



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: L1252/2021 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue de la Loi 33 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Infinito - S.A.

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de bureaux et commerces

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/02/2024 - 14/03/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

1

Pour le Permis d'Urbanisme et d'environnement :

Attendu que le bien se situe en Zone Administrative, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant (rue de la Loi) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la présente demande est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que l'îlot dans lequel s'inscrit l'immeuble concerné par la demande comporte à son angle sud-est trois maisons néoclassiques classées (n° 14, 16 et 18 de la rue Guimard, sans zone de protection) ; que la façade avant de l'immeuble est longée par la zone de protection de l'hôtel de Maître néoclassique également classé sis au n° 70 rue de la Loi ;

Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;

Considérant qu'une des parcelles concernée par la demande est répertoriée en catégorie 0+3 à l'inventaire de l'état du sol ;

Considérant que la présente demande vise à :

- Demande initiale et amendée : rénover lourdement un immeuble de bureaux, démolir et reconstruire une partie de bureaux et transformer une partie en commerces ;
- Demande modifiée : rénover lourdement un immeuble de bureaux, démolir et reconstruire une partie de bureaux, une partie de logements, et transformer une partie en commerces ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Considérant que la demande initiale a été soumise à étude d'incidences en application de l'article 175/14 du CoBAT, et de son annexe A pour la rubrique suivante :

- 19) Toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : la modification répond en elle-même à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe / le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;

Considérant que la demande de permis d'environnement est également soumise à étude d'incidences, selon les dispositions de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement du 5 juin 1997 dans le cadre d'un projet mixte (article 11°) : « Si la demande de certificat ou de permis d'environnement porte sur des installations de classe IB et que la demande de certificat ou de permis d'urbanisme requiert une étude d'incidences, la demande de certificat ou de permis d'environnement est introduite et instruite selon les règles applicables aux demandes de certificat ou de permis d'environnement relatives aux installations de classe IA » ;

Considérant que la demande initiale et la note préparatoire à l'étude d'incidences ont été déclarés complets en date du 25/11/2021 ;

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

Vu l'avis de la commission de concertation du 13/06/2023 sur la demande amendée, libellé comme suit :

[...]

« (pour le permis d'urbanisme)

Avis FAVORABLE à condition de :

- modifier les plans de manière à intégrer les remarques d'Access&Go en matière d'accessibilité ;
- modifier le projet pour y intégrer une proportion significative de logements ;
- fournir une étude complémentaire permettant de démontrer la convertibilité des espaces de bureau en logement à terme, en fonction de la profondeur du bâti, de la position et de la configuration des noyaux, les adapter le cas échéant ;
- revoir la volumétrie du jardin d'hiver à la baisse, conformément à la recommandation de l'étude d'incidences ;
- revoir la volumétrie proposée pour les bâtiments le long de la rue du Commerce et de l'Industrie afin d'en réduire l'impact sur ces rues étroites ainsi que sur l'intérieur d'îlot ;
- prévoir la verdurisation des toitures plates conformément aux recommandations de l'étude d'incidences ;
- préciser la palette de matériaux proposés pour la rehausse contemporaine ainsi que leur impact esthétique ;
- modifier l'aménagement de la terrasse du jardin d'hiver afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues directes ;
- modifier la configuration du couloir d'accès au local vélo au rez afin de garantir une largeur de passage nette de 2,00 m conformément aux recommandations de l'étude d'incidences ;
- étoffer l'offre de stationnement vélo à destination des visiteurs des bureaux et employés des commerces ;
- clarifier le fonctionnement des accès au parking par rapport aux contraintes de contrôle d'accès (escalier débouchant à l'extérieur, ascenseur à l'intérieur), ainsi que par rapport à l'utilisation de l'ascenseur pour les poubelles et livraisons ; »

Considérant que le demandeur a notifié au fonctionnaire délégué le 21/06/2023 son intention de modifier sa demande, en application de l'art. 177/1 du Cobat, que la demande modifiée a été introduite en date du 24/10/2023 et déclarée complète le 23/11/2023 ;





Considérant que la demande modifiée déroge aux règlements d'urbanisme visés ci-dessous, en ce qui concerne :

- Règlement Régional d'urbanisme (RRU), Titre I :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - article 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne
 - article 6 §1 : toiture (hauteur) ;
 - article 13 : verdurisation des toitures plates ;
- Règlement Régional d'urbanisme (RRU), Titre VIII :
 - Article 6 : nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement ;
 - Article 18 : zone de livraison intégrée ;
- Règlement sur les Bâtisses (RB), articles :
 - 70 : portes s'ouvrant vers l'extérieur ;

Étude d'incidences :

Considérant que la demande amendée visait essentiellement à répondre aux recommandations de l'étude d'incidences sur la demande initiale et avait fait l'objet d'un complément à l'étude d'incidences relatif au maintien du parking Degroof au rez-de-chaussée de la rue de l'Industrie ; que la présente demande modifiée a également fait l'objet d'un addendum à l'étude d'incidences afin notamment d'étudier les incidences spécifiques liées à l'ajout du programme de logement au sein du projet sur les différentes thématiques étudiées;

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

- SIAMU
- Commission de sécurité ASTRID
- Access&Go
- Ville de Bruxelles

Vu l'avis Siamu (réf CP.1981.1256/28) du 12/03/2024 sur la demande modifiée, favorable sous conditions ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 19/12/2023 sur la demande modifiée (dossier n° 2023110095, décision n° 8697), libellé comme suit :

FAVORABLE SOUS CONDITION(S)

Motivation :

Suite aux derniers changements intervenus dans le projet, la Commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans le niveau -1/niveau jardin ainsi que les niveaux +1 à +7 inclus (à l'exclusion des logements), ces niveaux n'étant pas compartimentés et présentant chacun une superficie supérieure à 2.500 m²

Vu l'avis Access&Go du 22/01/2024 sur la demande modifiée, 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

Considérant que la demande modifiée 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 de l'îlot ;
- prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques
- application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- article 175/14 : demande soumise à étude d'incidences ;
- article 176/10 : demande mixte ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

- article 188/7, concernant les dérogations visées à l'article 126, §11 ;
- dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- article 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne
- article 6 §1 : toiture (hauteur) ;

Considérant que la demande modifiée 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 §1^{er} : zone de protection d'un bien classé ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/02/2024 au 14/03/2024, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

Considérant que les modifications apportées par le projet modifié en réponse aux conditions de la commission de concertation portent plus précisément sur :

- la modification des plans de manière à intégrer les remarques d'Access&Go en matière d'accessibilité

Considérant que les plans modifiés prévoient une série d'adaptations permettant de répondre aux remarques d'Access&Go en matière d'accessibilité, notamment :

- la création d'aires de transfert en face des portes des WC PMR ;
- l'agrandissement des sas ascenseurs ;
- le respect d'une largeur de 95 cm pour l'ensemble des portes d'entrée ;
- des précisions apportées au cahier des charges lorsque certains éléments ne figurent pas aux plans ;

Considérant que cela permet de répondre à la condition de la commission de concertation ;

- la modification du projet pour y intégrer une proportion significative de logements :

Considérant que le projet modifié prévoit 20 logements pour un total de 3.162 m² ;

Logements / Affectations :

Considérant la situation de la demande à l'égard du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Considérant qu'en situation existante, le bâtiment est principalement affecté au bureau, ainsi qu'une cellule commerciale située rue du Commerce au rez de l'aile B, selon la répartition suivante :

