expression des vitrines et de leur raccord au sol côté Lebeau pour la systématiser (quitte à découpler les hauteurs de seuil et de vitrine par rapport aux niveaux des dalles intérieures) ;
- 3.5. immeuble Paille : prévoir pour cet immeuble des châssis en bois peints en blanc moulurés reproduisant les profils d'origine, pour les baies cintrées au dernier étage, conserver les traverses ouvragées en bois d'origine encore en place, et maintenir au rez-de-chaussée les grilles en fer forgé ;
- 4. Habitabilité et aménagements intérieurs :**
- 4.1 immeuble Lebeau : revoir la configuration du bâtiment à tous les niveaux pour augmenter de manière significative la proportion de logements traversants ;
- 4.2 immeuble Lebeau : veiller à dimensionner systématiquement les pièces de vie de manière proportionnelle au nombre de chambres ;
- 4.3 immeuble Lebeau : veiller à garantir un accès aux espaces extérieurs depuis les séjours des logements pour tous les logements ;
- 4.4 immeuble Ruysbroeck : préciser pour l'HoReCa l'implantation d'une hotte éventuelle et des sanitaires ;
- 5. Aspects paysagers :**
- 5.1 adapter les plans afin de prévoir une couche de terre arable de min 80 cm pour la plantation des herbacées et arbustes et de min 120 cm pour la plantation des arbres et opter pour des espèces végétales favorisant la biodiversité et résistantes aux conditions liées à leur plantation sur dalle (sècheresse) ;
- 6. Mobilité et parkings :**
- 6.1 au niveau de l'aménagement intérieur du parking, sécuriser certains accès piétons donnant directement sans aucune transition dans les zones de circulation automobile, comme par exemple l'ascenseur de gauche sous l'immeuble Lebeau ;
- 6.2 revoir le projet en ce qui concerne les accès parking afin d'éviter tout conflit d'usage au droit de la traversée piétonne dans le bas de la rue Lebeau, soit en prévoyant des aménagements physiques permettant d'écartier les voitures de celle-ci (avec l'accord du gestionnaire de voirie) et d'empêcher le tourne à gauche en sortie et le tourne à droite en entrée, soit en revoyant la disposition des accès au parking ;
- 6.3. simplifier l'accès au local vélo pour les bureaux ;
- 6.4. prévoir des locaux vélos dédiés pour les utilisateurs de l'hôtel et le personnel des commerces ;
- 6.5. prévoir une zone de livraison conforme et intégrée dans les sous-sols pour l'hôtel ;
- 7. Techniques :**
- 7.1. augmenter les dimensions des locaux poubelles pour les bureaux et l'hôtel ou justifier les dimensions projetées actuelles. »





Considérant que la demande modifiée a été communiquée au fonctionnaire délégué en date du 28/04/2023 ; qu'elle vise à répondre aux conditions du fonctionnaire délégué d'une part et qu'elles apportent également des modifications d'initiative de la part du demandeur qui sont la conséquence des conditions émises ;

Qu'en effet, au vu des conditions en termes de volumétrie pour le bâtiment Justice (conditions n°2.1 et 2.2), le demandeur retire sa demande pour la démolition du bâti existant et son affectation à un établissement hôtelier et qu'il prévoit à la place la réhabilitation des bureaux et la rénovation lourde du bâti existant avec rehausse ainsi que la modification du parking ;

Considérant que l'accusé de réception complet de la demande modifiée par le fonctionnaire délégué porte la date du 30/05/2023 ;

Considérant que la demande modifiée vise à rénover et transformer quatre immeubles de bureau, démolir l'immeuble de bureau situé sur la rue Lebeau et y reconstruire un immeuble à appartements de 64 logements, aménager des commerces aux rez-de-chaussée des différents immeubles et aménager un parking en sous-sol de 158 emplacements ;

Considérant qu'un addendum au rapport d'incidences est joint à la demande modifiée ;

Considérant que les modifications apportées par le demandeur affectent l'objet du projet et ne sont pas accessoires, qu'elles visent par ailleurs à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer ou modifier de la demande des dérogations visées à l'article 126, § 11 du CoBAT, qu'impliquait le projet initial ;

Que la demande modifiée doit être à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés ;

