



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: O945/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Oppemstraat 10 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Senne Dehandschutter

Objet / Betreft: het wijzigen van de voorgevel (ramen veranderen, gevelbekleding van de gelijkvloers veranderen, balkons maken), het creëren van een dakkappel en terrassen aan de achterkant van het gebouw, en het maken van openingen in dragende muren

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/02/2024 - 07/03/2024

Réactions / Reacties: 7

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

UITSTEL

1





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M182/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Marie-Christine 181 1020 Bruxelles
Rue Marie-Christine 183 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Nicolas Meerschaert

Objet / Betreft: d'une part, modifier le nombre et la répartition des logements aux 1er et 2ème étages en 2 studios et 1 appartement 2 chambres, aménager un duplex 2 chambres dans le volume sous combles et d'autre part, remplacer des châssis et ajouter des garde-corps en façade avant, modifier les baies en façade arrière, supprimer une lucarne en façade arrière, ajouter 3 fenêtres de toiture en façade arrière et ajouter une fenêtre de toiture en façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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





Considérant que le bien est situé en zones d'habitation, liserés de noyau commercial, espaces structurants au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/02/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, modifier le nombre et la répartition des logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages en 2 studios et 1 appartement 2 chambres, aménager un duplex 2 chambres dans le volume sous combles et d'autre part, remplacer des châssis et ajouter des garde-corps en façade avant, modifier les baies en façade arrière, supprimer une lucarne en façade arrière, ajouter 3 fenêtres de toiture en façade arrière et ajouter une fenêtre de toiture en façade avant (mise en conformité) ;

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

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis ont été délivrés :

- le 23/07/1924 (réf. T.P. 52192) ayant pour objet "transformer la façade, l'intérieur et les dépendances" ;
- le 08/03/1967 (ref.53M) ayant pour objet "transformation d'une maison de commerce" ;
- le 20/03/1987 (ref.13M/87) ayant pour objet "transformation d'une maison de commerce" ;
- le 13/10/2000 (ref.19M/2000) ayant pour objet "changer la vitrine et ajouter une entrée particulière vers les habitations aux étages" ;

Considérant que le projet déroge au Titre II art. 3 en ce qui concerne les normes minimales de superficie pour l'ensemble des logements ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable, la gestion spatiale n'étant pas optimale et le nombre de logement trop important pour une maison construite à l'origine pour un commerce au rez-de-chaussée et un logement unifamilial aux étages ;

Considérant que la pièce centrale au 1^{er} étage est la zone de rencontre de 2 cages d'escalier, l'une reliant le rez au 1^{er} étage et la seconde, desservant les étages supérieurs ;

Considérant que cette configuration empêche toute division en plusieurs unités de logements ;

Considérant que le projet déroge au Titre II art. 3 en ce qui concerne les superficies minimales des studios situés au R+1 et des chambres, des cuisines et des séjours des appartements situés au R+2 et R+3 ;

Considérant que le projet déroge au Titre II art. 4 en ce qui concerne la hauteur sous plafond du logement 02 situé au R+1 et du duplex situé au R+3 ;

Considérant que le projet déroge également au Titre II art.10 en ce qui concerne l'éclairage naturel pour le logement 03 situé au R+2 et le logement 04 situé au R+3 ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables, ces dérogations étant dues à l'aménagement des espaces peu qualitatifs ;

Considérant que dans la situation de fait, la répartition des espaces au sein de l'immeuble a été modifiée comme suit :

- Au RDC : un commerce
- Au R+1 : deux studios ayant une superficie de 19,6 m² en façade avant et de 17,3 m² en façade arrière
- Au R+2 : un appartement 2 chambres comportant un séjour et une cuisine ayant une superficie de 20m², une chambre de 6,9m² et une chambre de 9m²
- Au R+3 et R+4 : un duplex 2 chambres comportant un séjour et une cuisine ayant une superficie au sol de 20,45m², une chambre de 6,9m² et une chambre de 6,8m² ;





Considérant que la demande concerne uniquement les étages et que le rez-de-chaussée demeure un espace commercial et est indiqué comme hors demande ;

Considérant que la situation existante fait ressortir que la maison a été divisée en 4 logements sans autorisation préalable et que le nombre de logements par rapports à la superficie globale de l'immeuble est trop important ;

Considérant que le bien dispose d'une superficie de +/-50m² aux 1^{er} et 2^{ème} étage et de +/-30m² au 2^{ème} étage ;

Considérant que le programme proposé est trop dense pour ce bâtiment pour pouvoir conserver les qualités spatiales et patrimoniales du bâtiment et que l'aménagement de 4 logements répartis entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage entraîne dès lors une surdensification du bien ;

Considérant qu'il est nécessaire de revoir ce ratio en réaménageant les deux studios du 1^{er} étage et les appartements situés aux 2^{ème} et 3^{ème} étages au profit d'un logement unifamilial ;

Considérant que la mise en place de faux-plafond ainsi que d'une mezzanine au R+4 réduisent fortement les hauteurs sous-plafond et qu'il convient dès lors de les supprimer ;

Considérant par ailleurs que les logements projetés ne répondent pas complètement aux normes du RRU Titre II en ce qui concerne les superficies, les hauteurs sous plafond ainsi que les superficies éclairantes ;

Considérant que la demande ne permet pas d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;

Considérant que les logements projetés ne répondent pas aux exigences de confort actuelles ;

Considérant que des sanitaires ont été supprimés entraînant la modification du volume bâti existant en façade arrière ;

Considérant que ces modifications en façade arrière ont pour conséquence l'ajout de linteaux supplémentaires modifiant ainsi les baies ;

Considérant que ces modifications n'altèrent pas la conformité des volumes en façade arrière ;

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

Considérant que le bien est un bien construit avant 1932 et qu'il est repris à l'inventaire ;

Considérant que la demande modifie l'aspect architectural des façades avant et arrière et que de nouveaux gardes corps sont ajoutés en façade avant ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant dont il est important de maintenir les divisions ;

Considérant que les menuiseries en façade avant de la situation de fait sont des châssis en PVC blanc avec des impostes sous dimensionnés au 2^{ème} étage ;

Considérant que les châssis en situation de droit sont des châssis en bois et qu'il convient dès lors de remplacer les menuiseries en façade avant par des châssis en bois reprenant les division et profils des châssis d'origine ;

Considérant qu'il est également recommandé de restaurer l'enduit de la façade avant ainsi que la corniche en bois moulurée ;

Considérant que ces nouvelles fenêtres de toiture permettent un apport de lumière plus importants au niveau des combles ;





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

Avis DEFAVORABLE tel que présenté.

Un avis favorable pourrait être émis sous réserve de :

- prévoir un logement unifamilial aux étages ;
- supprimer la mezzanine située au R+4 ;
- remplacer les menuiseries en façade avant par des châssis en bois reprenant les divisions et profils des châssis d'origine ;
- restaurer l'enduit de la façade avant et la corniche en bois.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J80/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Jean Heymans 7 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LE FOYER LAEKENOIS - S.C.R.L. (Christophe POURTOIS)

Objet / Betreft: Rénover un immeuble de logements sociaux :- suppression des terrasses arrières pour refermer le volume ;- révision de l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/02/2024 - 07/03/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

3

Attendu que le bien se situe en zones d'habitation et en zones d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Attendu que le projet vise à rénover un immeuble de logements sociaux :

- supprimer les terrasses arrières afin d'agrandir les séjours ;
- isoler l'enveloppe du bâtiment depuis l'extérieur.

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 30/01/2024 référencé CP.1992.1269/4;

Considérant qu'il s'agit d'une construction existante et que par conséquent le titre IV concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite n'est pas d'application ;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), prescription particulière 2.5 2° : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE) ;

Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique du 22/02/2024 au 07/03/2024 et qu'il n'y a pas eu de réactions ;





Objet de la demande

Considérant que la demande vise d'une part l'isolation de l'enveloppe et le remplacement des châssis et d'autre part la fermeture des balcons arrière;

Considérant qu'en ce qui concerne la modification de l'enveloppe le projet propose de démonter le parement existant, de placer un isolant épais au contact de la paroi portante intérieure puis de placer différents revêtements légers à savoir :

- la brique en système à emboîtement ton ocre/antarès pour la façade avant du volume principal;
- l'enduit à la chaux ton écru pour les façades arrière et latérales du volume principal ainsi que des deux volumes avant ;
- la tôle ondulée en aluminium thermolaqué ton ocre pour le dernier niveau du volume principal ;
- La tôle ondulée en aluminium thermolaqué ton écru pour le dernier niveau des volumes avant ainsi que les trumeaux des châssis ;

Considérant que sont également prévues les modifications suivantes :

- les châssis sont remplacés par des châssis en aluminium thermolaqué ton écru pour les façades arrière, latérales et les façades principales des volumes avant ;
- sont placés des châssis en aluminium ton ocre en façade avant du volume principal ;
- les linteaux en façade arrière en brique sont remplacés par des linteaux en aluminium thermolaqué ;
- les divisions tripartites en partie basse des fenêtres en façade arrière sont supprimées ;
- certaines baies sur la façade du volume principal (niveaux 1 à 3) sont réduites ;

Considérant que la fermeture des balcons permet l'agrandissement de certains séjours et l'amélioration du confort des logements ;

Considérant que les façades des immeubles concernés ne présentent pas un caractère exceptionnel ; que de ce fait elles peuvent être isolées depuis l'extérieur ; que leurs parement peut être modifié sans pour autant altérer de manière significative le caractère de l'immeuble ;

Considérant que le caractère sobre de l'immeuble doit être rencontré dans la nouvelle proposition ; que dans cette perspective il y a lieu de ne pas démultiplier les matériaux de parement ;

Considérant qu'il y a lieu dans la nouvelle proposition de distinguer les volumes avant par rapport au volume central comme en situation existante ;

Considérant que le volume principal est fort visible de par son implantation proéminente dans l'îlot ; que l'îlot dans lequel il s'implante comporte des constructions isolées ; que la façade arrière doit être traitée comme une façade principale au même titre que la façade avant ;

Considérant que dans cette perspective il y a lieu de supprimer les linteaux en aluminium en façade arrière ;

Qu'il y a lieu par ailleurs de maintenir la division tripartite en partie basse des châssis en façade arrière ;

Considérant que le dernier niveau sous corniche en façade principale est traité de manière différentielle ; que néanmoins cela correspond à la situation existante ;





Considérant qu'il y a lieu d'opter pour un autre matériau que la tôle pour le dernier niveau afin de respecter davantage le caractère sobre de la façade et d'en atténuer la différenciation ;

Considérant que dans un souci de sobriété il y a lieu de prévoir une seule teinte (claire) pour l'ensemble châssis de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas opter pour du crépis sur isolant comme matériau de parement ;

Considérant qu'il y a lieu d'opter pour un seul matériau de parement pour l'ensemble du volume central (ce compris les façades latérales et arrière dans leur entièreté) ; qu'il y a lieu de préciser le RAL de la brique choisie ;

Considérant que les baies des volumes avant sont réunies visuellement (par deux) ; que de la tôle ondulée est placée sur les trumeaux ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas réunir les baies et privilégier le maintien du caractère actuel de la façade avec des baies isolées ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver le caractère des façades des volumes avant qui par la proportion des baies et les joints apparents des panneaux de parement présentent une certaine unicité et se distinguent du volume central ;

Considérant que certaines baies sur la façade du volume principal sont réduites ; que ces baies donnent sur les séjours ; que de ce fait la dérogation en termes de surface nette éclairante (existante) est accentuée ; que la superficie des baies est réduite de 1.16 m² à 0.79 m² ;
Considérant que cette réduction est nécessaire afin de répondre aux normes incendie actuelles ;

Aménagement des abords

Considérant que le projet prévoit de déminéraliser les abords au maximum ; qu'y est aménagée une zone en gravier de propreté ;

Eaux de pluie

Considérant que la configuration du terrain ne permet pas d'infiltrer la totalité des eaux pluviales ; que la position des tuyaux de descente ne peut être modifiée ;

Considérant que les toitures ne peuvent être végétalisées pour des raisons de stabilité ;

Considérant qu'une citerne mixte de 20 m³ sera enterrée en sous-sol des abords de la façade avant ; qu'elle permettra d'épancher les eaux pluviales décennales qui tomberont sur le bâtiment ;

Considérant qu'une sortie à débit limité (X l/s) permettra d'évacuer de manière gravitaire l'eau vers une noue d'infiltration ; que cette noue sera placée dans la zone enherbée à droite du bâtiment sur une surface d'environ 10m² ;

Que cette citerne ne pourra pas alimenter l'intégralité des WC de l'immeuble ;

Considérant qu'afin de lutter contre les risques d'inondations, un bassin d'orage sera également installé ;





De manière générale

Considérant que les briques actuelles ne pourront être réutilisées sur le présent chantier mais que leur revalorisation dans d'autres secteurs peut être envisagée ;

Considérant que les interventions visent à améliorer le confort des logements ; qu'elles sont l'occasion de requalifier l'immeuble ;

Considérant néanmoins que l'esthétique de la façade doit être globalement revue de manière à préserver les caractéristiques des façades actuelles ;

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

AVIS FAVORABLE à condition :

- respecter l'avis du SIAMU ;
- pour ce qui concerne le volume central :
- opter pour un parement en briques pour l'ensemble du volume central (façades arrières et latérales comprises) et en préciser le RAL ;
- supprimer les linteaux en aluminium thermolaqués en façade arrière ;
- maintenir la division tripartite en partie basse des châssis en façade arrière ;
- pour ce qui concerne les volumes avant :
- ne pas réunir les baies par paires ;
- ne pas parer les trumeaux de tôle ondulée ;
- prévoir un parement en panneaux en s'inspirant de la situation existante ;
- prévoir des châssis d'une seule teinte (claire) pour l'ensemble du bâtiment ;
- opter pour un autre matériau de parement que la tôle ondulée pour les niveaux sous corniche.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L989/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Louis Wittouck 29 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Adian - Lien Hill - Willaert