- Bureau : 26.209 m² entièrement hors sol ;
- Commerce : 199 m² entièrement hors sol ;

TOTAL : 26.408 m² ;

Considérant qu'en situation projetée, la demande amendée proposait la répartition suivante :

- Bureau : 33.842 m² (31.950 m² hors sol et 1.892 m² sous-sol), soit une augmentation de 7.633 m² ;
- Commerce : 507 m² répartis en deux cellules commerciales, soit une augmentation de 308 m² ;

TOTAL : 34.349 m² (soit une augmentation de 7.941 m²) ;

Considérant qu'en situation projetée, la demande modifiée propose la répartition suivante :

- Bureau : 30.514 m² (28.629 m² hors sol et 1.885 m² sous-sol), soit une





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

augmentation de 4.305 m² ;

- Logement : 3.162 m², soit une augmentation de 3.162 m² ;
- Commerce : 507 m² répartis en deux cellules commerciales, soit une augmentation de 308 m² ;

TOTAL : 34.183 m² (soit une augmentation de 7.775 m²) ;

Considérant que les trois affectations prévues dans la demande modifiée (bureau, logement et commerce) ainsi que leurs superficies sont compatibles avec les prescriptions de la zone administrative ;

Considérant que l'intégration de 3.162 m² de logement, soit environ 9,5% de la programmation totale du projet, va dans le sens d'une diversification fonctionnelle telle que souhaité par la note sur la vision partagée pour le Quartier Européen du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/05/2022 et s'inscrit dans la fourchette recommandée par l'étude d'incidences (7,5% - 20 %) ; que la fonction bureau reste largement prédominante (89%), mais en plus faible augmentation que dans la demande amendée ; et que comme dans cette dernière, une partie de l'augmentation de la superficie de bureau provient aussi partiellement d'une optimisation de superficies existantes au rez-de-chaussée bas, ce qui limite l'augmentation de la densité hors sol des bureaux à 2.420 m² supplémentaires ;

Considérant que cette modification répond à la recommandation n° 1 de l'étude d'incidences visant en particulier à envisager l'implantation d'un projet plus mixte présentant des équipements et/ou du logement, ainsi qu'à la condition de la commission de concertation ;

Logements / Implantation et gabarits :

Considérant que les logements s'implantent dans l'aile rue de l'Industrie, bénéficiant d'une orientation favorable est-ouest ; que cette rue est par ailleurs identifiée comme axe de développement prioritaire de la fonction résidentielle dans la vision partagée pour le quartier européen ; qu'ils sont situés dans l'aile du projet à proximité du square Frère-Orban, soit le plus éloigné possible de la rue de la Loi ; que cette implantation est judicieuse afin de garantir de bonnes conditions d'habitabilité aux logements et correspond à la localisation préférentielle identifiée dans le cadre de l'étude d'incidences ;

Considérant que différentes contraintes telles que le maintien du parking Degroof au rez-de-chaussée ont abouti à choisir l'option de démolition-reconstruction pour l'aile logement ; que cette proposition aboutit à une volumétrie identique à celle de l'immeuble de bureau, et dans la continuité de celui-ci, mais comportant un étage de plus ;

Considérant que l'ajout de l'immeuble de logement modifie toutefois le principe des cheminements dans la mesure où il supprime la liaison piétonne (privative) entre la rue du Commerce et de l'industrie ; que l'étude d'incidence n'avait par ailleurs pas recommandé la création d'une connexion publique au travers de l'îlot, que dès lors la suppression de cette liaison n'a qu'un impact limité lié au fonctionnement des bureaux dans le projet modifié ;

Logements / Expression architecturale :

Considérant que l'expression architecturale de l'immeuble de logements s'accorde à celle des bureaux par sa matérialité et ses proportions sans toutefois la reproduire à l'identique ; que les lignes de composition principales et la division en registres sont maintenues ; que le socle de l'immeuble de bureaux est prolongé à l'identique mais avec une nuance de calepinage, que les étages R+1 à R+4 comportent un niveau de plus que l'immeuble de bureaux du fait de la réduction de la hauteur d'étage en lien avec la fonction, mais conserve une expression architecturale comparable avec le maintien du rythme vertical et un revêtement en pierre naturelle de récupération ; que la matérialité





du nouveau revêtement de façade de l'immeuble de bureau aux étages supérieurs est poursuivie aux niveaux R+5 à R+7 de l'immeuble de logement, permettant d'unifier visuellement les bâtiments ; que les balcons et garde-corps apportent toutefois une touche domestique aux travées concernées ; que cette approche garantit une lecture d'ensemble tout en affirmant l'identité de l'immeuble de logements au sein du projet ;

Logements / Habitabilité :

Considérant que les logements présentent globalement de bonnes qualités d'habitabilité, ainsi que pour chacun d'entre eux un espace extérieur ;
Considérant que les logements disposent d'un espace de rangement situé au 1^{er} étage arrière ; que cette disposition résulte principalement de l'inaccessibilité des sous-sols pour les logements ;
Considérant que la demande modifiée propose un total de 20 logements dont la répartition typologique s'établit comme suit :

- 1 studio (5%) ;
- 3 logements 1 chambre (15%) ;
- 10 logements 2 chambres (50%) ;
- 6 logements 3 chambres (30%) ;

Considérant que cette répartition privilégie largement les logements 2 chambres et plus, ce qui est compatible avec la volonté de proposer des logements destinés au séjour de long terme au sein du quartier européen, afin de sédentariser une population familiale actuellement sous-représentée dans le quartier ;

Considérant que l'organisation du plan-type prévoit 3 logements par étage, un traversant du côté gauche et deux mono-orientés du côté droit ; que cette disposition provient principalement de contraintes d'organisation et de circulation qui imposent deux voies d'évacuation pour chaque logement (bâtiment élevé) ; que les logements avant bénéficient toutefois du dégagement visuel oblique vers le square et les logements arrière de l'orientation ouest et de la quiétude de l'intérieur d'îlot requalifié ;

Logements / Mobilité :

Considérant que la demande déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce que l'immeuble de logement ne comporte pas d'emplacement de stationnement pour véhicule motorisé ;
Considérant toutefois qu'outre les contraintes spécifiques du projet liées notamment au maintien imposé du parking Degroof au rez (servitude d'usage), l'absence de maîtrise complète sur le rez et le sous-sol qui en découle, le fait que les parkings des bureaux soient physiquement séparés de l'aile logement et accessibles uniquement de l'autre côté de l'îlot par la rue du Commerce, mais aussi les efforts consentis en matière de stationnement vélo, l'excellente desserte du quartier en transport en commun et la présence de nombreux parkings publics à proximité rendent cette dérogation autorisable ;

Considérant en effet qu'un local vélo de 40 emplacements (38 vélos normaux et 2 vélos-cargos) est aménagé à l'usage des logements au niveau de la mezzanine, et accessible depuis un monte-charge dédié directement depuis le trottoir ; que ce nombre correspond quasiment au nombre de chambres du projet (ratio de 0,95 vélo par chambre) ;

Considérant par ailleurs que le complément à l'étude d'incidences évalue le besoin d'emplacements de stationnement pour les logements à 5-6 emplacements, et estime que ce besoin pourra facilement être couvert par l'offre en stationnement en voirie, à la fois abondante et faiblement utilisée en soirée et le week-end du fait du caractère essentiellement tertiaire du quartier ;

Logements / Techniques :





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Considérant que l'immeuble de logement est indépendant techniquement de l'immeuble de bureau (chauffage, ventilation, électricité, gestion des eaux,...) ;