Considérant que la demande modifiée est dès lors soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles ;
- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
- Commission de sécurité Astrid ;
- Vivaqua ;
- Bruxelles Mobilité (BM) ;
- Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;
- Maître Architecte (BMA) ;
- Access and Go ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU sur le projet modifié du 10/08/2023 portant la référence C.2003.0467/21, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 21/08/2023 ;

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

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.9 du PRAS : immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan et pouvant sous conditions faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction ;
- Application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;
- Application de la prescription relative aux zones en surimpression 22.2 du PRAS : superficie affectée au commerce entre 1.000 m² et 2.500 m² en liseré de noyau commercial ;
- Application de l'art. 175/20 §1er du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences et une enquête publique de 30 jours ;
- Application de l'art. 176/1 du CoBAT : projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;
- Application de l'art. 188/7 du CoBAT : dérogation aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur toiture) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du RRU ;





Considérant que la demande modifiée est également soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription relative aux zones en surimpression 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;
- Application de l'art. 207 §3 du CoBAT : bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région ;
- Application de l'art. 237 §1^{er} du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/08/2023 au 24/09/2023, enquête pendant laquelle 74 réactions écrites ou verbales ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;

Que ces réactions portent partiellement sur des aspects déjà évoqués lors de la commission de concertation initiale ;

Que de manière générale, les réclamants constatent certaines améliorations par rapport à la demande initiale notamment en ce qui concerne la conservation d'une partie plus importante du bâti existant ;

Que certaines réactions sont favorables au projet notamment en ce qui concerne la qualité des superficies commerciales projetées, la typologie des logements et la qualité des superficies de bureaux de l'immeuble Justice ;

Que les principales réclamations négatives portent sur les aspects suivants :

- la superficie projetée excessive pour l'affectation bureaux et le manque de mixité du projet,
- l'absence d'un équipement,
- la typologie des logements projetés,
- le manque de logements sociaux,
- le gabarit de l'immeuble Justice rehaussé jugé trop haut par rapport au contexte bâti du quartier du Sablon et de la rue Lebeau,
- la démolition de l'immeuble Lebeau, le gabarit et l'architecture de l'immeuble reconstruit ;
- le nombre de parking pour les bureaux,
- la diminution de la verdurisation du projet modifié par rapport au projet initial,

Quant aux modifications faisant suite aux conditions du fonctionnaire délégué (art. 191) :

Considérant que la demande modifiée vise dans un premier temps à répondre aux conditions émises par le fonctionnaire délégué ;

Considérant que les plans ont été modifiés afin de répondre aux demandes du SIAMU (condition 1.1) ;

Que le SIAMU a remis un nouvel avis sur la demande modifiée ; qu'une modification des plans est nécessaire pour répondre aux dernières conditions reprises ;

Considérant que la condition 1.2 n'a plus lieu d'être étant donné la suppression de l'établissement hôtelier ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble Justice a été revu et est à présent conforme à la condition 2.1 ;

Que le nombre de niveaux est par ailleurs inférieur à ceux de la demande initiale vu la préservation du bâti existant et qu'il en découle une meilleure intégration architecturale de la façade dans le paysage urbain ;

Que l'étage en retrait est également davantage en recul par rapport à la demande initiale et donc moins perceptible depuis l'espace public ce qui atténue la perception du volume général ;

Considérant que l'extension en intérieur d'îlot de l'immeuble Justice a été réduite en hauteur d'un seul niveau au lieu de deux ce qui répond partiellement à la condition 2.2 ;





Que le nombre total de niveaux est par ailleurs inférieur à ceux de la demande initiale vu la préservation du bâti existant et qu'il en découle une meilleure intégration architecturale de la façade pour l'intérieur de l'îlot et une diminution de l'effet d'écrasement pour ce dernier ;

Que le dernier étage est couvert d'une toiture « sculpturale » à versants ce qui diminue son impact volumétrique au sein du paysage urbain et améliore les vues vers le bâtiment ; qu'il est de plus situé en retrait par rapport notamment à la façade en intérieur d'îlot ce qui diminue son ombre portée et le sentiment d'enclavement de celui-ci ;