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 2 logements duplex de 2 chambres, modifier structurellement les aménagements intérieurs pour l'implantation des escaliers dans les duplex, surélever la toiture, créer une mansarde et un balcon suspendu en façade arrière, modifier des baies en façade arrière, remplacer les châssis PVC en façade avant par des châssis bois peints en blanc

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/02/2024 - 07/03/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

AVIS REPORTÉ.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C633/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Champ de l'Eglise 53 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ABMES - A.S.B.L. (Mamadou)

Objet / Betreft: d'une part, modifier la destination du commerce (257m²) en équipement pour un centre culturel au rez-de-chaussée (régularisation); et d'autre part, étendre la nouvelle destination avec des extensions au sous-sol et au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

5

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zones d'habitation au PRAS ;

Considérant que le bien est antérieur à 1932 inscrit, à titre transitoire, à l'inventaire ;

Considérant que la demande initiale, introduite le 21/06/2018, visait à d'une part, modifier la destination du commerce (257m²) en équipement pour un centre culturel au rez-de-chaussée (régularisation) ; et d'autre part, étendre la nouvelle destination avec des extensions dans le sous-sol et au rez-de-chaussée (total 737m² d'équipement) ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogation au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) ;

Vu les 3 réactions à l'enquête publique, émanant de riverains portant sur le souhait de garder la verdure et la quiétude dans le quartier sans nuisances sonores et que la configuration de la rue étroite avec de petits trottoirs ne sont pas adaptés pour tellement de monde ;

Vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 05/10/2021 pour les motifs reproduits en annexe ;

Considérant dès lors, qu'en application de l'art.126§6 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable et l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme ;





Considérant néanmoins que cet avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :

« *Avis FAVORABLE sous réserve de :*

- *se conformer à l'avis du SIAMU et supprimer en conséquence, les constructions annexes en intérieur d'îlots, avancées de toiture, auvents en intérieurs d'îlot, ouvrage en encorbellement ou autres adjonctions en ce qu'ils ne permettent ni l'évacuation et la sécurité des usagers, ni l'action des services d'incendie ;*
- *limiter l'accès au centre culturel à la capacité d'accueil autorisée par le SIAMU ;*
- *limiter la plaine de jeux dans le jardin (se limiter à la profondeur du niveau en sous-sol où il y a les lanterneaux) afin d'éviter les nuisances sonores en intérieur d'îlot pour les riverains ; et prévoir en conséquence une délimitation fixe qui permet de matérialiser la zone de cours pour les enfants ;*
- *pour le reste de la parcelle, la maintenir en pleine terre et prévoir un aménagement paysager et y planter des arbres à haute tige ;*
- *en façade avant au rez-de-chaussée : revenir à une situation plus homogène et cohérente au niveau de la composition des baies ainsi qu'au niveau des matériaux ;*
- *obtenir un nouvel avis SIAMU sur la proposition modifiée ; »*

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 25/10/2018 sur la demande initiale, réf. T1980.2187/5/CAP/vh ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 21/01/2015 (P.V. BR/004/15) fait état des infractions suivantes : « l'ancien rez-de-chaussée commercial est utilisé comme centre culturel religieux » ;

Considérant qu'un 2^{ième} procès-verbal de constatation établi le 14/10/2016 (P.V. BR/128/16) fait état des infractions supplémentaires :

- les châssis de l'ancienne devanture commerciale ont été modifiés (+/- 12m²)
- la cour, à l'arrière du bâtiment principal, est couverte par un toit réalisé en bois et en plastique ondulé (+/- 45m²)
- des petites salles de classes et des installations sanitaires accessoires ont été aménagées dans le bâtiment arrière (+/- 75m²)
- une construction réalisée en bois et en plastique ondulé se trouve à l'arrière du bâtiment arrière (+/-75m²)

Considérant que la situation du 'fait accompli' ne doit pas influencer sur la décision du collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

Considérant qu'une demande de permis (réf. C1012/2014) pour le même bien est refusée le 13/10/2016 par le collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles et avait comme objet : « changer l'affectation d'un commerce en centre culturel/lieu de culte avec extension en façade arrière et modification de la porte d'entrée » ;

Concernant que la demande porte sur une parcelle de 8m de large sur +/- 114m de profondeur, comportant :

- un immeuble à front de rue (le bâtiment principal), de gabarit R+3+toiture à deux versants comportant un accès carrossable le long de la mitoyenneté de droite ;
- un bâtiment arrière (une annexe), de gabarit R+ toiture à deux versants à +/- 11m50 du bâtiment principal ;
- une annexe au rez-de-chaussée à toit plat reliant les deux immeubles précités ;
- une annexe isolée (R+toiture plate) comportant 8 boxes de garage se trouvant à l'arrière de la parcelle voisine de droite ;
- une 2^{ième} annexe isolée, du gabarit R+toiture plate à 44m du bâtiment principal ;

Considérant qu'il y a 3m de différence en hauteur entre le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment principal et le rez-de-chaussée de l'annexe la plus profonde ;





Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 08/02/2022, 28/03/2023, 10/07/2023, 15/01/2024 et 05/02/2024 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 15/12/2023 sur la demande modifiée, réf. T1980.2187/9 ;

Considérant que la demande modifiée vise à d'une part, modifier la destination du commerce en équipement pour un centre culturel au rez-de-chaussée (régularisation) ; et d'autre part, étendre la nouvelle destination avec des extensions dans le sous-sol et au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit la démolition des constructions réalisées sans autorisation ;
Considérant que la demande ne concerne pas les étages du bâtiment à front de rue ;

Considérant que le projet modifié prévoit de creuser le sol en dessous le bâtiment arrière et en dessous l'annexe isolée (anciennes boxes de garage), ainsi que la zone derrière le bâtiment arrière afin de créer une salle de prière pour les hommes et des sanitaires ;
Considérant qu'afin d'avoir de la lumière naturelle dans cette salle, le projet modifié prévoit un puits de lumière d'une longueur de 12,8m x 1m sur le toit plat ;
Considérant que cette construction du puits de lumière déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (élément technique) en ce que cette partie dépasse le profil maximum ;
Considérant que la hauteur est minimale et n'engendre pas de rehausse du mur de jardin, dès lors, la dérogation au R.R.U., Titre I, art.6 a été accordée par la 1^{ère} commission pour le puit de lumière ;

Considérant que les nouveaux locaux en sous-sol seront accessibles via une large et longue pente depuis l'ancienne entrée carrossable du bâtiment principal ;
Considérant qu'une sortie de secours est prévue via un escalier aboutissant dans le jardin ;

Considérant que le projet modifié prévoit 2 nouvelles circulations verticales distinctes ;
Considérant que la 1^{ère} circulation verticale est un escalier intégré dans le volume existant reliant le rez-de-chaussée et le bureau sous toiture ;
Considérant que la seconde circulation verticale est un ascenseur reliant les 3 niveaux avec un volume dépassant de la toiture plate de l'annexe isolée (anciennes boxes de garage) de 2,80m ;
Considérant que cet étage sous toiture est destiné aux bureaux, accessoire à l'équipement ;
Considérant que le nouveau volume relie l'ascenseur et l'étage supérieur du bâtiment arrière parce qu'il se situe perpendiculairement à la toiture en pente ;
Considérant que le projet modifié déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture) en ce que cette extension dépasse la profondeur de la construction mitoyenne la plus profonde et dépasse la hauteur de la construction mitoyenne car il n'y a pas d'annexe mitoyenne ;
Considérant que la toiture plate de l'extension a une superficie d'environ 8,2m² ;
Considérant que le nouveau volume se situe à 2,83m et 3,29m du mitoyen ;
Considérant qu'il est bien visible en intérieur d'îlot ;
Considérant que cet étage sous toiture est destiné aux bureaux, accessoire à l'équipement ;
Considérant que les bureaux ne sont pas accessibles par tous les visiteurs de l'équipement ;
Considérant que ce volume supplémentaire densifie l'intérieur d'îlot, sans apporter une plus-value au projet ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture) ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de supprimer le volume de l'ascenseur en toiture ;

Considérant que la dalle du volume bâti des boxes de garage est remplacée ainsi que la façade vers le jardin ;





Considérant dès lors qu'il s'agit d'une rénovation lourde de ce volume vu qu'il reste que la toiture plate et les murs mitoyens mais qu'il est néanmoins existant ;

Considérant que la toiture plate sera végétalisée ;

Considérant que les locaux seront réaffectés en espaces de formation et salle polyvalente ;

Considérant que le projet modifié déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) en ce qu'il couvre l'ancien passage carrossable d'une toiture et d'une verrière (11,6m x1,30m) dépassant la construction mitoyenne la moins profonde de plus de 3m et sans recul latéral de minimum 3m ;

Considérant que la toiture et la verrière n'impliquent pas de rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que l'ancien accès carrossable donne accès à la salle de prière pour Femmes, aux sanitaires, à la cour extérieure, à la salle de cours et à la salle polyvalente ;

Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) est acceptable ;

Considérant que le projet modifié supprime le 2^{ème} et 3^{ème} auvent initialement prévus ;

Considérant que le projet modifié supprime l'air de jeu initialement prévue dans le jardin et prévoit de limiter les activités extérieur à la cour en plaçant une barrière entre le jardin et celle-ci ;

Considérant que le projet modifié prévoit la plantation de divers arbres basse tige sur toute la longueur du jardin ;

Considérant que la façade avant au rez-de-chaussée est complètement transformée en ce que le projet modifié prévoit une double porte à droite, au niveau de l'ancienne entrée carrossable, donnant accès au centre culturel, un porte au milieu en retrait donnant accès au logement aux étages et une baie à gauche ;

Considérant que les $\frac{3}{4}$ de la façade du rez-de-chaussée sont recouverts de pierre bleue et le dernier quart d'un enduit sur isolant de ton blanc cassé ;

Considérant que les menuiseries du rez-de-chaussée sont aluminium de ton gris clair ;

Considérant que les travaux projetés ne permettent pas de valoriser ses caractéristiques patrimoniales ;

Considérant que la maison s'inscrit dans un contexte urbain de maisons néoclassiques construites dans la seconde partie du XIXe siècle et qu'elle est une des rares témoins de cette typologie de maison dans cette rue, notamment en façade avant avec quelques caractéristiques de la maison d'origine ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de respecter les caractéristiques et le rythme de la composition d'origine néoclassique pour la composition de la façade du rez-de-chaussée (une porte d'entrée et deux baies latérales se superposant aux travées des étages) ; et que par conséquent, il y a lieu de revenir à une situation plus homogène et cohérente avec les maisons contiguës (verticalité plus marquée) en prévoyant une entrée pour les logements plus large et alignée verticalement aux baies du dessus et en modifiant la baie de gauche afin de marquer sa verticalité et d'avoir une symétrie avec la baie de droite ;

Considérant que le projet va générer beaucoup de monde et va immanquablement mettre à mal la tranquillité et la quiétude des habitants déjà sévèrement perturbée par les bruits de la rue Marie-Christine ;

Considérant que le sas d'entrée présente une taille très réduite ;

Considérant que la circulation vers les salles de prières se fait via deux couloirs très étroits ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer la division en deux couloirs jusqu'aux rampes d'accès afin d'agrandir le sas d'entrée et ainsi éviter que les gens attendent en voirie à la place du sas d'entrée ;

Considérant l'utilisation du bien et les travaux projetés, il y a lieu de prévoir une bonne isolation acoustique et thermique du bien ;





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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- limiter l'ascenseur au sous-sol / rez-de-chaussée et supprimer ainsi son volume en toiture ;
- supprimer la division en deux couloirs jusqu'aux rampes d'accès aux salles de prière ;
- revenir à une situation plus homogène et cohérente en façade avant avec les maisons contiguës (verticalité plus marquée) en prévoyant une entrée pour les logements légèrement plus large et alignée verticalement aux baies du dessus et en modifiant la baie de gauche afin de marquer sa verticalité et d'avoir une symétrie avec la baie de droite ;
- assurer une bonne isolation thermique et acoustique du bien ;

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 (verrière) et art.6 (lanterneau) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V1095/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée de Vleurgat 117 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Nora Laridhi

Objet / Betreft: transformer un bureau au 1er étage en logement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/02/2024 - 07/03/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- 6** Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt régional au PRAS;
- Considérant que la demande a été introduite en date du 01/12/2023;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- Considérant que la demande vise à transformer un bureau au 1er étage en logement;
- Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 15/02/2018 (réf. P.U. V339/2016) ayant pour objet " Démolir une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial (restaurant) et reconstruire un immeuble mixte de gabarit R+5 (un bureau et 7 logements)";
- Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/02/2024 au 07/03/2024 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 à l'enquête publique ;





Considérant que le projet prévoit d'aménager un logement 1 chambre au 1^{er} étage en façade avant ;

Considérant que le logement disposera d'une cave en sous-sol et d'un emplacement de parking ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.10 (éclairage naturel) en ce que le séjour/cuisine de 38,26m² présente une superficie éclairante de 6,6m² (min 7,6m²) ;

Considérant que l'espace séjour/cuisine présente une grande superficie ;

Considérant que le logement projeté répond aux normes actuelles de confort;

Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre II art.10 est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant;

Considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade;

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

Avis FAVORABLE.