Considérant que l'ajout de l'immeuble de logements répond à la condition de la commission de concertation ;

- la fourniture d'une étude complémentaire visant à démontrer la convertibilité des espaces de bureau en logement à terme ;

Considérant que des schémas de principe démontrant cette convertibilité théorique ont été joints à la demande modifiée ; que ces schémas montrent que l'aménagement de 18 logements classiques (dont la moitié traversants ou doublement orientés) + une grande unité de co-living sur la rue de la Loi est réalisable par plateau en maintenant les noyaux de circulation actuels et en exploitant la profondeur des bureaux pour intégrer des terrasses rentrantes à usage des logements, répondant ainsi à la condition de la commission de concertation ;

- La révision de la volumétrie du jardin d'hiver

Considérant que la demande modifiée prévoit d'implanter la façade du niveau mezzanine du jardin d'hiver avec un recul supplémentaire de +/- 6,00 m par rapport au jardin de pleine terre, favorisant ainsi un meilleur ensoleillement de ce dernier au bénéfice de son utilisation et de ses qualités végétales et paysagères ; que cette modification réduit également la hauteur perceptible de la façade nord depuis le jardin et donc l'enclavement de ce dernier et permet l'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin à destination des bureaux au niveau de la mezzanine ;

- La révision de la volumétrie des bâtiments situés le long de la rue du Commerce et de l'Industrie et la rehausse partielle de l'aile rue de la Loi

Considérant que le projet modifié prévoit une réduction dégressive des gabarits sur les rue de l'Industrie et du Commerce, ainsi que l'élévation d'un niveau rue de la Loi ; qu'il en résulte un gabarit simplifié qui ; bien que maintenant des dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU (en ce que la hauteur de la façade et de la toiture dépasse celle des profils de référence) ; se raccorde de manière plus harmonieuse et progressive au bâti existant, en reportant également le gabarit plus élevé sur la rue de la Loi où l'impact supplémentaire est jugé négligeable par le complément à l'étude d'incidences, qui recommandait par ailleurs de ne pas prévoir de dédensification importante au droit du site ; qu'il en résulte une meilleure intégration urbanistique du projet sur le plan morphologique, un impact moindre sur l'intérieur d'îlot et les bâtiments mitoyens et proches et une plus grande adéquation avec le caractère spécifique de chaque voirie concernée par le projet ;

Considérant que l'impact du projet modifié en terme d'ombrage est jugé globalement neutre, voire positif par l'addendum à l'étude d'incidence ;

Considérant de plus que la surélévation du gabarit sur la rue de la Loi se fait en ménageant un retrait de +/- 20m par rapport aux deux rues latérales ; que cet étage supplémentaire ne sera par conséquent visible que depuis l'enfilade de la rue de la Loi où il ne dénote pas par rapport à la moyenne de hauteur des bâtiments environnants ; ce qui rend les dérogations autorisables et permet de rencontrer les objections de la commission de concertation à l'égard de la demande amendée ;

- Des précisions concernant la verdurisation de toitures plates :

Considérant que la dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU est maintenue en ce qui concerne la verdurisation des toitures plates du bâtiment de bureaux ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Que celle-ci est motivée par la volonté de maximaliser le potentiel solaire de ces toitures, et le fait que le placement des panneaux est réalisé de manière jointive et continue, ce qui engendre un ombrage complet de la toiture sous-jacente et impose également de maintenir des cheminements techniques non compatibles avec la réalisation d'une toiture verte ; ce qui rend impossible sa verdurisation et rend autorisable la dérogation pour les bureaux ;

Qu'afin de compenser cette absence, la demande modifiée prévoit le placement d'une membrane blanche afin de limiter les effets d'îlot de chaleur ;

Considérant que les panneaux photovoltaïques des logements sont quant à eux posés de manière classique, en ménageant suffisamment d'espace entre les panneaux et la toiture et d'interdistance entre les panneaux ce qui rend la verdurisation de la toiture possible et supprime la dérogation concernant cet immeuble ;

- Des précisions concernant la palette des matériaux proposés pour la rehausse :

Considérant que les légendes des plans ont été complétés en ce qui concerne la palette des matériaux, qui est dans l'ensemble qualitative et cohérente avec le contexte environnant et avec le maintien des façades existantes, tout en permettant une expression sobre et contemporaine des nouvelles interventions ;

- La modification de l'aménagement de la terrasse du jardin d'hiver :

Considérant que des précisions apportées par rapport à l'aménagement de cette terrasse et de ses accès démontrent que celui-ci est bien conforme aux dispositions du code civil en ce qui concerne les vues vers les propriétés voisines, et respecte des reculs latéraux de minimum 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes matérialisés par le biais d'aménagements permanents (bacs à plantes et végétation) ;

- L'élargissement du couloir d'accès au local vélo :

Considérant que le couloir d'accès aux locaux vélos depuis la rue du Commerce a été élargi pour présenter 2,00 m minimum en tout point (sauf ponctuellement à 1,60 m au droit d'une colonne) ; que l'aménagement de l'escalier de secours en façade a également été revu de manière à élargir encore davantage le passage et faciliter la circulation et les évacuations ;

- L'augmentation de l'offre de stationnement vélo à destination des visiteurs des bureaux et employés des commerces :

Considérant que la demande modifiée prévoit d'augmenter la capacité du parking vélo à destination des visiteurs des bureaux et employés du commerce à 12 unités contre 4 seulement dans le projet amendé, conformément à la condition de la commission de concertation ; que les huit emplacements rajoutés le sont dans une zone qui est spatialement intégrée au parking vélo des bureaux mais en reste fonctionnellement séparée par la pose d'un grillage séparatif ;

- Des clarifications concernant le fonctionnement des accès au parking :

Considérant que des clarifications ont été apportées quant au fonctionnement des accès, répondant ainsi à la condition de la commission de concertation ; qu'en matière de contrôle d'accès, l'ensemble des flux entrants dans l'immeuble doivent ainsi passer par un espace d'accueil, y compris le





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

personnel qui est garé dans le parking ;

Considérant que quelques autres modifications ont été apportées au projet, qui ne sont pas directement liées aux conditions de la commission de concertation mais apportées spontanément en lien avec la poursuite des études et une coordination entre les critères architecturaux et les éléments de stabilité ; une prise en compte de la localisation de certains dispositifs existants qui sont maintenus (impétrants, fondations ...) ; l'amélioration du fonctionnement des affectations (accès centralisé ...) ou des équipements (rendement, panneaux solaires, circulation dans le bâtiment ...) et de la qualité du projet (confort, ouverture visuelle ...) ; ou encore d'exigences de sécurité (plus particulièrement de l'avis SIAMU) ; qu'ainsi sont modifiés :

- La connexion extérieure du +0.5 à la terrasse +01 a été revue, l'accès à la toiture du jardin d'hiver se faisant depuis le +1 rue du commerce au lieu de +1 rue de l'industrie et la création d'une nouvelle terrasse accessible depuis ce niveau à la suite du retrait supplémentaire du niveau mezzanine ;
- L'adaptation des accès au bâtiment sur la rue du commerce ; modifiés pour s'adapter aux modifications intérieures et règles d'évacuations ;
- La modification du matériau de parement de façade intérieur, qui sera en panneaux et baguettes d'aluminium ayant la même apparence que les panneaux et baguettes en céramique de la façade extérieure ;

Considérant que ces diverses modifications sont mineures, n'impactent que de façon marginale l'expression architecturale ou le fonctionnement des ouvrages ; et n'appellent pas de commentaires particuliers ;