Considérant que le projet modifié répond à la condition 3.1 concernant le socle de l'immeuble Justice, que la verticalité est accentuée et que la façade est davantage ouverte vers la place ; que de plus l'accès au parking est avantageusement déplacé vers l'immeuble Lebeau ;

Considérant qu'une analyse concernant le réemploi de matériaux a été jointe à la demande modifiée afin de répondre à la condition n°3.1 ;

Que le BMA demande un retour aux détails et à la matérialisation plus riches de la façade qui étaient un atout de la qualité architecturale du projet du concours ;

Que les élévations transmises semblent tendre en effet vers cet objectif, qu'il y a lieu d'assurer la qualité des matériaux choisis, de leur teinte et de leur calepinage pour un effet d'ensemble réussi ;

Considérant que l'encadrement en pierre de la grande verrière entre le rez-de-chaussée et les étages de la façade vers le Sablon est préservé conformément à la condition 3.2 ; que la division des châssis a été revue également mais qu'il en résulte une modification de l'aspect général de la verrière ; qu'il y a lieu de suivre l'avis de la CRMS sur ce point et de ne pas prévoir de bandeaux horizontaux marqués (panneaux aluminium bronze) mais de privilégier un aspect uniforme vitré pour l'ensemble de la verrière ;

Considérant que l'expression des vitrines et leurs raccords au sol côté Lebeau ont été améliorés, que le projet modifié répond à la condition 3.3 ;

Considérant que le projet modifié répond en tous points à la condition 3.4 relative à l'immeuble Paille ;

Considérant que le projet modifié comprend un nombre augmenté d'appartements traversants conformément à la condition 4.1 ; que la proposition de 50% est acceptable ; que la plupart des appartements non traversants sont des appartements de type studio ou 1 chambre ; que les appartements non traversants disposent d'une double orientation améliorant dès lors les vues et les sources lumineuses ;

Considérant que le projet modifié prévoit des pièces de vie de superficies proportionnelles au nombre de chambres conformément à la condition 4.2 ;

Considérant que le projet modifié prévoit des terrasses accessibles via les séjours des appartements conformément à la condition 4.3 ;

Considérant que l'installation d'une hotte et de sanitaires sont prévus au sein du bâtiment Ruysbroeck pour l'Horeca conformément à la condition 4.4 ;

Considérant que le projet paysager du jardin sur dalle est modifié ; qu'il répond à la condition 5.1 en ce qui concerne les épaisseurs de terre et le choix des plantations ;

Considérant que le projet modifié répond aux conditions 6.1, 6.2 et 6.3 en ce qui concerne l'accessibilité du parking ;

Considérant que le local vélo a été entièrement revu et positionné au centre du site, que son accessibilité est améliorée ;

Qu'il y a lieu de prévoir quelques emplacements vélos à destination des commerçants ;

Considérant que les conditions 6.4 et 6.5 ne sont plus d'actualité étant donné la suppression de l'hôtel, que néanmoins il y a lieu de prévoir une zone de livraison pour les commerces ; que celle-ci est en effet prévue à l'entrée du parking ;

Considérant que le projet modifié répond à la condition 7.1 concernant les locaux poubelles ; que 2 nouveaux locaux poubelles sont ajoutés pour les bureaux du côté Justice et pour l'Horeca du côté Ruysbroek ;

Considérant dès lors que le projet modifié répond, moyennant les conditions reprises ci-dessus, à l'ensemble des conditions formulées par le fonctionnaire délégué ;





Quant aux modifications d'initiative du demandeur :

Considérant que le projet modifié comprend plusieurs modifications qui sont à l'initiative du demandeur ;

Considérant qu'il est en effet prévu la rénovation lourde du bâtiment Justice et non sa démolition/reconstruction ;

Que l'immeuble ainsi rénové n'est plus affecté à un établissement hôtelier mais que l'affectation bureau est conservée ;

Que le projet modifié propose dès lors une mixité de fonctions réparties comme suit :

- 26.745, 24 m² de bureaux (1.273,09 m² au sous-sol et 25.472,15 m² hors sol) ;
- 1.994,12 m² de commerces (0 m² au sous-sol et 1.994,12 m² hors sol) ;
- 8.281,22 m² de logements (112,51 m² au sous-sol et 8.168,71 m² hors sol) ;