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: D1152/2023 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue de la Dyle 2 - 6 1000 Bruxelles
Quai de Willebroeck 28 1000 Bruxelles
Quai des Péniches 49 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COMMERCE CONSTRUCTION

Objet / Betreft: Demande de Permis 1B dans le cadre d'une demande de permis mixte pour 1 immeuble neuf de 90 logements + 3 commerces et 2 niveaux de sous-sol

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/01/2024 - 15/02/2024

Réactions / Reacties: 86

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 05/03/2024

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

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

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

Pour le permis d'urbanisme :

Attendu que le bien se situe en zone d'intérêt régional (01 Hélicopter) et le long d'espaces structurants (quai des Péniches et quai de Willebroeck) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le périmètre d'intervention se situe dans la zone du Canal de Bruxelles, pôle de développement prioritaire tel qu'approuvé par le Gouvernement en date du 26 septembre 2013 ;
Attendu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé « Willebroeck N °70-20A » et approuvé le 19/03/2009, et plus particulièrement en zones de nouvelles constructions E1 et E2 avec alignements à maintenir ;
Considérant que le bien est situé en zone de protection de la ferme des boues, classé comme monument par arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale en date du 15/01/1998 ;
Considérant que les biens concernés par la demande sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
Considérant que la parcelle est partiellement répertoriée en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol (rue de la Dyle 6) ;
Considérant que le projet vise à démolir un ensemble de 3 bâtiments et construire un immeuble mixte R+8 de 90 logements et 3 entités commerciales ainsi que 2 niveaux de sous-sol principalement dédiés au parking (69 emplacements) et restituer un jardin de pleine terre ;
Considérant que le projet déroge :

- au PPAS n° 70-20A « Willebroeck » ;
- Article 3.1.1. : Alignement ;
- Article 3.2.1.1. : Hauteur des constructions ;
- Article 4.5.2.2. : Minimum 4.000 m² de logement en zone E1 ;





- au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
- Titre I, art. 3 : implantation de la construction (façade avant) ;
- Titre I ; art. 6 : toiture (éléments techniques) ;
- Titre I, art 10 : éléments en saillie sur la façade avant ;
- Titre I, art 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;
- Titre I, art. 13 : maintien d'une surface perméable ;
- Titre I, article 16 : stockage des eaux pluviales (citerne) ;
- Titre VIII, article 6 : nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :

- L'article 175/15 du CoBAT et de son annexe B, rubriques :
- 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur , parcs de stationnement couverts, salles d'expositions etc... comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- 32) logements dont la superficie 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 la demande ainsi que son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du 27/10/2023 ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis soumise aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec rapport d'incidences ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- SIAMU
- Commission de sécurité ASTRID
- Bruxelles-mobilité
- Vivaqua
- CRMS
- Access&Go
- bMa
- Ville de Bruxelles

Vu l'avis SIAMU du 11/12/2023 (réf. C.2003.0163/2), favorable sous conditions ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 20/12/2022 (dossier n° 2023100112, décision n° 8587), libellé comme suit :

FAVORABLE

Le projet ne répondant à aucun des critères de la commission de sécurité, il n'est pas obligatoire de prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID.

Vu l'avis de Bruxelles-mobilité du 20/12/2023 libellé comme suit :

« Voirie :

Considérant que le projet est situé en bordure de voirie régionale ;

Considérant la nécessité de remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant la nécessité de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables") ;

Considérant qu'aucun élément en saillie ne doit dépasser l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) ;

Considérant la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;

Considérant la nécessité d'envoyer par mail (dgi-urban@sprb.brussels), avant le début des travaux, un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété ;





Considérant qu'une autorisation supplémentaire est nécessaire pour l'occupation de l'espace public (effectuer des travaux, installer des échafaudages, des conteneurs, des camions de déménagement ou même une grue, etc.) ; qu'elle s'obtient via la plateforme de Osiris (<https://apps.osiris.brussels> ou <https://www.osiris.brussels>); que des informations utiles peuvent être obtenues par e-mail (guichetosirisloket@sprb.brussels);

Avis favorable aux conditions reprises ci-dessus »

Vu l'avis Vivaqua du 20/11/2023 ;

Vu l'avis non conforme de la CRMS du 20/11/2023 (réf. : BXL2852_716_PU), libellé comme suit :

« La CRMS accorde une importance patrimoniale à l'ensemble bâti et ne peut souscrire à la démolition des 3 biens qui le composent, qui présentent un intérêt et sont inscrits à l'inventaire, car ils sont significatifs pour l'architecture et l'histoire urbanistique de la Région. « L'inventaire du patrimoine immobilier réalisé en Région bruxelloise est une mission légale. Il se conçoit comme un outil de connaissance qui fixe un état des lieux global sur les biens significatifs pour l'architecture et l'histoire urbanistique de la Région. Il devient de la sorte une condition préalable à l'adoption de toute démarche en matière de conservation et de sauvegarde, et permet d'élaborer des politiques raisonnées de protection. » <https://monument.heritage.brussels/fr/inventaire/>

L'immeuble d'angle est représentatif de la période Art-déco et sa large façade d'angle de forme arrondie ponctue un paysage urbain diversifié en en constituant un précieux témoin d'une période clé. La composition de la façade est sobre et recherchée, et son gabarit (même gabarit que la nouvelle construction lui faisant face), apporte un équilibre à cette entrée de rue et à la perspective menant au canal depuis le Boulevard Simon Bolivar. Les autres immeubles, à affectation économique, comptent parmi les derniers témoins des activités économiques et industrielles de ce quartier après l'ouverture du nouveau port de Bruxelles extra-muros inauguré en 1922. Ces immeubles présentant aussi par ailleurs des façades à rue qualitatives d'inspiration Art-déco également.

Le maintien de ces bâtiments, particulièrement de l'immeuble d'angle, permettrait de conserver le long du quai et à proximité de la ferme des boues, une variété de style, typologie, rythmes, matériaux, ainsi qu'un témoin bâti des anciennes activités industrielles. Le maintien et la réaffectation du bâti existant, plutôt qu'un parti de démolition/reconstruction, s'inscrivent aussi dans la logique du nouveau RRU Good Living. La CRMS demande de recomposer le projet vers une plus grande conservation et reconversion de l'ensemble, avec une vision durable et patrimoniale, en particulier pour les immeubles présentant des qualités architecturales, et de prendre l'immeuble d'angle (Rue de la Dyle n°2, déjà affecté au logement) comme point de départ du projet. »

Vu l'avis Access&Go du 29/12/2023 libellé comme suit :

« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Conforme aux exigences du RRU à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges. »

Vu l'avis bMa du 19/06/2023 conclu comme suit :

« CONCLUSION

Le projet qui a fait l'objet de plusieurs échanges préalables à positivement évolué au cours du temps. Il propose aujourd'hui une organisation du rez-de-chaussée bien pensée : hauteurs sous plafonds, activations des façades, organisation des entrées, et gestion des questions de mobilité qualitatives.

Parce qu'il a un impact en termes d'habitabilité, le BMA ne soutient pas le choix de composition des façades externes. La cohérence entre les plans des différents étages et les façades, à travers entre autres la grande variété des typologies d'espaces extérieurs, demande à être mieux étudiée. Par contre, le soin apporté aux façades intérieures visibles depuis l'espace public est un point positif. Celui-ci aide à une meilleure intégration urbaine. »

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot





- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 126 §11 1° : dérogation à un PPAS
- Article 3.1.1. : Alignement ;
- Article 3.2.1.1. : Hauteur des constructions
- Article 4.5.2.2. : Minimum 4.000 m² de logement en zone E1 ;
- Article 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
 - Titre I, art. 3 : implantation de la construction (façade avant) ;
 - Titre I ; art. 6 : toiture (éléments techniques) ;
 - Titre I, art 10 : éléments en saillie sur la façade avant ;
 - Titre I, art 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;
 - Titre I, art. 13 : maintien d'une surface perméable ;
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- Article 176/1 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 237 : Zone de protection d'un bien classé ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/01/2024 au 15/02/2024, enquête pendant laquelle 85 réclamations écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- Le fait que le projet entraîne la disparition d'un lieu de répétition pour artistes musiciens fortement fréquenté (rue de la Dyle n° 6) ;
- Le gabarit jugé trop élevé du projet et son impact négatif en matière de vue et d'éclairage naturel en particulier sur les autres logements situés rue de la Dyle ;
- La démolition de bâtiments à l'inventaire au lieu de leur rénovation et l'impact négatif en termes de circularité ;
- L'absence d'activités productives au sein du projet, qui pourraient redynamiser économiquement la zone et créer des emplois ;
- L'absence de logements abordables et de grands logements répondant aux besoins du quartier ;
- L'absence d'équipement prévus au projet alors que le quartier présente des carences identifiées en la matière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de 3 bâtiments (entrepôts, ateliers, logements et salle de spectacle / discothèque) ;
- La construction d'un immeuble mixte R+8 comportant 90 logements et 3 commerces ;
- La construction de deux niveaux de sous-sol principalement affectés au parking à destination des logements ;
- La création d'un jardin de pleine terre ;
- La démolition du mur mitoyen séparatif avec la parcelle voisine et sa reconstruction en maçonnerie ajourée ;

Démolition des bâtiments existants :

Considérant que le projet est situé en zones de nouvelles constructions du PPAS ;
Considérant que le bâtiment situé rue de la Dyle n° 2 à l'angle avec le quai de Willebroeck est dédié au logement en situation existante ; qu'en dépit des qualités architecturales du bâtiment





(repris à l'inventaire), les logements existants ont été divisés, sont petits et peu qualitatifs et ne répondent pas aux normes actuelles de confort ;

Considérant que le bâtiment situé au n° 4 de la rue de la Dyle qui dispose également d'un accès à l'arrière de la parcelle directement vers le quai de Willebroeck est un entrepôt actuellement utilisé comme dépôt de boisson (commerce de gros) ; qu'il s'agit d'une structure de type industrielle en briques couverte par une charpente métallique ;

Considérant que l'étude structurelle jointe au dossier montre que les 3 bâtiments présentent certains désordres structurels, que la faible capacité portante du sol et la faiblesse de certaines structure font qu'ils ne répondent plus aux normes actuelles en matière de stabilité, sécurité incendie, isolation et acoustique et se prêtent donc difficilement à une rénovation impliquant une surélévation qui permettrait à terme d'atteindre les objectifs du PPAS, notamment en matière de production de logements ; qu'un maintien intégral entraverait de facto la possibilité de logements qualitatifs vu l'emprise totale des constructions sur la parcelle et serait également incompatible avec la volonté de requalification des intérieurs d'îlot ; que si effectivement ils témoignent du passé industriel de la zone, leur intérêt patrimonial reste toutefois limité ; que l'ensemble de ces considérations rend leur démolition envisageable ;

Affectation :

Considérant que le bâtiment situé rue de la Dyle n° 2 est affecté au logement en situation de droit, celui rue de la Dyle n° 4 au commerce de gros ;

Considérant que le bâtiment situé au n° 6 est un bâtiment en briques affecté selon la situation de droit telle que reprise dans les renseignements urbanistiques délivrés en 2022 en salle de spectacle / discothèque (cette affectation étant la dernière à avoir fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1993), qu'en situation de fait il s'agit de boxes cloisonnés loués à l'unité et actuellement utilisés comme espaces de répétition et d'enregistrement pour des groupes de musique ; que si cela semble effectivement répondre à un besoin local pour ce type d'utilisation, celle-ci ne correspond toutefois pas à la situation de droit et n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;

Considérant par ailleurs qu'une régularisation éventuelle de la situation n'est pas envisageable du fait que le PPAS n'autorise en zone E1 que le logement, le commerce, l'hôtel ou l'équipement et que ce type d'activité relève de l'activité productive qui n'est pas autorisable à cet endroit ;

Considérant que les affectations prévues au projet (logement et commerce) sont compatibles avec les prescriptions du PPAS et du PRAS ; que la superficie totale hors sol du projet est de 10.156,12 m², donc inférieure de 1.843,88 m² aux 12.000 m² maximum autorisés par le PPAS ;

Considérant cependant que le projet ne respecte pas l'art 4.5.2.2. du PPAS en ce que la superficie de logement prévue en zone E1 (angle rue de la Dyle / quai des Péniches) est de 3.783,42 m² au lieu des 4.000 m² minimum imposés par le PPAS, soit un déficit de 216,58 m², soit encore 5% de la superficie plancher du projet) ;

Considérant que cette imposition constitue potentiellement une donnée essentielle du PPAS à laquelle il ne pourrait dès lors être dérogé, qu'il y a lieu d'étudier dans quelle mesure le projet pourrait être revu de manière à respecter intégralement la prescription 4.5.2.2. et d'atteindre la superficie minimale de logement imposée en veillant toutefois à ne pas augmenter la densité du projet, à ne pas dégrader les qualités d'habitabilité des logements et à générer le volume le moins impactant possible, en particulier sur la rue de la Dyle ;

Considérant que la superficie des commerces, à savoir 289,7 m² en zone E1 et 361,2 m² + 201 m², soit 562,2 m² en zone E2, ne dépasse pas les seuils autorisables tels que définis par les prescriptions 4.5.2.2. et 4.5.2.3. (respectivement 500 m² maximum en zone E1 et 1.000 m² maximum en zone E2) ; que ces commerces apportent une activation bienvenue aux socles ;

Implantation et gabarits :





Considérant que le projet s'implante sur une parcelle exigüe longeant toute la rue de la Dyle entre le quai de Willebroeck et le quai des Péniches ;

Considérant que l'organisation du rez-de-chaussée est qualitative, avec une répartition des commerces et des accès permettant d'activer tout le linéaire de façade ;

Qu'en dépit de la faible profondeur de la parcelle et de l'imposition d'aménager des parkings en sous-sol, le projet parvient à recréer une zone de pleine terre sous la forme d'un jardin de pluie de 177 m², qui sera bénéfique en termes de biodiversité, d'agrément visuel et de gestion intégrée des eaux pluviales au sein de la parcelle ;

Considérant qu'il en résulte un taux d'emprise légèrement inférieur dans le cadre du projet, passant de 100% en situation existante (parcelle totalement minéralisée) à 89,57 % en situation projetée ; qu'il en résulte également la conformité du projet avec l'art. 13 du Titre I du RRU en ce que plus de 50% de la zone de cours et jardin est en pleine terre et plantée ;

Considérant que l'implantation déroge à l'art. 3.1.1 du PPAS et à l'art. 3 du Titre I du RRU en ce que le front de bâtisse est ponctuellement établi en retrait de l'alignement, plus particulièrement forme un coin coupé à l'angle Dyle / Péniches et un rendent à l'angle Willebroeck / Dyle ;

Considérant que ces aménagements sont ponctuels, permettent la mise en valeur de l'entrée des commerces et un aménagement plus confortable pour les piétons, ce qui rend ces dérogations autorisables ;