Mobilité :

Considérant que la demande modifiée prévoit la création de 141 emplacements de stationnement pour les bureaux, soit une légère réduction de 3 emplacements par rapport à la demande amendée, et répartis en deux parkings distincts :

- 15 emplacements voiture au rez-de-chaussée du n° 48 rue de l'Industrie, maintenus à destination de la banque Degroof, mitoyenne au projet ;
- 126 emplacements à destination du projet, accessibles depuis la rue du Commerce et répartis sur 4 niveaux comme suit :
- 116 emplacements voiture
- 5 emplacements voiture PMR
- 5 emplacements motos

Considérant que ce total est conforme à l'art. 11 du Titre VIII du RRU et au COBRACE qui autoriseraient pour le projet un maximum de 154 emplacements pour 30.514 m² de bureau en zone A ;

Considérant que comme dans la demande amendée, le principe d'une rampe d'accès voiture à double sens est maintenu, rendant caduque la recommandation de l'étude d'incidences de prévoir une gestion par feu avec priorité à l'entrée ;

Considérant que selon l'addendum à l'étude d'incidences, la demande modifiée induit globalement une baisse des déplacements tous modes confondus au cours d'un jour ouvrable moyen, en lien principalement avec la diminution de la superficie des bureaux ; que le trafic supplémentaire lié à l'implantation de logements sera quant à lui marginal du fait du nombre limité de logements, du faible taux moyen de motorisation constaté au sein du quartier (0,29) et de l'absence de stationnement à destination des logements, favorisant le recours aux modes de transport alternatifs ;

Considérant que les conditions d'accès au local vélo des bureaux sont améliorées et la capacité du parking visiteur et employé des commerces est augmentée dans la demande modifiée (voir supra) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

que les vestiaires et douches sont maintenus de plain-pied avec le local vélo, comme dans la demande amendée et conformément aux recommandations de l'étude d'incidences ;

Considérant qu'en matière de stationnement vélo, la demande modifiée prévoit 241 emplacements au total, soit 40 à destination des logements et 201 emplacements pour les bureaux dont 11 pour vélo-cargo et 37 emplacements avec borne de recharge électrique ;

Considérant que le local vélo pour les logements ainsi que sa capacité répondent également aux prescriptions du RRU, et s'approchent des recommandations de Bruxelles-environnement en la matière (déficit de 2 emplacements par rapport au nombre de chambres) ;

Considérant que les emplacements pour les bureaux sont tous situés au rez-de-chaussée et facilement accessibles depuis la rue du Commerce ; que leur nombre est conforme à l'art. 13 du Titre VIII du RRU imposant 153 emplacements 30.514 m² de bureaux ; que cette offre pourrait le cas échéant être augmentée par la conversion d'emplacements de stationnement voiture pour répondre à l'ambition régionale à long terme en matière de part modale du vélo ;

Conclusion :

Considérant en conclusion, que le projet modifié propose une requalification qualitative de l'ensemble bâti mettant en valeur les qualités patrimoniales du bâtiment existant, permettant la restitution d'un jardin de pleine terre et proposant des plateaux de bureaux flexibles, une volumétrie adaptée au tissu urbain environnant et propose une mixité d'affectations allant dans le sens des intentions communales et régionales en faveur de davantage de mixité fonctionnelle au sein du quartier ;

Considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet modifié, s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

AVIS MINORITAIRE :

Bruxelles Environnement:

Considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis d'environnement pour la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux, comprenant la démolition ainsi que la reconstruction d'une partie des bureaux et la reconversion d'une partie en logements et en commerces ;

Considérant qu'il n'y a pas eu de remarques durant l'enquête publique ;

Considérant qu'une étude d'incidences a été effectuée, conformément à la procédure de demande de permis d'urbanisme dans le cadre d'une mise en œuvre d'une superficie de bureaux supérieure à 20.000 m², tel que prescrit par la rubrique 16 de l'annexe A du CoBAT ;

Considérant qu'étant donné qu'il s'agit d'une demande de permis mixte, la procédure de demande de permis d'environnement 1B a également été soumise à cette même étude d'incidences en vertu de l'article 12 de l'ordonnance relative aux permis d'environnement ;

Considérant que le projet modifié prévoit l'aménagement de 20 logements ;

Considérant que l'addendum à l'étude d'incidences estime le besoin en stationnement des futurs résidents du site à 5-6 emplacements pour véhicules motorisés ;

Considérant que le projet modifié ne prévoit aucun emplacement de stationnement à destination des futurs résidents du projet ;

Considérant la réduction ambitieuse du stationnement en voirie prévue au PRDD et dans le plan Good Move ;

Considérant que le nombre d'emplacements pour véhicules prévu pour les futurs résidents n'est pas





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

suffisant au regard des prescriptions imposées par le RRU ;
Considérant que cela constitue une dérogation au titre VIII du RRU en terme de nombre d'emplacements de parking ;
Considérant que cela induira inévitablement un report de parking en voirie et des problèmes de mobilité au sein du quartier et que le projet va à l'encontre de la politique régionale qui vise, par l'intermédiaire du CoBrACE, à diminuer le report de stationnement en voirie ;
Considérant que, de plus, le projet modifié ne prévoit pas 1 emplacement vélo par chambre projetée à destination des futurs résidents (40 emplacements vélos projetés pour un total de 42 chambres) ;
Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
Considérant que le projet se situe à proximité d'une zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;
Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;
Considérant que la gestion des eaux pluviales de la partie logements projetée est dimensionnée sur base d'une pluie décennale, ce qui n'est pas cohérent avec la gestion d'une pluie centennale proposée pour la partie bureaux du projet ;
Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- Prévoir au minimum 6 emplacements de stationnement à destination des logements ;
- Modifier le projet afin que celui-ci tende vers la gestion d'une pluie centennale pour la partie logements, à l'instar de la gestion des eaux pluviales prévue pour la partie bureaux.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: C1277/2021 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue de la Loi 33 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Infinito

Objet / Betreft: Demande initiale : rénover lourdement un immeuble de bureaux, démolir et reconstruire une partie de bureaux et transformer une partie en commerces. Demande modifiée : rénover lourdement un immeuble de bureaux, démolir et reconstruire une partie de bureaux, une partie de logements, et transformer une partie en commerces

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/02/2024 - 14/03/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 13/06/2023

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

1

AVIS MAJORITAIRE :

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

Pour le Permis d'Urbanisme et d'environnement :

Attendu que le bien se situe en Zone Administrative, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant (rue de la Loi) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la présente demande est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que l'îlot dans lequel s'inscrit l'immeuble concerné par la demande comporte à son angle sud-est trois maisons néoclassiques classées (n° 14, 16 et 18 de la rue Guimard, sans zone de protection) ; que la façade avant de l'immeuble est longée par la zone de protection de l'hôtel de Maître néoclassique également classé sis au n° 70 rue de la Loi ;

Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;

Considérant qu'une des parcelles concernée par la demande est répertoriée en catégorie 0+3 à l'inventaire de l'état du sol ;

Considérant que la présente demande vise à :

- Demande initiale et amendée : rénover lourdement un immeuble de bureaux, démolir et reconstruire une partie de bureaux et transformer une partie en commerces ;
- Demande modifiée : rénover lourdement un immeuble de bureaux, démolir et reconstruire une partie de bureaux, une partie de logements, et transformer une partie en commerces ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Considérant que la demande initiale a été soumise à étude d'incidences en application de l'article 175/14 du CoBAT, et de son annexe A pour la rubrique suivante :

- 19) Toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : la modification répond en elle-même à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe / le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;

Considérant que la demande de permis d'environnement est également soumise à étude d'incidences, selon les dispositions de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement du 5 juin 1997 dans le cadre d'un projet mixte (article 11°) : « Si la demande de certificat ou de permis d'urbanisme porte sur des installations de classe IB et que la demande de certificat ou de permis d'urbanisme requiert une étude d'incidences, la demande de certificat ou de permis d'environnement est introduite et instruite selon les règles applicables aux demandes de certificat ou de permis d'environnement relatives aux installations de classe IA » ;

Considérant que la demande initiale et la note préparatoire à l'étude d'incidences ont été déclarés complets en date du 25/11/2021 ;

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

Vu l'avis de la commission de concertation du 13/06/2023 sur la demande amendée, libellé comme suit :

[...]