Que le projet modifié propose la suppression de 9.544,76 m² de bureaux, une augmentation de 1.339,12 m² des surfaces commerciales et l'intégration sur le site de logements et d'un parking rotatif ;

Que le projet est situé en zone de forte mixité, que cette zone permet l'aménagement de bureaux jusqu'à 3.500 m² par immeuble sous certaines conditions suivant la prescription particulière 4.1 du PRAS ;

Que les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation suivant la prescription générale 0.9 du PRAS ;

Que le tableau joint à la carte des soldes de bureaux admissibles indique pour la maille considérée un solde négatif, que la diminution des superficies de bureau sur ce site répond donc aux objectifs de la prescription générale 0.14 du PRAS ;

Considérant que la volumétrie modifiée de l'immeuble Justice et de son extension en intérieur d'îlot est pertinente au vu des considérations à ce sujet émises lors de la commission de concertation précédente (voir supra) ;

Considérant que les nouvelles façades de l'immeuble Justice sont qualitatives, qu'elles gardent l'esprit de la demande initiale mais que la réduction du nombre de niveaux et l'amélioration de la composition architecturale des deux premiers niveaux sont une plus-value du projet ;

Considérant que le projet prévoit des fonctions d'animation tant au rez-de-chaussée (côté Justice et Ruysbroeck) qu'en toiture, ce qui est favorable au dialogue entre le bâti et l'espace public ;

Considérant que le patio intérieur au niveau du rez-de-chaussée Justice est également modifié suite à la conservation de la structure de l'extension de l'immeuble Justice ; que celui-ci est plus étroit mais comporte toujours une partie végétalisée par des jardinières ;

Qu'il est regrettable que l'intérieur de l'îlot soit diminué mais que la profondeur du bâti de l'extension est cohérente par rapport aux affectations qui y sont prévues ou dans le cadre d'une réversibilité ultérieure des lieux vers d'autres affectations ;

Considérant que le dernier niveau de l'extension en intérieur d'îlot comprend plusieurs espaces extérieurs, que ces espaces sont partiellement verdurisés ;

Que la terrasse donnant sur l'intérieur d'îlot est étroite et ne comporte quant à elle aucune plantation ;

Que celle-ci donne des vues directes vers les logements ;

Que les façades sont largement ouvertes vers cette terrasse et que l'occupation des locaux et de la terrasse pourraient induire également des nuisances sonores en intérieur d'îlot ;

Que la verdurisation intensive de cette terrasse serait préférable afin d'éviter les nuisances précitées ; que cette verdurisation serait également une plus-value pour l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet modifié revoit l'implantation du noyau A afin d'améliorer les logements qu'il dessert, d'améliorer la façade en intérieur d'îlot et de faciliter l'intégration du noyau au parking ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 24/10/2023

Considérant que le projet modifie l'utilisation du parking, qu'il est en effet prévu :

- un parking de 158 emplacements pour véhicules motorisés dont 27 sont destinés aux logements, 24 aux bureaux et 109 à un parking privé rotatif avec 100% des emplacements alloués aux bureaux en semaine pendant les heures de bureau ;
- deux locaux vélos de respectivement 271 emplacements (dont 27 emplacements pour vélos-cargos) et 154 emplacements (dont 16 emplacements pour vélos-cargos), pour un total de 425 emplacements (dont 43 emplacements pour vélos-cargos) ;

Considérant que les places totalement privatives réservées aux logements et aux bureaux sont clairement identifiées à la fin du parking aux niveaux -1 et -2 ;

Considérant que le ratio pour les logements est passé de 0,55 (soit 36 emplacements pour 65 logements) dans le projet initial à 0,42 (soit 27 emplacements pour 64 logements) dans le projet modifié ; que le projet modifié accentue dès lors la dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU en ce qu'il ne prévoit pas minimum un emplacement de voiture par logement ;

Que cependant, sur base des statistiques du taux de motorisation moyen des ménages à l'échelle de la région et de la zone, de l'excellente accessibilité du site, et compte tenu du profil socio-économique attendu des futurs occupants, il peut être évalué un taux de motorisation moyen oscillant entre 0,4 et 0,5 véhicules par ménage ; ce qui permettra au projet de répondre à la demande attendue en matière de stationnement à destination des logements ;