Considérant que ces retraits ponctuels génèrent une zone de recul dont l'aménagement déroge à l'art. 11 du Titre I du RRU en ce qu'ils ne sont pas verdurisés ;

Considérant toutefois leur caractère ponctuel et très limité, et le fait que ces zones donnent accès aux commerce rendent leur minéralisation nécessaire et cohérente par rapport à l'aménagement de l'espace public aux alentours du projet et rendent par conséquent la dérogation autorisable ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de marquer visuellement et physiquement la limite entre la parcelle privée et l'espace public dans le revêtement de cette zone ;

Considérant que contrairement au PPAS qui autorise un gabarit maximal indifférencié de 8 niveaux (R+7) sur l'ensemble du périmètre du projet, celui-ci prend en compte les particularité de la parcelle et en particulier de la hiérarchie des voiries pour proposer un gabarit plus élevé (et maximal) le long des quais de Willebroeck et des Péniches qui bénéficient chacune d'un large dégagement visuel, et réduire la gabarit sur la rue de la Dyle, beaucoup plus étroite ;

Considérant cependant que la hauteur du projet déroge à l'art. 3.2.1.1. du PPAS en ce que le gabarit comporte ponctuellement un 9^{ème} niveau ne répondant pas à la définition d'un volume de toiture selon l'art. 3.2.2.1. du PPAS, à savoir : « tous les immeubles peuvent avoir une toiture soit à versants, soit composée de pans inclinés et/ou de parties plates, soit plate pour autant que ces toitures soient inscrites dans le gabarit d'une toiture à versants dont la pente est limitée à 50° maximum et qu'elle s'intègrent aux toitures des bâtiments mitoyens » ; qu'en l'espèce, ce niveau de toiture est conforme par rapport au retrait des alignements du côté des quais de Willebroeck et des Péniches, mais pas rue de la Dyle en raison d'un retrait insuffisant ;

Considérant toutefois que le volume projeté se raccorde au gabarit de la construction voisine, lui aussi dérogoire et dont il reprend le profil du côté des quais de Willebroeck et des Péniches, rendant de la sorte le projet conforme à l'art. 6 du Titre I du RRU ; que cette approche volumétrique permet également d'habiller les hauts murs d'héberge en attente du bâtiment voisin, en gommant les discontinuités de gabarit et en conférant un caractère plus achevé à l'îlot allant dans le sens des intentions volumétriques du PPAS ;

Considérant que la dérogation du côté de la rue de la Dyle est ponctuelle et limitée aux deux angles, et compensée par l'abaissement significatif du gabarit en partie centrale de la rue, ce qui permet l'aménagement de logements plus qualitatifs tout en limitant l'impact du gabarit sur la rue de la Dyle, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Considérant en effet que le fait de proposer des gabarits variés et dégressifs le long de la rue de la Dyle permet d'éviter un effet d'enclavement trop prononcé de cette rue de faible largeur, mais aussi l'aménagement d'un grand nombre de logements bénéficiant d'une double voire d'une triple orientation et partiellement d'espace extérieurs plus généreux sur les toitures plates attenantes ainsi dégagées ;





Considérant cependant que la répartition du gabarit le long de la rue de la Dyle devrait être réétudiée de manière à l'équilibrer davantage, en reportant partiellement certains volumes situés au raccord avec l'aile « Willebroeck » vers l'aile « Péniches », tout en maintenant une distinction nette la volumétrie de ces extrémités avec celle plus basse de la rue de la Dyle ;

Considérant que cette adaptation devrait permettre également de rencontrer l'imposition de produire 4.000 m² de logement en zone E1 (voir supra) et de respecter ainsi le prescrit de l'art. 4.5.2.2. du PPAS;

Considérant que la note explicative mentionne une dérogation à l'art. 6§3 du Titre I du RRU en ce que certains éléments techniques ne sont pas intégrés au profil de la toiture, en particulier les pompes à chaleur situées en toiture et dont la hauteur dépasserait celle du mur acrotère de +/- 80 cm ;

Considérant que la position de ces éléments en hauteur et le fait qu'ils soient positionnés en recul font qu'ils ne seront pas perceptibles depuis l'espace public, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Considérant cependant que ces éléments ne sont pas représentés en coupe ni en élévation, et que le plan de toiture représente par superposition des panneaux solaires et ce qui s'apparente à des groupes de ventilation ou des pompes à chaleur du côté quai des Péniches ; qu'il y a lieu de clarifier ces éléments en fournissant des documents adaptés et correctement dessinés ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 13 du Titre I du RRU en ce que certaines toitures ne sont pas verdurisées ;

Que cela peut se justifier lorsqu'elles sont principalement utilisées pour des installations techniques telles que des pompes à chaleur, groupes de ventilation et panneaux photovoltaïques et que la superficie verdurisable résultante serait trop fragmentée ;

Considérant que l'absence de toitures végétalisées au dernier niveau semble compensée selon les indications des coupes et de la note explicative au niveau des toitures plates du 4^{ème}, 5^{ème} et 7^{ème} niveau par des zones de toiture végétalisées intensives ou semi-intensives, mais qu'aucune indication en plan ne permet de localiser précisément ces zones ni de préciser leurs caractéristiques, qu'il y a également lieu également de compléter les plans pour préciser ces aspects ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 16 du Titre I du RRU en ce qu'il ne comporte pas une citerne d'eau de pluie d'une capacité équivalente à 33L / m² de toiture, soit 50 m³, mais que seule une citerne de récupération de 20 m³ est prévue, provenant de la récupération des toitures non verdurisées et prévue pour satisfaire aux besoins d'irrigation des jardins en période de sécheresse, l'alimentation des wc des commerces et l'entretien des communs ;

Considérant cependant que selon la note explicative, la présence de toitures verdurisées extensives ou semi-extensives avec système de drainage et de stockage disposant d'une capacité de rétention de 8l/m² minimum, leur évacuation vers le bassin d'infiltration (jardin de pluie) et le fait font que celui-ci est dimensionné de manière à pouvoir absorber une pluie centennale font que la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle et qu'aucun risque de saturation des réseau n'est à craindre, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Expression architecturale :

Considérant qu'en terme d'expression architecturale, le projet propose globalement un langage et une matérialité sobre et contemporaines qui s'intègrent correctement à l'environnement bâti en plein développement du quartier ; quels matériaux proposés sont de la brique de teinte gris beige, des châssis en aluminium de teinte anthracite, des balcons en béton architectonique, des garde-corps en verre clair ou en ferronnerie anthracite

Considérant toutefois le caractère quelque peu aléatoire de la disposition, de la répartition et de la matérialité des balcons et des garde-corps participe à une certaine confusion dans la lecture des différents registres et une inégalité dans les qualités d'habitabilité des logements, certains grands logements ne disposant par exemple que de petits balcons et vice-versa ;

Considérant que cela n'étant justifié ni pour des raisons urbanistiques ni de fonctionnalité interne ; il serait souhaitable de retravailler l'expression architecturale dans le sens d'un plus grand apaisement visuel en ce qui concerne la disposition, la répartition et la matérialité des balcons et





terrasses et de leurs garde-corps, et afin de garantir également une qualité d'habitabilité équivalente à chaque logement ;

Considérant par ailleurs que la configuration de certains balcons côté quai de Willebroeck et quai des Péniches déroge à l'art. 10 du Titre I du RRU en ce que leur longueur dépasse les 2/3 de la longueur de la façade ; que cette dérogation, si elle est envisageable afin d'exploiter le potentiel de ces orientations en matière de vues, devrait être réévaluée à la lecture d'une nouvelle proposition architecturale pour les façades ;

Considérant que la façade arrière est travaillée de manière équivalente à la façade avant et est également équipée d'un dispositif permettant de la végétaliser partiellement, ce qui est positif compte tenu de sa visibilité depuis l'espace public aux abords de la passerelle Susan Daniel ;

Logements et habitabilité :

Considérant qu'outre les commerces au rez-de-chaussée, la demande propose un total de 90 logements dont la répartition typologique s'établit comme suit :

- 10 studios (11%)
- 25 logements 1 chambre (28%)
- 38 logements 2 chambres (42%)
- 17 logements 3 chambres (19%)

Considérant que cette répartition typologique est cohérente avec la taille des ménages relevée dans le périmètre (respectivement 2,61 et 2,38 en 2021 selon le Monitoring des Quartiers, pour une moyenne régionale de 2.16) ;

Considérant que les logements présentent globalement de bonnes qualités d'habitabilité, ainsi que pour chacun d'entre eux un, voire deux espaces extérieurs ; que toutefois la taille et la répartition de certains de ces espaces extérieurs devrait être revue (voir supra) ;

Considérant que la superficie des séjours est supérieure au minima du RRU et modulée en fonction du nombre de chambres ; que la superficie des chambres secondaires est également systématiquement supérieure à la norme minimale de 9 m² ;

Considérant que les logements à partir d'une chambre dispose d'une toilette séparée de la salle d'eau et d'une seconde salle de bains à partir de 3 chambres ;

Considérant que les logements disposent d'un espace de rangement soit intégré au logement soit au deuxième sous-sol où sont regroupées 18 cavettes ;

Considérant que sur les 90 logements proposés, 25 sont mono-orientés (soit 28%), 41 sont traversants (soit 46% et 24 disposent d'une double voire d'une triple orientation (soit 26%) ;

Considérant que la configuration étroite de la parcelle et la volonté de se raccorder aux gabarits du bâtiment voisin (Riva) implique une profondeur importante des deux corps de bâtiment formant retour du côté des quais de Willebroeck et des Péniches ; ce qui, avec le fait qu'il s'agit de bâtiments d'angles, rend complexe l'aménagement de logements traversants dans ces zones, qu'une profondeur moins importante aurait pour résultat d'enclaver davantage les angles intérieurs, privant potentiellement l'arrière des logements de vue et de lumière ; que la solution proposée par le projet offre un compromis acceptable entre une volumétrie pertinente et une bonne qualité des logements ;

Considérant également que ce nombre relativement important de logements mono-orientés est également partiellement compensé par l'aménagement d'un nombre important de logements bénéficiant d'une double ou d'une triple orientation et par le fait que certains de ces logements mono-orientés disposent d'une vue vers le canal et d'une orientation favorable à l'ouest ;

Mobilité :

Considérant que les deux niveaux de sous-sol sont principalement dédiés aux locaux techniques, caves, poubelles et espaces de stationnement et comportent 69 emplacements pour véhicules





motorisés (65 voitures et 4 motos), ainsi qu'un ensemble de 6 locaux vélos pour une capacité totale de 200 emplacements ;

Considérant que ces locaux vélos sont accessibles de manière sécurisée par le biais d'une rampe dédiée, séparée physiquement de la rampe voiture et d'une pente inférieure à 10% ;

Considérant qu'un local vélo d'une capacité de 32 emplacements (25 vélos cargos et 7 vélos) ainsi que 3 emplacements dans la zone de livraison et 6 emplacements dans la zone d'accès de la rampe de parking au rez, portent la capacité totale au sein du projet à 241 emplacements (200 au sous-sol et 41 au rez), auxquels pourraient potentiellement être ajoutés 20 emplacements extérieurs sur l'espace public aux alentours du projet, à destination des visiteurs des commerces et des logements ;

Considérant que parmi les 65 emplacements pour voiture, 3 sont dédiés au commerce et 62 sont à destination des logements ; que le projet déroge ainsi à l'art. 6 du Titre VIII du RRU dans la mesure où il propose un ratio de 0,69 emplacement par logement ;

Considérant cependant que ce ratio est supérieur au taux de motorisation moyen des ménages Bruxellois, que la localisation de la parcelle est jugée bonne (zone B en terme d'accessibilité linéaire) et que de efforts significatifs sont faits au sein du projet en faveur de la mobilité active, par l'aménagement de locaux vélos de grosse capacité et facilement accessibles ; que par ailleurs la limitation de l'emprise des sous-sols (et par conséquent de la capacité du parking) est souhaitable car elle permet d'aménager une petite zone de pleine terre au sein de la parcelle (voir supra) ; que ces différents aspects rendent a dérogation autorisable ;

Considérant que 3 emplacements pour PMR sont prévus au R-1 et situés à proximité de noyaux de circulation verticale ;

Considérant que le projet prévoit un emplacement de livraison pour camionnette intégré au bâtiment et à destination des commerces, d'une hauteur libre de 3 ,0 m et situé à proximité de l'accès au parking ;

Considérant que la rampe d'accès au parking souterrain est judicieusement positionnée au milieu de la rue de la Dyle, évitant de la sorte toute possibilité de conflit d'usage au niveau du carrefour Willebroeck où sont situés deux traversées piétonnes et une piste cyclable fortement fréquentée ;

Considérant qu'il s'agit d'une rampe à sens unique avec gestion par feux ; que toutefois la note explicative ne précise pas si la priorité est donnée à l'entrée mais qu'il y a lieu de le prévoir afin de limiter le risque de formation de files d'attente en espace public ;

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

Avis FAVORABLE sous conditions :

- d'étudier dans quelle mesure le projet pourrait être revu de manière à respecter intégralement la prescription 4.5.2.2. et atteindre la superficie minimale de logement imposée en veillant à ne pas en augmenter la densité, à ne pas dégrader les qualités d'habitabilité des logements et à générer le volume le moins impactant possible, en particulier sur la rue de la Dyle ;

- en lien avec cela, de réétudier la volumétrie du bâtiment le long de la rue de la Dyle de manière à l'équilibrer davantage, en reportant partiellement certains volumes situés au raccord avec l'aile « Willebroeck » vers l'aile « Péniches », tout en maintenant une distinction nette entre la volumétrie de ces extrémités et celle plus basse de la rue de la Dyle ;

- de marquer visuellement et physiquement la limite entre la parcelle privée et l'espace public dans le revêtement de la zone de recul devant les commerces ;

- de clarifier les plans en ce qui concerne la position et les dimensions des éléments techniques en toiture ainsi que la localisation et les caractéristiques des toitures végétalisées ;