« (pour le permis d'urbanisme)

Avis FAVORABLE à condition de :

- modifier les plans de manière à intégrer les remarques d'Access&Go en matière d'accessibilité ;
- modifier le projet pour y intégrer une proportion significative de logements ;
- fournir une étude complémentaire permettant de démontrer la convertibilité des espaces de bureau en logement à terme, en fonction de la profondeur du bâti, de la position et de la configuration des noyaux, les adapter le cas échéant ;
- revoir la volumétrie du jardin d'hiver à la baisse, conformément à la recommandation de l'étude d'incidences ;
- revoir la volumétrie proposée pour les bâtiments le long de la rue du Commerce et de l'Industrie afin d'en réduire l'impact sur ces rues étroites ainsi que sur l'intérieur d'îlot ;
- prévoir la verdurisation des toitures plates conformément aux recommandations de l'étude d'incidences ;
- préciser la palette de matériaux proposés pour la rehausse contemporaine ainsi que leur impact esthétique ;
- modifier l'aménagement de la terrasse du jardin d'hiver afin de respecter les dispositions du code civil en matière de vues directes ;
- modifier la configuration du couloir d'accès au local vélo au rez afin de garantir une largeur de passage nette de 2,00 m conformément aux recommandations de l'étude d'incidences ;
- étoffer l'offre de stationnement vélo à destination des visiteurs des bureaux et employés des commerces ;
- clarifier le fonctionnement des accès au parking par rapport aux contraintes de contrôle d'accès (escalier débouchant à l'extérieur, ascenseur à l'intérieur), ainsi que par rapport à l'utilisation de l'ascenseur pour les poubelles et livraisons ; »

Considérant que le demandeur a notifié au fonctionnaire délégué le 21/06/2023 son intention de modifier sa demande, en application de l'art. 177/1 du Cobat, que la demande modifiée a été introduite en date du 24/10/2023 et déclarée complète le 23/11/2023 ;





Considérant que la demande modifiée déroge aux règlements d'urbanisme visés ci-dessous, en ce qui concerne :

- Règlement Régional d'urbanisme (RRU), Titre I :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - article 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne
 - article 6 §1 : toiture (hauteur) ;
 - article 13 : verdurisation des toitures plates ;
- Règlement Régional d'urbanisme (RRU), Titre VIII :
 - Article 6 : nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement ;
 - Article 18 : zone de livraison intégrée ;
- Règlement sur les Bâtisses (RB), articles :
 - 70 : portes s'ouvrant vers l'extérieur ;

Étude d'incidences :

Considérant que la demande amendée visait essentiellement à répondre aux recommandations de l'étude d'incidences sur la demande initiale et avait fait l'objet d'un complément à l'étude d'incidences relatif au maintien du parking Degroof au rez-de-chaussée de la rue de l'Industrie ; que la présente demande modifiée a également fait l'objet d'un addendum à l'étude d'incidences afin notamment d'étudier les incidences spécifiques liées à l'ajout du programme de logement au sein du projet sur les différentes thématiques étudiées;

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

- SIAMU
- Commission de sécurité ASTRID
- Access&Go
- Ville de Bruxelles

Vu l'avis Siamu (réf CP.1981.1256/28) du 12/03/2024 sur la demande modifiée, favorable sous conditions ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 19/12/2023 sur la demande modifiée (dossier n° 2023110095, décision n° 8697), libellé comme suit :

FAVORABLE SOUS CONDITION(S)

Motivation :

Suite aux derniers changements intervenus dans le projet, la Commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans le niveau -1/niveau jardin ainsi que les niveaux +1 à +7 inclus (à l'exclusion des logements), ces niveaux n'étant pas compartimentés et présentant chacun une superficie supérieure à 2.500 m²

Vu l'avis Access&Go du 22/01/2024 sur la demande modifiée, 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

Considérant que la demande modifiée 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 de l'îlot ;
- prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques
- application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- article 175/14 : demande soumise à étude d'incidences ;
- article 176/10 : demande mixte ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

- article 188/7, concernant les dérogations visées à l'article 126, §11 ;
- dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- article 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne
- article 6 §1 : toiture (hauteur) ;

Considérant que la demande modifiée 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 §1^{er} : zone de protection d'un bien classé ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/02/2024 au 14/03/2024, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

Considérant que les modifications apportées par le projet modifié en réponse aux conditions de la commission de concertation portent plus précisément sur :

- la modification des plans de manière à intégrer les remarques d'Access&Go en matière d'accessibilité

Considérant que les plans modifiés prévoient une série d'adaptations permettant de répondre aux remarques d'Access&Go en matière d'accessibilité, notamment :

- la création d'aires de transfert en face des portes des WC PMR ;
- l'agrandissement des sas ascenseurs ;
- le respect d'une largeur de 95 cm pour l'ensemble des portes d'entrée ;
- des précisions apportées au cahier des charges lorsque certains éléments ne figurent pas aux plans ;

Considérant que cela permet de répondre à la condition de la commission de concertation ;

- la modification du projet pour y intégrer une proportion significative de logements :

Considérant que le projet modifié prévoit 20 logements pour un total de 3.162 m² ;

Logements / Affectations :

Considérant la situation de la demande à l'égard du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Considérant qu'en situation existante, le bâtiment est principalement affecté au bureau, ainsi qu'une cellule commerciale située rue du Commerce au rez de l'aile B, selon la répartition suivante :

- Bureau : 26.209 m² entièrement hors sol ;
- Commerce : 199 m² entièrement hors sol ;

TOTAL : 26.408 m² ;

Considérant qu'en situation projetée, la demande amendée proposait la répartition suivante :

- Bureau : 33.842 m² (31.950 m² hors sol et 1.892 m² sous-sol), soit une augmentation de 7.633 m² ;
- Commerce : 507 m² répartis en deux cellules commerciales, soit une augmentation de 308 m² ;

TOTAL : 34.349 m² (soit une augmentation de 7.941 m²) ;

Considérant qu'en situation projetée, la demande modifiée propose la répartition suivante :

- Bureau : 30.514 m² (28.629 m² hors sol et 1.885 m² sous-sol), soit une augmentation de 4.305 m² ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

- Logement : 3.162 m², soit une augmentation de 3.162 m² ;
- Commerce : 507 m² répartis en deux cellules commerciales, soit une augmentation de 308 m² ;

TOTAL : 34.183 m² (soit une augmentation de 7.775 m²) ;

Considérant que les trois affectations prévues dans la demande modifiée (bureau, logement et commerce) ainsi que leurs superficies sont compatibles avec les prescriptions de la zone administrative ;