Considérant, en ce qui concerne les emplacements pour les bureaux, qu'en application de l'art. 10 §6 du Titre VIII du RRU, le régime à appliquer à l'immeuble pour déterminer le nombre maximal d'emplacements autorisés est le plus restrictif, à savoir celui de la zone A (l'immeuble comportant plusieurs entrées donnant sur des voiries différentes, l'entrée de parking étant située en zone A) ;

Que le nombre maximal d'emplacements pour voiture à destination des bureaux serait dès lors de 134 ; que le projet en prévoyant 133 emplacements (24 réservés aux bureaux et 109 abonnements dans le parking rotatif) est dès lors conforme aux dispositions du RRU et du Cobrace ;

Considérant que le projet initial prévoyait un parking public de 130 emplacements dont 55 emplacements étaient mis à disposition d'abonnements pour les bureaux et 75 emplacements étaient mis entièrement à destination du public ;

Que le parking public visait à réduire la pression (principalement en journée) du stationnement en voirie et particulièrement sur la Place du Sablon ;

Que la suppression d'emplacements de stationnement en voirie vise entre autres à valoriser les espaces publics et le paysage urbain et à y libérer davantage de place pour les piétons, les cyclistes et la végétation ;

Que l'augmentation du nombre d'abonnements pour les bureaux à 100% de la capacité de ce parking va à l'encontre de l'objectif précité et aux conclusions de l'avis de commission de concertation sur le projet initial ;

Que l'augmentation des superficies de plancher des bureaux ne justifie pas la modification de la capacité du parking public précédemment validée en commission de concertation ;

Qu'il y en effet lieu de maintenir un parking accessible au public également en journée durant les jours de semaine et à contraindre le nombre maximum d'abonnements pour les bureaux ;

Qu'il y a dès lors lieu de revoir la répartition entre le nombre d'emplacements à destination des bureaux, le nombre d'emplacements de type rotatif avec abonnements pour les bureaux et le nombre d'emplacements uniquement dédiés au public ;

Considérant de ce qui précède et moyennant les conditions ci-dessous, 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 :

- ne pas prévoir de bandeaux horizontaux marqués pour la verrière en façade de l'immeuble Sablon et privilégier un aspect uniforme pour l'ensemble,
- prévoir une toiture verte intensive à la place de la toiture terrasse donnant vers l'intérieur d'îlot pour l'extension du bâtiment Justice,
- revoir la répartition des emplacements de parking entre les logements, les bureaux et le parking public de manière à préserver un ratio entre 0.4 et 0.55 pour les logements et un parking public de minimum 130 emplacements dont maximum 55 emplacements pouvant être loués sous abonnements aux bureaux en semaine.

Pour le Permis d'Environnement:

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité. au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande concernant la démolition et reconstruction d'immeubles en vue d'une reconversion en bureaux, logements et commerces.
Considérant qu'il a eu 74 remarques durant l'enquête publique ;
Considérant que certaines installations classées peuvent créer des nuisances sonores ;
Considérant que l'espace de restauration/séminaire situé en toiture du bâtiment Justice/Ruysbroeck ne sera pas exploiter en dehors des horaires de bureau et qu'aucun son amplifié n'y sera diffusé ;
Considérant qu'il n'y aura pas de terrasse liée aux commerces en intérieur d'îlot.
Considérant que les livraisons en voirie seront limitées de 7h à 19h du lundi au samedi ;
Considérant qu'il est également prévu une zone de livraison hors voirie
Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de placer des silencieux au niveau des prises et rejets d'air dans l'intérieur d'îlot ainsi que pour le groupe de secours
- de placer un drain passif lors des travaux.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: P751/2023 (SPEC)

Adresse / Adres:

Rue Fernand Pire 28 1090 Jette

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles - Section Plan

Objet / Betreft: Déplacement du sentier vicinal n°35 dénommé sentier du Dépôt et la création d'un passage public sur sol privé. Plan d'alignement, adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 20/03/2023.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/08/2023 - 28/09/2023

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 10/10/2023

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

AVIS REPORTÉ

12