- de retravailler l'expression architecturale dans le sens d'un plus grand apaisement visuel en ce qui concerne la disposition, la répartition et la matérialité des balcons et terrasses et





de leurs garde-corps, afin de garantir également une qualité d'habitabilité équivalente à chaque logement ;
- de prévoir une priorité à l'entrée dans le système de gestion par feux de la rampe de parking afin de limiter le risque de formation de files d'attente en espace public ;

Pour le Permis d'Environnement:

Considérant que la demande se situe en zone d'intérêt régional au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande pour un projet de démolition – reconstruction ;
Considérant que les immeubles projetés seront affectés à des logements avec rez-de-chaussée commercial ;
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU émis en date du 22/12/2023 (référence : CI.2003.0163/3) ;
Considérant l'environnement du projet fort bruyant dont les sources de bruit principales sont le quai de Willebroeck et l'avenue du Port ;
Considérant les nombreuses pompes à chaleur installées en toiture qui sont source de nuisances sonores ;
Considérant l'objectif régional de zéro-rejet d'eau pluviale à l'égout ;
Considérant que le projet prévoit une démolition, reconstruction et qu'il est donc possible de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle ;
Considérant qu'il est prévu une récupération et une réutilisation des eaux pluviales ;
Considérant que le projet prévoit de végétaliser plusieurs toitures ;
Considérant que le projet prévoit de gérer une pluie centennale à la parcelle ;
Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique ;
Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus, ...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effet de serre ;
Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi doit être facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisé ;
Considérant que le projet prévoit 90 appartements pour un total de 162 chambres ;
Considérant que le projet propose l'aménagement de 2 locaux vélos accessibles aux logements ;
Considérant que le local n°1 a une superficie de 135,9 m² et une capacité de 25 vélos cargo et de 7 vélos classiques ;
Considérant que le local n°2 a une superficie totale de 311,6 m² et une capacité de 200 vélos classiques ;
Considérant que ce dernier local est divisé en 5 zones reliées entre elles par des zones de circulation ;
Considérant que la superficie de ces zones de circulation est prise en compte par le demandeur dans le calcul de la superficie totale du local n°2 ;
Considérant que ces zones de circulation ne doivent pas être considérées comme faisant partie intégrante de chacune des zones de ce local n°2 et comme participant au confort de chacune des zones ;
Considérant qu'il y a donc lieu de ne pas les prendre en compte dans le calcul de la superficie totale de ce local ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de locaux vélos dont la superficie tend vers 2 m² par vélo classique ;
Considérant que le projet propose l'aménagement de 3 emplacements vélos pour les commerces et de 6 emplacements vélos pour les visiteurs ;
Considérant que le projet propose des systèmes de râteliers à surélévation alternée pour les vélos classiques ;
Considérant que l'utilisation d'arceaux vélos d'une section carrée / rectangulaire et pleine sont plus qualitatives que des sections tubulaires, facilement et régulièrement, coupées à l'aide de simples outils de plombier ;





Considérant qu'il y a eu 85 réactions durant l'enquête publique ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **placer un caisson acoustique autour des pompes à chaleur en toiture et fournir sa documentation et ses caractéristiques au gestionnaire du dossier de permis ;**
- **de prévoir des locaux vélos dont la superficie tend vers 2 m² par vélo classique ;**
- **de prévoir des systèmes d'accroche pour les vélos les plus qualitatifs possibles et éviter, si possible, les systèmes en râtelier ;**
- **de dimensionner et mettre en place un dispositif de passage de nappe (drain passif) à la construction.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: D983/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Dyle 2 - 6 1000 Bruxelles
Quai de Willebroeck 28 1000 Bruxelles
Quai des Péniches 49 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COMMERCE CONSTRUCTION - S.P.R.L. (LEMAIRE)

Objet / Betreft: Démolir un ensemble de 3 bâtiments et construire un immeuble mixte R+8 de 90 logements et 3 entités commerciales ainsi que 2 niveaux de sous-sol principalement dédiés au parking (69 emplacements) et restituer un jardin de pleine terre

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/01/2024 - 15/02/2024

Réactions / Reacties: 86

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 05/03/2024

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

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

Pour le permis d'urbanisme :

Attendu que le bien se situe en zone d'intérêt régional (01 Hélicoptère) et le long d'espaces structurants (quai des Péniches et quai de Willebroeck) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le périmètre d'intervention se situe dans la zone du Canal de Bruxelles, pôle de développement prioritaire tel qu'approuvé par le Gouvernement en date du 26 septembre 2013 ;
Attendu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé « Willebroeck N °70-20A » et approuvé le 19/03/2009, et plus particulièrement en zones de nouvelles constructions E1 et E2 avec alignements à maintenir ;
Considérant que le bien est situé en zone de protection de la ferme des boues, classé comme monument par arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale en date du 15/01/1998 ;
Considérant que les biens concernés par la demande sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
Considérant que la parcelle est partiellement répertoriée en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol (rue de la Dyle 6) ;
Considérant que le projet vise à démolir un ensemble de 3 bâtiments et construire un immeuble mixte R+8 de 90 logements et 3 entités commerciales ainsi que 2 niveaux de sous-sol principalement dédiés au parking (69 emplacements) et restituer un jardin de pleine terre ;
Considérant que le projet déroge :

- au PPAS n° 70-20A « Willebroeck » ;
- Article 3.1.1. : Alignement ;
- Article 3.2.1.1. : Hauteur des constructions ;





- Article 4.5.2.2. : Minimum 4.000 m² de logement en zone E1 ;
- au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Titre I, art. 3 : implantation de la construction (façade avant) ;
 - Titre I ; art. 6 : toiture (éléments techniques) ;
 - Titre I, art 10 : éléments en saillie sur la façade avant ;
 - Titre I, art 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;
 - Titre I, art. 13 : maintien d'une surface perméable ;
 - Titre I, article 16 : stockage des eaux pluviales (citerne) ;
 - Titre VIII, article 6 : nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :

- L'article 175/15 du CoBAT et de son annexe B, rubriques :
- 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur , parcs de stationnement couverts, salles d'expositions etc... comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- 32) logements dont la superficie 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 la demande ainsi que son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du 27/10/2023 ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis soumise aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec rapport d'incidences ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- SIAMU
- Commission de sécurité ASTRID
- Bruxelles-mobilité
- Vivaqua
- CRMS
- Access&Go
- bMa
- Ville de Bruxelles

Vu l'avis SIAMU du 11/12/2023 (réf. C.2003.0163/2), favorable sous conditions ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 20/12/2022 (dossier n° 2023100112, décision n° 8587), libellé comme suit :

« FAVORABLE

Le projet ne répondant à aucun des critères de la commission de sécurité, il n'est pas obligatoire de prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID. »

Vu l'avis de Bruxelles-mobilité du 20/12/2023 libellé comme suit :

« Voirie :

Considérant que le projet est situé en bordure de voirie régionale ;

Considérant la nécessité de remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant la nécessité de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables") ;

Considérant qu'aucun élément en saillie ne doit dépasser l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) ;

Considérant la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;

Considérant la nécessité d'envoyer par mail (dgi-urban@sprb.brussels), avant le début des travaux, un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété ;





Considérant qu'une autorisation supplémentaire est nécessaire pour l'occupation de l'espace public (effectuer des travaux, installer des échafaudages, des conteneurs, des camions de déménagement ou même une grue, etc.) ; qu'elle s'obtient via la plateforme de Osiris (<https://apps.osiris.brussels> ou <https://www.osiris.brussels>); que des informations utiles peuvent être obtenues par e-mail (guichetosirisloket@sprb.brussels);

Avis favorable aux conditions reprises ci-dessus »

Vu l'avis Vivaqua du 20/11/2023 ;

Vu l'avis non conforme de la CRMS du 20/11/2023 (réf. : BXL2852_716_PU), libellé comme suit :

« La CRMS accorde une importance patrimoniale à l'ensemble bâti et ne peut souscrire à la démolition des 3 biens qui le composent, qui présentent un intérêt et sont inscrits à l'inventaire, car ils sont significatifs pour l'architecture et l'histoire urbanistique de la Région. « L'inventaire du patrimoine immobilier réalisé en Région bruxelloise est une mission légale. Il se conçoit comme un outil de connaissance qui fixe un état des lieux global sur les biens significatifs pour l'architecture et l'histoire urbanistique de la Région. Il devient de la sorte une condition préalable à l'adoption de toute démarche en matière de conservation et de sauvegarde, et permet d'élaborer des politiques raisonnées de protection. » <https://monument.heritage.brussels/fr/inventaire/>

L'immeuble d'angle est représentatif de la période Art-déco et sa large façade d'angle de forme arrondie ponctue un paysage urbain diversifié en en constituant un précieux témoin d'une période clé. La composition de la façade est sobre et recherchée, et son gabarit (même gabarit que la nouvelle construction lui faisant face), apporte un équilibre à cette entrée de rue et à la perspective menant au canal depuis le Boulevard Simon Bolivar. Les autres immeubles, à affectation économique, comptent parmi les derniers témoins des activités économiques et industrielles de ce quartier après l'ouverture du nouveau port de Bruxelles extra-muros inauguré en 1922. Ces immeubles présentant aussi par ailleurs des façades à rue qualitatives d'inspiration Art-déco également.

Le maintien de ces bâtiments, particulièrement de l'immeuble d'angle, permettrait de conserver le long du quai et à proximité de la ferme des boues, une variété de style, typologie, rythmes, matériaux, ainsi qu'un témoin bâti des anciennes activités industrielles. Le maintien et la réaffectation du bâti existant, plutôt qu'un parti de démolition/reconstruction, s'inscrivent aussi dans la logique du nouveau RRU Good Living. La CRMS demande de recomposer le projet vers une plus grande conservation et reconversion de l'ensemble, avec une vision durable et patrimoniale, en particulier pour les immeubles présentant des qualités architecturales, et de prendre l'immeuble d'angle (Rue de la Dyle n°2, déjà affecté au logement) comme point de départ du projet. »

Vu l'avis Access&Go du 29/12/2023 libellé comme suit :

« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Conforme aux exigences du RRU à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges. »

Vu l'avis bMa du 19/06/2023 conclu comme suit :

« CONCLUSION

Le projet qui a fait l'objet de plusieurs échanges préalables à positivement évolué au cours du temps. Il propose aujourd'hui une organisation du rez-de-chaussée bien pensée : hauteurs sous plafonds, activations des façades, organisation des entrées, et gestion des questions de mobilité qualitatives.

Parce qu'il a un impact en termes d'habitabilité, le BMA ne soutient pas le choix de composition des façades externes. La cohérence entre les plans des différents étages et les façades, à travers entre autres la grande variété des typologies d'espaces extérieurs, demande à être mieux étudiée. Par contre, le soin apporté aux façades intérieures visibles depuis l'espace public est un point positif. Celui-ci aide à une meilleure intégration urbaine. »





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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Article 126 §11 1° : dérogation à un PPAS
 - Article 3.1.1. : Alignement
 - Article 3.2.1.1. : Hauteur des constructions
 - Article 4.5.2.2. : Minimum 4.000 m² de logement en zone E1
- Article 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Titre I, art. 3 : implantation de la construction (façade avant) ;
 - Titre I ; art. 6 : toiture (éléments techniques) ;
 - Titre I, art 10 : éléments en saillie sur la façade avant ;
 - Titre I, art 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;
 - Titre I, art. 13 : maintien d'une surface perméable ;
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- Article 176/1 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Article 237 : Zone de protection d'un bien classé ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/01/2024 au 15/02/2024, enquête pendant laquelle 85 réclamations écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- Le fait que le projet entraîne la disparition d'un lieu de répétition pour artistes musiciens fortement fréquenté (rue de la Dyle n° 6) ;
- Le gabarit jugé trop élevé du projet et son impact négatif en matière de vue et d'éclairage naturel en particulier sur les autres logements situés rue de la Dyle ;
- La démolition de bâtiments à l'inventaire au lieu de leur rénovation et l'impact négatif en termes de circularité ;
- L'absence d'activités productives au sein du projet, qui pourraient redynamiser économiquement la zone et créer des emplois ;
- L'absence de logements abordables et de grands logements répondant aux besoins du quartier ;
- L'absence d'équipement prévus au projet alors que le quartier présente des carences identifiées en la matière ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition de 3 bâtiments (entrepôts, ateliers, logements et salle de spectacle / discothèque) ;
- La construction d'un immeuble mixte R+8 comportant 90 logements et 3 commerces ;
- La construction de deux niveaux de sous-sol principalement affectés au parking à destination des logements ;
- La création d'un jardin de pleine terre ;
- La démolition du mur mitoyen séparatif avec la parcelle voisine et sa reconstruction en maçonnerie ajourée ;

Démolition des bâtiments existants :





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/03/2024

Considérant que le projet est situé en zones de nouvelles constructions du PPAS ;
Considérant que le bâtiment situé rue de la Dyle n° 2 à l'angle avec le quai de Willebroeck est dédié au logement en situation existante ; qu'en dépit des qualités architecturales du bâtiment (repris à l'inventaire), les logements existants ont été divisés, sont petits et peu qualitatifs et ne répondent pas aux normes actuelles de confort ;
Considérant que le bâtiment situé au n° 4 de la rue de la Dyle qui dispose également d'un accès à l'arrière de la parcelle directement vers le quai de Willebroeck est un entrepôt actuellement utilisé comme dépôt de boisson (commerce de gros) ; qu'il s'agit d'une structure de type industrielle en briques couverte par une charpente métallique ;
Considérant que l'étude structurelle jointe au dossier montre que les 3 bâtiments présentent certains désordres structurels, que la faible capacité portante du sol et la faiblesse de certaines structure font qu'ils ne répondent plus aux normes actuelles en matière de stabilité, sécurité incendie, isolation et acoustique et se prêtent donc difficilement à une rénovation impliquant une surélévation qui permettrait à terme d'atteindre les objectifs du PPAS, notamment en matière de production de logements ; qu'un maintien intégral entraverait de facto la possibilité de logements qualitatifs vu l'emprise totale des constructions sur la parcelle et serait également incompatible avec la volonté de requalification des intérieurs d'îlot ; que si effectivement ils témoignent du passé industriel de la zone, leur intérêt patrimonial reste toutefois limité ; que l'ensemble de ces considérations rend leur démolition envisageable ;