Considérant que l'intégration de 3.162 m² de logement, soit environ 9,5% de la programmation totale du projet, va dans le sens d'une diversification fonctionnelle telle que souhaité par la note sur la vision partagée pour le Quartier Européen du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/05/2022 et s'inscrit dans la fourchette recommandée par l'étude d'incidences (7,5% - 20 %) ; que la fonction bureau reste largement prédominante (89%), mais en plus faible augmentation que dans la demande amendée ; et que comme dans cette dernière, une partie de l'augmentation de la superficie de bureau provient aussi partiellement d'une optimisation de superficies existantes au rez-de-chaussée bas, ce qui limite l'augmentation de la densité hors sol des bureaux à 2.420 m² supplémentaires ;

Considérant que cette modification répond à la recommandation n° 1 de l'étude d'incidences visant en particulier à envisager l'implantation d'un projet plus mixte présentant des équipements et/ou du logement, ainsi qu'à la condition de la commission de concertation ;

Logements / Implantation et gabarits :

Considérant que les logements s'implantent dans l'aile rue de l'Industrie, bénéficiant d'une orientation favorable est-ouest ; que cette rue est par ailleurs identifiée comme axe de développement prioritaire de la fonction résidentielle dans la vision partagée pour le quartier européen ; qu'ils sont situés dans l'aile du projet à proximité du square Frère-Orban, soit le plus éloigné possible de la rue de la Loi ; que cette implantation est judicieuse afin de garantir de bonnes conditions d'habitabilité aux logements et correspond à la localisation préférentielle identifiée dans le cadre de l'étude d'incidences ;

Considérant que différentes contraintes telles que le maintien du parking Degroof au rez-de-chaussée ont abouti à choisir l'option de démolition-reconstruction pour l'aile logement ; que cette proposition aboutit à une volumétrie identique à celle de l'immeuble de bureau, et dans la continuité de celui-ci, mais comportant un étage de plus ;

Considérant que l'ajout de l'immeuble de logement modifie toutefois le principe des cheminements dans la mesure où il supprime la liaison piétonne (privative) entre la rue du Commerce et de l'industrie ; que l'étude d'incidence n'avait par ailleurs pas recommandé la création d'une connexion publique au travers de l'îlot, que dès lors la suppression de cette liaison n'a qu'un impact limité lié au fonctionnement des bureaux dans le projet modifié ;

Logements / Expression architecturale :

Considérant que l'expression architecturale de l'immeuble de logements s'accorde à celle des bureaux par sa matérialité et ses proportions sans toutefois la reproduire à l'identique ; que les lignes de composition principales et la division en registres sont maintenues ; que le socle de l'immeuble de bureaux est prolongé à l'identique mais avec une nuance de calepinage, que les étages R+1 à R+4 comportent un niveau de plus que l'immeuble de bureaux du fait de la réduction de la hauteur d'étage en lien avec la fonction, mais conserve une expression architecturale comparable avec le maintien du rythme vertical et un revêtement en pierre naturelle de récupération ; que la matérialité du nouveau revêtement de façade de l'immeuble de bureau aux étages supérieurs est poursuivie aux niveaux R+5 à R+7 de l'immeuble de logement, permettant d'unifier visuellement les bâtiments ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

que les balcons et garde-corps apportent toutefois une touche domestique aux travées concernées ;
que cette approche garantit une lecture d'ensemble tout en affirmant l'identité de l'immeuble de logements au sein du projet ;

Logements / Habitabilité :

Considérant que les logements présentent globalement de bonnes qualités d'habitabilité, ainsi que pour chacun d'entre eux un espace extérieur ;

Considérant que les logements disposent d'un espace de rangement situé au 1^{er} étage arrière ; que cette disposition résulte principalement de l'inaccessibilité des sous-sols pour les logements ;

Considérant que la demande modifiée propose un total de 20 logements dont la répartition typologique s'établit comme suit :

- 1 studio (5%) ;
- 3 logements 1 chambre (15%) ;
- 10 logements 2 chambres (50%) ;
- 6 logements 3 chambres (30%) ;

Considérant que cette répartition privilégie largement les logements 2 chambres et plus, ce qui est compatible avec la volonté de proposer des logements destinés au séjour de long terme au sein du quartier européen, afin de sédentariser une population familiale actuellement sous-représentée dans le quartier ;

Considérant que l'organisation du plan-type prévoit 3 logements par étage, un traversant du côté gauche et deux mono-orientés du côté droit ; que cette disposition provient principalement de contraintes d'organisation et de circulation qui imposent deux voies d'évacuation pour chaque logement (bâtiment élevé) ; que les logements avant bénéficient toutefois du dégagement visuel oblique vers le square et les logements arrière de l'orientation ouest et de la quiétude de l'intérieur d'îlot requalifié ;

Logements / Mobilité :

Considérant que la demande déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce que l'immeuble de logement ne comporte pas d'emplacement de stationnement pour véhicule motorisé ;

Considérant toutefois qu'outre les contraintes spécifiques du projet liées notamment au maintien imposé du parking Degroof au rez (servitude d'usage), l'absence de maîtrise complète sur le rez et le sous-sol qui en découle, le fait que les parking des bureaux soient physiquement séparés de l'aile logement et accessibles uniquement de l'autre côté de l'îlot par la rue du Commerce, mais aussi les efforts consentis en matière de stationnement vélo, l'excellente desserte du quartier en transport en commun et la présence de nombreux parkings publics à proximité rendent cette dérogation autorisable ;

Considérant en effet qu'un local vélo de 40 emplacements (38 vélos normaux et 2 vélos-cargos) est aménagé à l'usage des logements au niveau de la mezzanine, et accessible depuis un monte-charge dédié directement depuis le trottoir ; que ce nombre correspond quasiment au nombre de chambres du projet (ratio de 0,95 vélo par chambre) ;

Considérant par ailleurs que le complément à l'étude d'incidences évalue le besoin d'emplacements de stationnement pour les logements à 5-6 emplacements, et estime que ce besoin pourra facilement être couvert par l'offre en stationnement en voirie, à la fois abondante et faiblement utilisée en soirée et le week-end du fait du caractère essentiellement tertiaire du quartier ;

Logements / Techniques :

Considérant que l'immeuble de logement est indépendant techniquement de l'immeuble de bureau (chauffage, ventilation, électricité, gestion des eaux,...) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Considérant que l'ajout de l'immeuble de logements répond à la condition de la commission de concertation ;

- la fourniture d'une étude complémentaire visant à démontrer la convertibilité des espaces de bureau en logement à terme ;

Considérant que des schémas de principe démontrant cette convertibilité théorique ont été joints à la demande modifiée ; que ces schémas montrent que l'aménagement de 18 logements classiques (dont la moitié traversants ou doublement orientés) + une grande unité de co-living sur la rue de la Loi est réalisable par plateau en maintenant les noyaux de circulation actuels et en exploitant la profondeur des bureaux pour intégrer des terrasses rentrantes à usage des logements, répondant ainsi à la condition de la commission de concertation ;

- La révision de la volumétrie du jardin d'hiver

Considérant que la demande modifiée prévoit d'implanter la façade du niveau mezzanine du jardin d'hiver avec un recul supplémentaire de +/- 6,00 m par rapport au jardin de pleine terre, favorisant ainsi un meilleur ensoleillement de ce dernier au bénéfice de son utilisation et de ses qualités végétales et paysagères ; que cette modification réduit également la hauteur perceptible de la façade nord depuis le jardin et donc l'enclavement de ce dernier et permet l'aménagement d'une terrasse surplombant le jardin à destination des bureaux au niveau de la mezzanine ;