Affectation :

Considérant que le bâtiment situé rue de la Dyle n° 2 est affecté au logement en situation de droit, celui rue de la Dyle n° 4 au commerce de gros ;
Considérant que le bâtiment situé au n° 6 est un bâtiment en briques affecté selon la situation de droit telle que reprise dans les renseignements urbanistiques délivrés en 2022 en salle de spectacle / discothèque (cette affectation étant la dernière à avoir fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1993), qu'en situation de fait il s'agit de boxes cloisonnés loués à l'unité et actuellement utilisés comme espaces de répétition et d'enregistrement pour des groupes de musique ; que si cela semble effectivement répondre à un besoin local pour ce type d'utilisation, celle-ci ne correspond toutefois pas à la situation de droit et n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;
Considérant par ailleurs qu'une régularisation éventuelle de la situation n'est pas envisageable du fait que le PPAS n'autorise en zone E1 que le logement, le commerce, l'hôtel ou l'équipement et que ce type d'activité relève de l'activité productive qui n'est pas autorisable à cet endroit ;
Considérant que les affectations prévues au projet (logement et commerce) sont compatibles avec les prescriptions du PPAS et du PRAS ; que la superficie totale hors sol du projet est de 10.156,12 m², donc inférieure de 1.843,88 m² aux 12.000 m² maximum autorisés par le PPAS ;
Considérant cependant que le projet ne respecte pas l'art 4.5.2.2. du PPAS en ce que la superficie de logement prévue en zone E1 (angle rue de la Dyle / quai des Péniches) est de 3.783,42 m² au lieu des 4.000 m² minimum imposés par le PPAS, soit un déficit de 216,58 m², soit encore 5% de la superficie plancher du projet) ;
Considérant que cette imposition constitue potentiellement une donnée essentielle du PPAS à laquelle il ne pourrait dès lors être dérogé, qu'il y a lieu d'étudier dans quelle mesure le projet pourrait être revu de manière à respecter intégralement la prescription 4.5.2.2. et d'atteindre la superficie minimale de logement imposée en veillant toutefois à ne pas augmenter la densité du projet, à ne pas dégrader les qualités d'habitabilité des logements et à générer le volume le moins impactant possible, en particulier sur la rue de la Dyle ;
Considérant que la superficie des commerces, à savoir 289,7 m² en zone E1 et 361,2 m² + 201 m², soit 562,2 m² en zone E2, ne dépasse pas les seuils autorisables tels que définis par les prescriptions 4.5.2.2. et 4.5.2.3. (respectivement 500 m² maximum en zone E1 et 1.000 m² maximum en zone E2) ; que ces commerces apportent une activation bienvenue aux socles ;





Implantation et gabarits :

Considérant que le projet s'implante sur une parcelle exigüe longeant toute la rue de la Dyle entre le quai de Willebroeck et le quai des Péniches ;
Considérant que l'organisation du rez-de-chaussée est qualitative, avec une répartition des commerces et des accès permettant d'activer tout le linéaire de façade ;
Qu'en dépit de la faible profondeur de la parcelle et de l'imposition d'aménager des parkings en sous-sol, le projet parvient à recréer une zone de pleine terre sous la forme d'un jardin de pluie de 177 m², qui sera bénéfique en termes de biodiversité, d'agrément visuel et de gestion intégrée des eaux pluviales au sein de la parcelle ;
Considérant qu'il en résulte un taux d'emprise légèrement inférieur dans le cadre du projet, passant de 100% en situation existante (parcelle totalement minéralisée) à 89,57 % en situation projetée ; qu'il en résulte également la conformité du projet avec l'art. 13 du Titre I du RRU en ce que plus de 50% de la zone de cours et jardin est en pleine terre et plantée ;
Considérant que l'implantation déroge à l'art. 3.1.1 du PPAS et à l'art. 3 du Titre I du RRU en ce que le front de bâtisse est ponctuellement établi en retrait de l'alignement, plus particulièrement forme un coin coupé à l'angle Dyle / Péniches et un rendent à l'angle Willebroeck / Dyle ;
Considérant que ces aménagements sont ponctuels, permettent la mise en valeur de l'entrée des commerces et un aménagement plus confortable pour les piétons, ce qui rend ces dérogations autorisables ;
Considérant que ces retraits ponctuels génèrent une zone de recul dont l'aménagement déroge à l'art. 11 du Titre I du RRU en ce qu'ils ne sont pas verdurisés ;
Considérant toutefois leur caractère ponctuel et très limité, et le fait que ces zones donnent accès aux commerces rendent leur minéralisation nécessaire et cohérente par rapport à l'aménagement de l'espace public aux alentours du projet et rendent par conséquent la dérogation autorisable ;
Considérant toutefois qu'il y a lieu de marquer visuellement et physiquement la limite entre la parcelle privée et l'espace public dans le revêtement de cette zone ;
Considérant que contrairement au PPAS qui autorise un gabarit maximal indifférencié de 8 niveaux (R+7) sur l'ensemble du périmètre du projet, celui-ci prend en compte les particularités de la parcelle et en particulier de la hiérarchie des voiries pour proposer un gabarit plus élevé (et maximal) le long des quais de Willebroeck et des Péniches qui bénéficient chacune d'un large dégagement visuel, et réduire le gabarit sur la rue de la Dyle, beaucoup plus étroite ;
Considérant cependant que la hauteur du projet déroge à l'art. 3.2.1.1. du PPAS en ce que le gabarit comporte ponctuellement un 9^{ème} niveau ne répondant pas à la définition d'un volume de toiture selon l'art. 3.2.2.1. du PPAS, à savoir : « tous les immeubles peuvent avoir une toiture soit à versants, soit composée de pans inclinés et/ou de parties plates, soit plate pour autant que ces toitures soient inscrites dans le gabarit d'une toiture à versants dont la pente est limitée à 50° maximum et qu'elle s'intègre aux toitures des bâtiments mitoyens » ; qu'en l'espèce, ce niveau de toiture est conforme par rapport au retrait des alignements du côté des quais de Willebroeck et des Péniches, mais pas rue de la Dyle en raison d'un retrait insuffisant ;
Considérant toutefois que le volume projeté se raccorde au gabarit de la construction voisine, lui aussi dérogoire et dont il reprend le profil du côté des quais de Willebroeck et des Péniches, rendant de la sorte le projet conforme à l'art. 6 du Titre I du RRU ; que cette approche volumétrique permet également d'habiller les hauts murs d'héberge en attente du bâtiment voisin, en gommant les discontinuités de gabarit et en conférant un caractère plus achevé à l'îlot allant dans le sens des intentions volumétriques du PPAS ;
Considérant que la dérogation du côté de la rue de la Dyle est ponctuelle et limitée aux deux angles, et compensée par l'abaissement significatif du gabarit en partie centrale de la rue, ce qui permet l'aménagement de logements plus qualitatifs tout en limitant l'impact du gabarit sur la rue de la Dyle, ce qui rend la dérogation autorisable ;





Considérant en effet que le fait de proposer des gabarits variés et dégressifs le long de la rue de la Dyle permet d'éviter un effet d'enclavement trop prononcé de cette rue de faible largeur, mais aussi l'aménagement d'un grand nombre de logements bénéficiant d'une double voire d'une triple orientation et partiellement d'espaces extérieurs plus généreux sur les toitures plates attenantes ainsi dégagées ;

Considérant cependant que la répartition du gabarit le long de la rue de la Dyle devrait être réétudiée de manière à l'équilibrer davantage, en reportant partiellement certains volumes situés au raccord avec l'aile « Willebroeck » vers l'aile « Péniches », tout en maintenant une distinction nette la volumétrie de ces extrémités avec celle plus basse de la rue de la Dyle ;

Considérant que cette adaptation devrait permettre également de rencontrer l'imposition de produire 4.000 m² de logement en zone E1 (voir supra) et de respecter ainsi le prescrit de l'art. 4.5.2.2. du PPAS ;

Considérant que la note explicative mentionne une dérogation à l'art. 6§3 du Titre I du RRU en ce que certains éléments techniques ne sont pas intégrés au profil de la toiture, en particulier les pompes à chaleur situées en toiture et dont la hauteur dépasserait celle du mur acrotère de +/- 80 cm ;

Considérant que la position de ces éléments en hauteur et le fait qu'ils soient positionnés en recul font qu'ils ne seront pas perceptibles depuis l'espace public, ce qui rend la dérogation autorisable ; Considérant cependant que ces éléments ne sont pas représentés en coupe ni en élévation, et que le plan de toiture représente par superposition des panneaux solaires et ce qui s'apparente à des groupes de ventilation ou des pompes à chaleur du côté quai des Péniches ; qu'il y a lieu de clarifier ces éléments en fournissant des documents adaptés et correctement dessinés ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 13 du Titre I du RRU en ce que certaines toitures ne sont pas verdurisées ;

Que cela peut se justifier lorsqu'elles sont principalement utilisées pour des installations techniques telles que des pompes à chaleur, groupes de ventilation et panneaux photovoltaïques et que la superficie verdurisable résultante serait trop fragmentée ;

Considérant que l'absence de toitures végétalisées au dernier niveau semble compensée selon les indications des coupes et de la note explicative au niveau des toitures plates du 4^{ème}, 5^{ème} et 7^{ème} niveau par des zones de toiture végétalisées intensives ou semi-intensives, mais qu'aucune indication en plan ne permet de localiser précisément ces zones ni de préciser leurs caractéristiques, qu'il y a également lieu également de compléter les plans pour préciser ces aspects ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 16 du Titre I du RRU en ce qu'il ne comporte pas une citerne d'eau de pluie d'une capacité équivalente à 33L / m² de toiture, soit 50 m³, mais que seule une citerne de récupération de 20 m³ est prévue, provenant de la récupération des toitures non verdurisées et prévue pour satisfaire aux besoins d'irrigation des jardins en période de sécheresse, l'alimentation des wc des commerces et l'entretien des communs ;

Considérant cependant que selon la note explicative, la présence de toitures verdurisées extensives ou semi-extensives avec système de drainage et de stockage disposant d'une capacité de rétention de 8l/m² minimum, leur évacuation vers le bassin d'infiltration (jardin de pluie) et le fait font que celui-ci est dimensionné de manière à pouvoir absorber une pluie centennale font que la gestion des eaux pluviales se fait à la parcelle et qu'aucun risque de saturation des réseaux n'est à craindre, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Expression architecturale :

Considérant qu'en terme d'expression architecturale, le projet propose globalement un langage et une matérialité sobres et contemporaines qui s'intègrent correctement à l'environnement bâti en plein développement du quartier ; quels matériaux proposés sont de la brique de teinte gris beige, des châssis en aluminium de teinte anthracite, des balcons en béton architectonique, des garde-corps en verre clair ou en ferronnerie anthracite ;





Considérant toutefois le caractère quelque peu aléatoire de la disposition, de la répartition et de la matérialité des balcons et des garde-corps participe à une certaine confusion dans la lecture des différents registres et une inégalité dans les qualités d'habitabilité des logements, certains grands logements ne disposant par exemple que de petits balcons et vice-versa ;

Considérant que cela n'étant justifié ni pour des raisons urbanistiques ni de fonctionnalité interne ; il serait souhaitable de retravailler l'expression architecturale dans le sens d'un plus grand apaisement visuel en ce qui concerne la disposition, la répartition et la matérialité des balcons et terrasses et de leurs garde-corps, et afin de garantir également une qualité d'habitabilité équivalente à chaque logement ;

Considérant par ailleurs que la configuration de certains balcons côté quai de Willebroeck et quai des Péniches déroge à l'art. 10 du Titre I du RRU en ce que leur longueur dépasse les 2/3 de la longueur de la façade ; que cette dérogation, si elle est envisageable afin d'exploiter le potentiel de ces orientations en matière de vues, devrait être réévaluée à la lecture d'une nouvelle proposition architecturale pour les façades ;

Considérant que la façade arrière est travaillée de manière équivalente à la façade avant et est également équipée d'un dispositif permettant de la végétaliser partiellement, ce qui est positif compte tenu de sa visibilité depuis l'espace public aux abords de la passerelle Susan Daniel ;

Logements et habitabilité :

Considérant qu'outre les commerces au rez-de-chaussée, la demande propose un total de 90 logements dont la répartition typologique s'établit comme suit :

- 10 studios (11%)
- 25 logements 1 chambre (28%)
- 38 logements 2 chambres (42%)
- 17 logements 3 chambres (19%)

Considérant que cette répartition typologique est cohérente avec la taille des ménages relevée dans le périmètre (respectivement 2.61 et 2,38 en 2021 selon le Monitoring des Quartiers, pour une moyenne régionale de 2.16) ;

Considérant que les logements présentent globalement de bonnes qualités d'habitabilité, ainsi que pour chacun d'entre eux un, voire deux espaces extérieurs ; que toutefois la taille et la répartition de certains de ces espaces extérieurs devrait être revue (voir supra) ;

Considérant que la superficie des séjours est supérieure au minima du RRU et modulée en fonction du nombre de chambres ; que la superficie des chambres secondaires est également systématiquement supérieure à la norme minimale de 9 m² ;

Considérant que les logements à partir d'une chambre dispose d'une toilette séparée de la salle d'eau et d'une seconde salle de bains à partir de 3 chambres ;

Considérant que les logements disposent d'un espace de rangement soit intégré au logement soit au deuxième sous-sol où sont regroupées 18 cavettes ;

Considérant que sur les 90 logements proposés, 25 sont mono-orientés (soit 28%), 41 sont traversants (soit 46% et 24 disposent d'une double voire d'une triple orientation (soit 26%) ;

Considérant que la configuration étroite de la parcelle et la volonté de se raccorder aux gabarits du bâtiment voisin (Riva) implique une profondeur importante des deux corps de bâtiment formant retour du côté des quais de Willebroeck et des Péniches ; ce qui, avec le fait qu'il s'agit de bâtiments d'angles, rend complexe l'aménagement de logements traversants dans ces zones, qu'une profondeur moins importante aurait pour résultat d'enclaver davantage les angles intérieurs, privant potentiellement l'arrière des logements de vue et de lumière ; que la solution proposée par le projet offre un compromis acceptable entre une volumétrie pertinente et une bonne qualité des logements ;

Considérant également que ce nombre relativement important de logements mono-orientés est également partiellement compensé par l'aménagement d'un nombre important de logements bénéficiant d'une double ou d'une triple orientation et par le fait que certains de ces logements mono-orientés disposent d'une vue vers le canal et d'une orientation favorable à l'ouest ;





Mobilité :

Considérant que les deux niveaux de sous-sol sont principalement dédiés aux locaux techniques, caves, poubelles et espaces de stationnement et comportent 69 emplacements pour véhicules motorisés (65 voitures et 4 motos), ainsi qu'un ensemble de 6 locaux vélos pour une capacité totale de 200 emplacements ;

Considérant que ces locaux vélos sont accessibles de manière sécurisée par le biais d'une rampe dédiée, séparée physiquement de la rampe voiture et d'une pente inférieure à 10% ;

Considérant qu'un local vélo d'une capacité de 32 emplacements (25 vélos cargos et 7 vélos) ainsi que 3 emplacements dans la zone de livraison et 6 emplacements dans la zone d'accès de la rampe de parking au rez, portent la capacité totale au sein du projet à 241 emplacements (200 au sous-sol et 41 au rez), auxquels pourraient potentiellement être ajoutés 20 emplacements extérieurs sur l'espace public aux alentours du projet, à destination des visiteurs des commerces et des logements ;

Considérant que parmi les 65 emplacements pour voiture, 3 sont dédiés au commerce et 62 sont à destination des logements ; que le projet déroge ainsi à l'art. 6 du Titre VIII du RRU dans la mesure où il propose un ratio de 0,69 emplacement par logement ;

Considérant cependant que ce ratio est supérieur au taux de motorisation moyen des ménages Bruxellois, que la localisation de la parcelle est jugée bonne (zone B en terme d'accessibilité linéaire) et que de efforts significatifs sont faits au sein du projet en faveur de la mobilité active, par l'aménagement de locaux vélos de grosse capacité et facilement accessibles ; que par ailleurs la limitation de l'emprise des sous-sols (et par conséquent de la capacité du parking) est souhaitable car elle permet d'aménager une petite zone de pleine terre au sein de la parcelle (voir supra) ; que ces différents aspects rendent a dérogation autorisable ;

Considérant que 3 emplacements pour PMR sont prévus au R-1 et situés à proximité de noyaux de circulation verticale ;

Considérant que le projet prévoit un emplacement de livraison pour camionnette intégré au bâtiment et à destination des commerces, d'une hauteur libre de 3 ,0 m et situé à proximité de l'accès au parking ;

Considérant que la rampe d'accès au parking souterrain est judicieusement positionnée au milieu de la rue de la Dyle, évitant de la sorte toute possibilité de conflit d'usage au niveau du carrefour Willebroeck où sont situés deux traversées piétonnes et une piste cyclable fortement fréquentée ;

Considérant qu'il s'agit d'une rampe à sens unique avec gestion par feux ; que toutefois la note explicative ne précise pas si la priorité est donnée à l'entrée mais qu'il y a lieu de le prévoir afin de limiter le risque de formation de files d'attente en espace public ;

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





Avis FAVORABLE sous conditions :

- d'étudier dans quelle mesure le projet pourrait être revu de manière à respecter intégralement la prescription 4.5.2.2. et atteindre la superficie minimale de logement imposée en veillant à ne pas en augmenter la densité, à ne pas dégrader les qualités d'habitabilité des logements et à générer le volume le moins impactant possible, en particulier sur la rue de la Dyle ;
- en lien avec cela, de réétudier la volumétrie du bâtiment le long de la rue de la Dyle de manière à l'équilibrer davantage, en reportant partiellement certains volumes situés au raccord avec l'aile « Willebroeck » vers l'aile « Péniches », tout en maintenant une distinction nette entre la volumétrie de ces extrémités et celle plus basse de la rue de la Dyle ;
- de marquer visuellement et physiquement la limite entre la parcelle privée et l'espace public dans le revêtement de la zone de recul devant les commerces ;
- de clarifier les plans en ce qui concerne la position et les dimensions des éléments techniques en toiture ainsi que la localisation et les caractéristiques des toitures végétalisées ;
- de retravailler l'expression architecturale dans le sens d'un plus grand apaisement visuel en ce qui concerne la disposition, la répartition et la matérialité des balcons et terrasses et de leurs garde-corps, afin de garantir également une qualité d'habitabilité équivalente à chaque logement ;
- de prévoir une priorité à l'entrée dans le système de gestion par feux de la rampe de parking afin de limiter le risque de formation de files d'attente en espace public ;

Pour le Permis d'Environnement:

Considérant que la demande se situe en zone d'intérêt régional au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande pour un projet de démolition – reconstruction ;
Considérant que les immeubles projetés seront affectés à des logements avec rez-de-chaussée commercial ;
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU émis en date du 22/12/2023 (référence : Cl.2003.0163/3) ;
Considérant l'environnement du projet fort bruyant dont les sources de bruit principales sont le quai de Willebroeck et l'avenue du Port ;
Considérant les nombreuses pompes à chaleur installées en toiture qui sont source de nuisances sonores ;
Considérant l'objectif régional de zéro-rejet d'eau pluviale à l'égout ;
Considérant que le projet prévoit une démolition, reconstruction et qu'il est donc possible de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle ;
Considérant qu'il est prévu une récupération et une réutilisation des eaux pluviales ;
Considérant que le projet prévoit de végétaliser plusieurs toitures ;
Considérant que le projet prévoit de gérer une pluie centennale à la parcelle ;
Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique ;
Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus, ...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effet de serre ;
Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi doit être facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisé ;
Considérant que le projet prévoit 90 appartements pour un total de 162 chambres ;
Considérant que le projet propose l'aménagement de 2 locaux vélos accessibles aux logements ;





Considérant que le local n°1 a une superficie de 135,9 m² et une capacité de 25 vélos cargo et de 7 vélos classiques ;
Considérant que le local n°2 a une superficie totale de 311,6 m² et une capacité de 200 vélos classiques ;
Considérant que ce dernier local est divisé en 5 zones reliées entre elles par des zones de circulation ;
Considérant que la superficie de ces zones de circulation est prise en compte par le demandeur dans le calcul de la superficie totale du local n°2 ;
Considérant que ces zones de circulation ne doivent pas être considérées comme faisant partie intégrante de chacune des zones de ce local n°2 et comme participant au confort de chacune des zones ;
Considérant qu'il y a donc lieu de ne pas les prendre en compte dans le calcul de la superficie totale de ce local ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de locaux vélos dont la superficie tend vers 2 m² par vélo classique ;
Considérant que le projet propose l'aménagement de 3 emplacements vélos pour les commerces et de 6 emplacements vélos pour les visiteurs ;
Considérant que le projet propose des systèmes de râteliers à surélévation alternée pour les vélos classiques ;
Considérant que l'utilisation d'arceaux vélos d'une section carrée / rectangulaire et pleine sont plus qualitatives que des sections tubulaires, facilement et régulièrement, coupées à l'aide de simples outils de plombier ;
Considérant qu'il y a eu 85 réactions durant l'enquête publique ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **placer un caisson acoustique autour des pompes à chaleur en toiture et fournir sa documentation et ses caractéristiques au gestionnaire du dossier de permis ;**
- **de prévoir des locaux vélos dont la superficie tend vers 2 m² par vélo classique ;**
- **de prévoir des systèmes d'accroche pour les vélos les plus qualitatifs possibles et éviter, si possible, les systèmes en râtelier ;**
- **de dimensionner et mettre en place un dispositif de passage de nappe (drain passif) à la construction.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B633/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Bailli 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: RORU

Objet / Betreft: remplacer la vitrine et changer l'utilisation du commerce en snack

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/02/2024 - 07/03/2024

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

8

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
Considérant que le bien est situé en zones d'intérêt régional et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 04/07/2023;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





Considérant que la demande vise à remplacer la vitrine et changer l'utilisation du commerce en snack ;
Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant que le projet propose une alimentation standardisée japonaise sans cuisson sur place (poke, sushi...) ;

Considérant que le projet porte sur une superficie de 110m² avec une capacité d'accueil de 60 personnes ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/02/2024 au 07/03/2024 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 les 2 réactions à l'enquête publique, s'opposant au changement d'utilisation en snack au vu des nuisances en terme de mobilité piétonne ;

Considérant qu'un commerce de type horeca existe depuis le 03/03/1993 ;

Considérant que le projet déroge au RB art 70 en ce que les fenêtres du rez-de-chaussée ne peuvent s'ouvrir vers l'extérieur ;

Considérant qu'aucune précision n'a été apportée au dossier afin d'expliquer la raison de ce changement ;

Considérant qu'un panneau de remplissage en aluminium est prévu ;

Considérant que la vitrine proposée ne dispose plus de volet et déroge donc au RCU sur la fermeture des vitrines commerciales ;

Considérant que l'engagement y relatif est joint au dossier ;

Considérant que cette modification altère l'esthétique de la façade et ne l'intègre pas avec la typologie du bien ;

Considérant que la façade mériterait d'être étudiée pour améliorer la situation existante en termes de composition de façade et de proportion des ouvertures. L'étude des anciennes devantures permettrait de repenser la composition d'une future devanture ;

Considérant que l'ouverture mériterait d'être agrandie vers le haut. qu'en plus d'apporter plus de lumière vers l'intérieur, cela permettrait d'harmoniser les proportions en façade à rue ;

Considérant que la hauteur du vitrage proposée semble très basse par rapport à la hauteur globale du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir d'effectuer un sondage afin de pouvoir rehausser la vitrine ;

Considérant qu'il y aurait lieu proposer un dessin plus vertical de la vitrine ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une vitrine fixe

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

Avis FAVORABLE à condition de :

- **Prévoir d'effectuer un sondage afin de pouvoir rehausser la vitrine ;**
- **Améliorer les proportions de la baie ;**
- **Ne pas prévoir de vente à rue ;**
- **Ne pas prévoir de panneau de remplissage en aluminium ;**
- **Prévoir un volet intérieur ;**
- **Prévoir une vitrine fixe.**

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.





VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 19/03/2024



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Développement urbain • Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30 - urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H900/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée de Haecht 1723 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Barash Sabriev

Objet / Betreft: modifier les lucarnes en façade arrière et transformer l'intérieur d'un immeuble de 2 logements (mettre en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/02/2024 - 07/03/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS MAJORITAIRE :

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme:

- 9 Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, point de variation de mixité et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- Considérant que la demande a été introduite en date du 03/10/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- Considérant que la demande vise à modifier les lucarnes en façade arrière et transformer l'intérieur d'un immeuble de 2 logements (mettre en conformité) ;
- Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 14/05/2020 (réf. P.U. H313/2019) ayant pour objet "diviser une maison unifamiliale en 2 appartements, construire une extension et une lucarne en façade arrière, remplacer les châssis en bois par des châssis en pvc, placer un mur de clôture autour du jardin";





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/02/2024 au 07/03/2024 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes), - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant de de l'association KWB, signalant simplement que la bonne procédure est d'obtenir un permis d'urbanisme avant de réaliser des travaux d'extension, et que une fois de plus, ce demandeur a exécuté les travaux et ensuite introduit une demande de permis ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, du 26/02/2024, portant les références T/2013.1264/9 ;

Considérant que dans cet avis, le point 3 est bien respecté (le logement sous-toiture étant un duplex, et la partie inférieure de ce duplex disposant bien de plusieurs baies de plus d'1 m² à moins d'un 1m de recul de la façade à rue) ;

Considérant que par rapport à la situation de droit, la demande a pour objectif principal de mettre en conformité les 2 lucarnes en façade arrière ;

Considérant que par rapport à cette situation, les lucarnes sont plus larges, passant de 8m39 à 10m49, pour une largeur totale du bâtiment de 12m83 ;

Considérant ainsi que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 6 (toitures – lucarnes) en ce que la largeur est de plus de 2/3 ;

Considérant qu'il s'agit d'une lucarne en façade arrière, non visible depuis l'espace public, que cette lucarne n'est pas de nature à déranger les voisins ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit aussi de placer une terrasse, circonscrite de garde-corps, en façade arrière, sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant ainsi que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 6 (éléments techniques en toiture) en ce que le garde-corps dépasse le profil de toiture ;

Considérant que ce garde-corps est prévu en structure légère, et que la terrasse est conforme au code civil ;

Considérant que cette terrasse est liée à une chambre ;

Considérant ainsi que la dérogation est acceptable ;

Considérant enfin que la troisième mise en conformité concerne les circulations verticales avec suppression de l'ascenseur prévu initialement ;

Considérant que ces modifications sont mineures et acceptables ;

Considérant que le projet totalise plus de 100m², et que plus de 90m² sont des toitures plates, il y a lieu de végétaliser celles-ci afin de participer à la verdurisation de l'intérieur d'îlot, mais aussi d'assurer que ces toitures ne sont pas praticables ;

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, à condition de :

- végétaliser toutes les toitures plates ;
- corriger la trémie de l'escalier de la chambre quatre à gauche ;
- préciser dans les plans et coupes l'isolation de la façade et son épaisseur ;
- prévoir les seuils aux fenêtres et un soubassement en pierre bleue ;

Les dérogations au R.R.U. Titre I article 6 en ce qui concerne les lucarnes et les éléments techniques en toiture sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





AVIS MINORITAIRE :

Direction régionale des Monuments et Sites:

Considérant que le projet prévoit la régularisation de l'isolation par l'extérieur de la façade avant ; que la façade en situation de droit présente un enduit à fait joint, des encadrements moulurés, des baies cintrées, des poutres moulurés à rosettes en bon état de conservation, typiques de l'habitat rural traditionnel de Haren et qui confèrent au bâtiment une valeur patrimoniale, historique et esthétique ; que l'isolation et le cimentage font disparaître entièrement ce décor patrimonial ; qu'il y a lieu de ne pas autoriser la régularisation de l'isolation et de revenir au pristin état de la façade avant ;

Avis FAVORABLE sous condition de rétablir la façade avant en pristin état.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E880/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Etuve 81 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Bruno Gautrais

Objet / Betreft: ajouter un balcon suspendu en callebotis au niveau du 2ème étage surplombant la cour intra-muros et agrandir les baies en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/02/2024 - 07/03/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ.