- La révision de la volumétrie des bâtiments situés le long de la rue du Commerce et de l'Industrie et la rehausse partielle de l'aile rue de la loi

Considérant que le projet modifié prévoit une réduction dégressive des gabarits sur les rue de l'Industrie et du Commerce, ainsi que l'élévation d'un niveau rue de la Loi ; qu'il en résulte un gabarit simplifié qui ; bien que maintenant des dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU (en ce que la hauteur de la façade et de la toiture dépasse celle des profils de référence) ; se raccorde de manière plus harmonieuse et progressive au bâti existant, en reportant également le gabarit plus élevé sur la rue de la Loi où l'impact supplémentaire est jugé négligeable par le complément à l'étude d'incidences, qui recommandait par ailleurs de ne pas prévoir de dédensification importante au droit du site ; qu'il en résulte une meilleure intégration urbanistique du projet sur le plan morphologique, un impact moindre sur l'intérieur d'îlot et les bâtiments mitoyens et proches et une plus grande adéquation avec le caractère spécifique de chaque voirie concernée par le projet ;

Considérant que l'impact du projet modifié en terme d'ombrage est jugé globalement neutre, voire positif par l'addendum à l'étude d'incidence ;

Considérant de plus que la surélévation du gabarit sur la rue de la Loi se fait en ménageant un retrait de +/- 20m par rapport aux deux rues latérales ; que cet étage supplémentaire ne sera par conséquent visible que depuis l'enfilade de la rue de la Loi où il ne dénote pas par rapport à la moyenne de hauteur des bâtiments environnants ; ce qui rend les dérogations autorisables et permet de rencontrer les objections de la commission de concertation à l'égard de la demande amendée ;

- Des précisions concernant la verdurisation de toitures plates :

Considérant que la dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU est maintenue en ce qui concerne la verdurisation des toitures plates du bâtiment de bureaux ;

Que celle-ci est motivée par la volonté de maximaliser le potentiel solaire de ces toitures, et le fait que le placement des panneaux est réalisé de manière jointive et continue, ce qui engendre un ombrage complet de la toiture sous-jacente et impose également de maintenir des cheminements techniques non compatibles avec la réalisation d'une toiture verte ; ce qui rend impossible sa





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

verdurisation et rend autorisable la dérogation pour les bureaux ;
Qu'afin de compenser cette absence, la demande modifiée prévoit le placement d'une membrane blanche afin de limiter les effets d'îlot de chaleur ;
Considérant que les panneaux photovoltaïques des logements sont quant à eux posés de manière classique, en ménageant suffisamment d'espace entre les panneaux et la toiture et d'interdistance entre les panneaux ce qui rend la verdure de la toiture possible et supprime la dérogation concernant cet immeuble ;

- Des précisions concernant la palette des matériaux proposés pour la rehausse :

Considérant que les légendes des plans ont été complétés en ce qui concerne la palette des matériaux, qui est dans l'ensemble qualitative et cohérente avec le contexte environnant et avec le maintien des façades existantes, tout en permettant une expression sobre et contemporaine des nouvelles interventions ;

- La modification de l'aménagement de la terrasse du jardin d'hiver :

Considérant que des précisions apportées par rapport à l'aménagement de cette terrasse et de ses accès démontrent que celui-ci est bien conforme aux dispositions du code civil en ce qui concerne les vues vers les propriétés voisines, et respecte des reculs latéraux de minimum 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes matérialisés par le biais d'aménagements permanents (bacs à plantes et végétation) ;

- L'élargissement du couloir d'accès au local vélo :

Considérant que le couloir d'accès aux locaux vélos depuis la rue du Commerce a été élargi pour présenter 2,00 m minimum en tout point (sauf ponctuellement à 1,60 m au droit d'une colonne) ; que l'aménagement de l'escalier de secours en façade a également été revu de manière à élargir encore davantage le passage et faciliter la circulation et les évacuations ;

- L'augmentation de l'offre de stationnement vélo à destination des visiteurs des bureaux et employés des commerces :

Considérant que la demande modifiée prévoit d'augmenter la capacité du parking vélo à destination des visiteurs des bureaux et employés du commerce à 12 unités contre 4 seulement dans le projet amendé, conformément à la condition de la commission de concertation ; que les huit emplacements rajoutés le sont dans une zone qui est spatialement intégrée au parking vélo des bureaux mais en reste fonctionnellement séparée par la pose d'un grillage séparatif ;

- Des clarifications concernant le fonctionnement des accès au parking :

Considérant que des clarifications ont été apportées quant au fonctionnement des accès, répondant ainsi à la condition de la commission de concertation ; qu'en matière de contrôle d'accès, l'ensemble des flux entrants dans l'immeuble doivent ainsi passer par un espace d'accueil, y compris le personnel qui est garé dans le parking ;

Considérant que quelques autres modifications ont été apportées au projet, qui ne sont pas directement liées aux conditions de la commission de concertation mais apportées spontanément en lien avec la poursuite des études et une coordination entre les critères architecturaux et les éléments de stabilité ; une prise en compte de la localisation de certains dispositifs existants qui sont maintenus (impétrants, fondations ...) ; l'amélioration du fonctionnement des affectations (accès centralisé ...) ou des équipements (rendement, panneaux solaires, circulation dans le bâtiment ...) et





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

de la qualité du projet (confort, ouverture visuelle ...); ou encore d'exigences de sécurité (plus particulièrement de l'avis SIAMU); qu'ainsi sont modifiés :

- La connexion extérieure du +0.5 à la terrasse +01 a été revue, l'accès à la toiture du jardin d'hiver se faisant depuis le +1 rue du commerce au lieu de +1 rue de l'industrie et la création d'une nouvelle terrasse accessible depuis ce niveau à la suite du retrait supplémentaire du niveau mezzanine ;
- L'adaptation des accès au bâtiment sur la rue du commerce ; modifiés pour s'adapter aux modifications intérieures et règles d'évacuations ;
- La modification du matériau de parement de façade intérieur, qui sera en panneaux et baguettes d'aluminium ayant la même apparence que les panneaux et baguettes en céramique de la façade extérieure ;

Considérant que ces diverses modifications sont mineures, n'impactent que de façon marginale l'expression architecturale ou le fonctionnement des ouvrages ; et n'appellent pas de commentaires particuliers ;

Mobilité :

Considérant que la demande modifiée prévoit la création de 141 emplacements de stationnement pour les bureaux, soit une légère réduction de 3 emplacements par rapport à la demande amendée, et répartis en deux parkings distincts :

- 15 emplacements voiture au rez-de-chaussée du n° 48 rue de l'Industrie, maintenus à destination de la banque Degroof, mitoyenne au projet ;
- 126 emplacements à destination du projet, accessibles depuis la rue du Commerce et répartis sur 4 niveaux comme suit :
- 116 emplacements voiture
- 5 emplacements voiture PMR
- 5 emplacements motos

Considérant que ce total est conforme à l'art. 11 du Titre VIII du RRU et au COBRACE qui autoriseraient pour le projet un maximum de 154 emplacements pour 30.514 m² de bureau en zone A ;

Considérant que comme dans la demande amendée, le principe d'une rampe d'accès voiture à double sens est maintenu, rendant caduque la recommandation de l'étude d'incidences de prévoir une gestion par feu avec priorité à l'entrée ;