10





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L638/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 130A - 130B 1050 Bruxelles
Rue Souveraine 115 - 115A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CARREFOUR BELGIUM - Service Immo - S.A.

Objet / Betreft: placer 3 vinyles pour habiller les 3 caissons lumineux existants, des vinyles sur le vitrage du magasin, une enseigne perpendiculaire sur l'Avenue Louise, et un panneau dibond sur le mur Rue Souveraine

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/02/2024 - 07/03/2024

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):

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et zone d'intérêt régional au PRAS;

Considérant que l'enseigne est située en zone restreinte au R.R.U.;





Considérant que la demande a été introduite en date du 04/07/2023;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à placer 3 vinyles pour habiller les 3 caissons lumineux existants, des vinyles sur le vitrage du magasin, une enseigne perpendiculaire sur l'Avenue Louise, et un panneau dibond sur le mur Rue Souveraine ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/02/2024 au 07/03/2024 pour les motifs suivants:

- Application de la prescription particulière 18 du PRAS (actes et travaux dans un ZIR en absence de PPAS) ;
- Dérogation au titre I du RRU Art. 10 (éléments en saillie sur la façade) ;
- Dérogations au titre VI du RRU :
 - à l'art.34 (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux) ;
 - à l'art.37§2 (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone restreinte) ;

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

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 13/11/1962 ayant pour objet « construire un immeuble de 8 étages à l'angle et 5 étages rue Souveraine » ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/03/2018 ayant pour objet « changer la destination d'un bureau (ancienne conciergerie) en logement (studio), créer une nouvelle entrée à rue distincte, ajouter un escalier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage » ;

Considérant qu'en situation de droit le bien est aménagé comme suit :

- Au niveau du sous-sol : emplacements de stationnement ;
- Au niveau du rez-de-chaussée : un commerce (une salle d'exposition) ;
- Au niveau de l'entre sol : un studio ;
- Au niveau des étages : bureaux ;

En ce qui concerne la situation de fait :

Considérant qu'en situation existante de fait le commerce du rez-de-chaussée est utilisé pour la vente de détails (Carrefour) ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que la demande projette d'installer des enseignes parallèles, perpendiculaires et en forme de vinyle sur la vitrine ;

Considérant que le projet déroge au titre VI du RRU, art.34 (Enseigne ou la publicité associée à l'enseigne masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux) en ce qu'il projette le placement de vinyles sur vitrages qui masquent plus de 50% des vitrines existants à des moments et le recouvrement total à d'autres (au niveau de la rue Souveraine) ;

Considérant que le recouvrement total des baies déroge également à l'art.78 du Règlement sur les bâtisses (R.B.) en ce que les enseignes masquent les baies de fenêtres ;

Considérant que, par définition, une vitrine sert à montrer le magasin et non le cacher, que le recouvrement total ou dépassant les 50% de ces baies empêche un contact visuel depuis l'espace public et donc toute interaction possible avec son environnement ;

Considérant que les dérogations au RRU et au R.B. ne sont donc pas acceptables ;





Considérant dès lors, qu'il y a lieu de limiter le recouvrement des baies à 50 % de leurs superficies ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire ne respecte pas la hauteur libre minimale de 3m du R.B. ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire n'est pas non plus conforme aux prescriptions du Titre VI art. 37 du R.R.U.

Considérant que le dispositif est placé à une hauteur telle que son bord inférieur se trouve à moins de 2,70m (+/-2,50) ;

Considérant que l'enseigne permet de souligner l'activité commerciale ; qu'il est placé à la hauteur la plus élevée possible pour ne pas impacter le premier étage ;

Considérant dès lors que les dérogations au RB et au titre VI du RRU sont acceptables ;

Considérant que les photos jointes à la demande montrent que des grilles de ventilation sont placées en façade avant du côté de la rue Souveraine ;

Considérant que le placement de ces grilles en façade avant déroge au RRU titre I art. 10 (éléments en saillie sur la façade) ;

Considérant que ces grilles ont pour but de ventiler la pièce intérieure dans laquelle sont localisés les condenseurs de l'installation frigorifique du magasin ; que ces derniers n'ont pas pour but d'évacuer de l'air vicié ou des autres produits de combustion, mais uniquement de renouveler l'air pour les condenseurs ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

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

Avis FAVORABLE à condition de :

- limiter le recouvrement des baies à 50 % de leur superficie ;
- veiller à une répartition équilibrée de la transparence des vitrines

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 RB en ce qui concerne l'art.82 et RRU en ce qui concerne le titre I art 10 et le titre VI art. 37 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A950/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de l'Abattoir 24 1000 Bruxelles
Rue Cuerens 38 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mohammed El Aouadi

Objet / Betreft: d'une part, changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial d'un salon lavoir à un café, ajouter un escalier reliant le rez-de-chaussée au sous sol ; et d'autre part, peindre les façades en gris foncé (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;

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

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 17/10/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





Considérant que la demande vise à d'une part, changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial d'un salon lavoir à un café, ajouter un escalier reliant le rez-de-chaussée au sous sol ; et d'autre part, peindre les façades en gris foncé (mise en conformité) ;

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

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que pour ce même bien d'autres permis d'urbanismes ont été délivrés :

- le 01/09/2004 ayant comme objet « placer une enseigne horizontale » (réf : A35/2004) ;
- le 28/12/2004 ayant comme objet « exploiter un salon lavoir au rez-de-chaussée de l'immeuble en lieu et place du débit de boissons existant » (réf : A34/2004) ;

Considérant que les renseignements urbanistiques de 2021 attestent que le bien se compose comme suit :

- au niveau du rez-de-chaussée : 1 commerce (salon lavoir) et 1 local de stockage accessoire au commerce ;
- au niveau du 1^{er} et 2^{ème} étage : 1 logement par étage ;
- au niveau des combles : 1 logement ;

Considérant que les documents du dernier permis ne permettent pas de statuer sur les matériaux de la façade avant et latérale ;

Considérant que des photos d'archives de 1979 et 1980 démontrent que ces 2 façades étaient peintes dans un ton clair (blanc ou beige) ; que les châssis et portes d'entrées du rez-de-chaussée étaient dans une couleur contrastante (brun ou gris ?) ;

Considérant que la porte d'entrée côté du Boulevard de l'abattoir apparaît avec un ouvrant double symétrique, avec une poignée oblique du côté droit ;

Considérant que l'imposte vitrée de la porte est semblable aux impostes présentes sur les autres fenêtres ; avec des petit-bois et la partie centrale en verre texturisé ;

En ce qui concerne la situation de fait :

Considérant que la situation existante diffère de celle de droit en ce que les façades sont d'une couleur gris foncé ;

Considérant que la porte a été remplacée par une porte en PVC blanc et que les châssis du rez-de-chaussée ont été peints en blanc ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant qu'en situation projetée le rez-de-chaussée est aménagé en café et que les façades maintiennent la couleur grise ;

Considérant que ces derniers ne s'intègrent pas suffisamment avec l'environnement bâti dont les façades sont peintes dans des couleurs chaudes (blanc, pierre de France, crème, ocre, ...) ;

Considérant que le bien est à l'inventaire du patrimoine immobilier et que vu son intérêt patrimonial et esthétique ; qu'il y a lieu de revenir vers une couleur de façade plus claire (teinte pierre de France) ;

Considérant que pour les raisons citées ci-dessus, il y a également lieu de revenir vers une porte en bois s'inspirant de la porte d'origine (voir les photos d'archives) ; de restaurer les châssis existants afin de maintenir une cohérence sur l'ensemble du rez ; de rétablir une teinte plus foncée pour l'ensemble des menuiseries du rez-de-chaussée et d'améliorer l'esthétique des panneaux d'allège ;





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

Avis FAVORABLE sous réserve :

- de rétablir pour l'ensemble de la façade une couleur plus claire (teinte pierre de France) ;
- de remplacer la porte en pvc par une porte en bois en s'inspirant des photos d'archives ;
- de restaurer les châssis en bois existants ;
- de rétablir une teinte plus foncée pour l'ensemble des menuiseries du rez-de-chaussée ;
- d'améliorer l'esthétique des panneaux d'allège côté Abattoir en s'inspirant des plans d'archives ;
- de créer un accès indépendant au local compteurs depuis les logements ;

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L204/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 459 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Monique Pozzo di Borgo

Objet / Betreft: réunir deux unités de logements dans un immeuble à appartement et étendre le sous-sol

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

13

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;

Vu la demande initiale, introduite le 28/02/2023 et visant à réunir deux unités de logements dans un immeubles à appartement et d'étendre le sous-sol ;
Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/11/2023 au 7/12/2023 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) à l'égard de la demande initiale daté du 20/11/2023 sous la référence CP.1991.0225/15 au motif que « Les quadruplex ne sont pas autorisés dans un immeuble de logements comprenant plusieurs logements distincts » ;





Vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande en date du 20/12/2023 pour les motifs reproduits en annexe (avis défavorable du SIAMU);

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 18/01/2024 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, ne sont pas accessoires et qu'ils visent à répondre aux remarques reprises dans l'avis défavorable du SIAMU à l'égard de la demande initiale ;

Considérant que les plans modificatifs sont soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

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

Considérant que les caractéristiques des lieux et de la situation existante font apparaître ce qui suit :

- que le bien est inscrit sur la liste du patrimoine bâti de la Région de Bruxelles Capitale ;
- qu'il s'agit d'un hôtel de maître dénommé « Roger-Vanderstraeten » qui présente un intérêt historique et de qualité architecturale inhérente ;
- qu'un avis de la CRMS daté du 29 mars 2004 plaide pour le maintien de ce bien et recommande la préservation de la façade, de l'escalier d'honneur et des différents espaces du premier étage ;
- qu'un permis d'urbanisme référencé L128/2004 et délivré le 13.10.2005 autorise l'aménagement de 4 logements dont un duplex entre le sous-sol et le rez et une unité de logement par étage du 1^{er} au 3^{ème} ;
- qu'un permis d'urbanisme référencé L1246/2019 délivré le 4/11/2020 autorise l'extension du duplex vers le 1^{er} étage, l'extension du sous-sol et y aménager une piscine privative, une salle de gymnastique et détente et d'aménager une terrasse jardin sur la toiture plate végétalisée de la piscine ;
- que le rez-de-chaussée comporte des communs ;

Considérant que le projet modifié, comme le projet initial ne modifie pas la volumétrie de l'immeuble, ni l'aspect architectural des façades et qu'il conserve la nature du bâtiment en sa qualité d'hôtel de maître, et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;

Considérant que l'avenue Louise est répertoriée en voirie régionale et que le projet n'a pas d'incidences sur la voirie et que, par conséquent, l'avis de Bruxelles Mobilité n'est pas requis ;

Considérant que le programme de la demande modifié maintient la réunion de deux unités de logements, soit le souplex (sous-sol, rez) et le duplex (+1 au +2) en une unité de logement sous forme de quadrilix ;

Considérant que le projet modifié comme le projet initial vise à modifier légèrement l'espace du sous-sol pour des raisons techniques en rendant la limite arrière rectiligne par la suppression des alcôves prévues initialement ;

Considérant que les actes et travaux envisagés par la demande visent exclusivement des actes et travaux intérieurs, tel le percement de la dalle du rez-de-chaussée sous l'escalier reliant le hall d'entrée vers le 1^{er} étage ;

Considérant que le percement de la dalle répond à la nécessité de relier le rez-de-chaussée au sous-sol ;





Considérant que le projet modifié comme le projet initial vise à augmenter le nombre de chambres au sein d'une unité de logement le portant à 4 ;

Considérant que l'extension n'implique pas de modification des murs mitoyens existants et ne porte pas atteinte aux qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le projet modifié tend à répondre aux exigences du SIAMU en ce qui concerne la création d'un quadrilex au sein d'un immeuble à appartement multiple en créant des sorties de secours à chaque niveaux ;

Considérant que l'avis SIAMU sur plans modifiés a été sollicité en date du 19/02/2024 et qu'à ce jour il ne nous est pas encore parvenu ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve :

- de l'avis favorable du SIAMU sur les plans modifiés ;





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S830/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Scarabées 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association des copropriétaires de l'immeuble à Bruxelles, avenue des Scarabées 1.

Objet / Betreft: supprimer le revêtement fibrociment existant sur le pignon mitoyen droit, isoler les pignons des murs mitoyens existants et la toiture au dessus du R+7

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/02/2024 - 07/03/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ.

14





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C782/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Handelskaai 26 - 30 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Katelyne Van den Bossche

Objet / Betreft: zwaar verbouwen en samenvoegen van 2 aanpalende gebouwen, toevoegen van 2 bouwlagen op het dak van elk gebouw, inrichten van 9 wooneenheden (2 x 1 k., 5 x 2 k. et 2 x 3 k.), een kantoor voor vrij beroep en een kantoor, en aanbrengen van interne structurele aanpassingen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/01/2024 - 08/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 05/03/2024

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

UITSTEL

15





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E13/2024 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue des Eperonniers 55 - 57 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Joachim Ceuppens

Objet / Betreft: •Réaménager un immeuble classé accueillant 4 logements et un HORECA au rez-de-chaussée:- restaurer des parties classées endommagées ;- rénover l'intérieur et mettre en conformité aux normes incendie.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 - 29/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 12/03/2024

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

AVIS REPORTÉ

16