Considérant que selon l'addendum à l'étude d'incidences, la demande modifiée induit globalement une baisse des déplacements tous modes confondus au cours d'un jour ouvrable moyen, en lien principalement avec la diminution de la superficie des bureaux ; que le trafic supplémentaire lié à l'implantation de logements sera quant à lui marginal du fait du nombre limité de logements, du faible taux moyen de motorisation constaté au sein du quartier (0,29) et de l'absence de stationnement à destination des logements, favorisant le recours aux modes de transport alternatifs ;

Considérant que les conditions d'accès au local vélo des bureaux sont améliorées et la capacité du parking visiteur et employé des commerces est augmentée dans la demande modifiée (voir supra) ; que les vestiaires et douches sont maintenus de plain-pied avec le local vélo, comme dans la demande amendée et conformément aux recommandations de l'étude d'incidences ;

Considérant qu'en matière de stationnement vélo, la demande modifiée prévoit 241 emplacements au total, soit 40 à destination des logements et 201 emplacements pour les bureaux dont 11 pour vélo-cargo et 37 emplacements avec borne de recharge électrique ;

Considérant que le local vélo pour les logements ainsi que sa capacité répondent également aux prescriptions du RRU, et s'approchent des recommandations de Bruxelles-environnement en la matière (déficit de 2 emplacements par rapport au nombre de chambres) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Considérant que les emplacements pour les bureaux sont tous situés au rez-de-chaussée et facilement accessibles depuis la rue du Commerce ; que leur nombre est conforme à l'art. 13 du Titre VIII du RRU imposant 153 emplacements 30.514 m² de bureaux ; que cette offre pourrait le cas échéant être augmentée par la conversion d'emplacements de stationnement voiture pour répondre à l'ambition régionale à long terme en matière de part modale du vélo ;

Conclusion :

Considérant en conclusion, que le projet modifié propose une requalification qualitative de l'ensemble bâti mettant en valeur les qualités patrimoniales du bâtiment existant, permettant la restitution d'un jardin de pleine terre et proposant des plateaux de bureaux flexibles, une volumétrie adaptée au tissu urbain environnant et propose une mixité d'affectations allant dans le sens des intentions communales et régionales en faveur de davantage de mixité fonctionnelle au sein du quartier ;

Considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet modifié, s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

AVIS MINORITAIRE : **Bruxelles Environnement:**

Considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis d'environnement pour la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux, comprenant la démolition ainsi que la reconstruction d'une partie des bureaux et la reconversion d'une partie en logements et en commerces ;

Considérant qu'il n'y a pas eu de remarques durant l'enquête publique ;

Considérant qu'une étude d'incidences a été effectuée, conformément à la procédure de demande de permis d'urbanisme dans le cadre d'une mise en œuvre d'une superficie de bureaux supérieure à 20.000 m², tel que prescrit par la rubrique 16 de l'annexe A du CoBAT ;

Considérant qu'étant donné qu'il s'agit d'une demande de permis mixte, la procédure de demande de permis d'environnement 1B a également été soumise à cette même étude d'incidences en vertu de l'article 12 de l'ordonnance relative aux permis d'environnement ;

Considérant que le projet modifié prévoit l'aménagement de 20 logements ;

Considérant que l'addendum à l'étude d'incidences estime le besoin en stationnement des futurs résidents du site à 5-6 emplacements pour véhicules motorisés ;

Considérant que le projet modifié ne prévoit aucun emplacement de stationnement à destination des futurs résidents du projet ;

Considérant la réduction ambitieuse du stationnement en voirie prévue au PRDD et dans le plan Good Move ;

Considérant que le nombre d'emplacements pour véhicules prévu pour les futurs résidents n'est pas suffisant au regard des prescriptions imposées par le RRU ;

Considérant que cela constitue une dérogation au titre VIII du RRU en terme de nombre d'emplacements de parking ;

Considérant que cela induira inévitablement un report de parking en voirie et des problèmes de mobilité au sein du quartier et que le projet va à l'encontre de la politique régionale qui vise, par l'intermédiaire du CoBrACE, à diminuer le report de stationnement en voirie ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Considérant que, de plus, le projet modifié ne prévoit pas 1 emplacement vélo par chambre projetée à destination des futurs résidents (40 emplacements vélos projetés pour un total de 42 chambres) ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que le projet se situe à proximité d'une zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales de la partie logements projetée est dimensionnée sur base d'une pluie décennale, ce qui n'est pas cohérent avec la gestion d'une pluie centennale proposée pour la partie bureaux du projet ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- Prévoir au minimum 6 emplacements de stationnement à destination des logements ;
- Modifier le projet afin que celui-ci tende vers la gestion d'une pluie centennale pour la partie logements, à l'instar de la gestion des eaux pluviales prévue pour la partie bureaux.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S1221/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de Stalingrad 107 - 109 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MJK concept

Objet / Betreft: réunir 2 rez-de-chaussées commerciaux, couvrir la cour et changer leur utilisation de commerce en snack (avec consommation sur place), percer le mur mitoyen, modifier l'aspect des façades et modifier les devantures (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/02/2024 - 14/03/2024

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):

2

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 11/11/2021 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à réunir 2 rez-de-chaussées commerciaux (n°107/109 et n°111) et changer leur utilisation de commerce en snack (avec consommation sur place), percer le mur mitoyen, modifier l'aspect des façades, modifier les devantures et couvrir la cour du n°107 (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 ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/02/2024 au 14/03/2024 pour les motifs suivants :
dérogação à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogação à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne l'historique du bien ;

Considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré pour le bien n°107, datant du 12/12/1963 (réf. T.P. 80947), ayant pour objet : « décaper et recimenter la façade en simili brique », qu'il n'existe pas de plans pour ce permis ;
Considérant que le dernier permis d'urbanisme introduit pour le bien n°107, datant de 2021 (réf. P.U. S289/2021), ayant pour objet : « réunir deux commerces et changer l'utilisation en snack, percer le mur mitoyen, modifier la devanture et couvrir la cour du n°107 », que celui-ci a été classé sans suite ;
Considérant que le dernier permis d'urbanisme introduit pour le bien n°111, datant du 20/01/2006 (réf. P.U. S4/2006) ayant pour objet : « aménager un phone shop » ; que celui-ci a été refusé ;
Considérant que l'analyse de ces permis ne nous permet pas de confirmer l'existence de commerces aux rez-de-chaussée de ces immeubles ;
Considérant néanmoins que l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois nous permet d'identifier que dans les années 1980, les n°111 et n°109 ; que sur base de ces photographies, le n°109 abritait un café et le n°111 un restaurant ;
Considérant que l'analyse des photographies Google Street view permettent également d'identifier que dans les années 2009, le n°107/109 abrite un snack et que le n°111 abrite une épicerie de quartier ;

En ce qui concerne le programme ;

Considérant que la demande porte sur la réunification de deux commerces implantés le long de l'avenue de Stalingrad ; que ces commerces rassemblés représentent une superficie de 71,60m² au niveau des 2 rez et de 62,60m² au niveau des sous-sols ;
Considérant que la demande porte également sur le changement d'utilisation de commerce en snack, avec consommation sur place ;
Considérant que les biens se situent en liseré de noyau commercial au PRAS ;
Considérant que le changement d'utilisation est soumis à permis d'urbanisme en application de l'arrêté des changement d'utilisation ;

Considérant que l'aménagement du snack s'accompagne de l'installation d'une hotte d'évacuation ainsi que du conduit d'évacuation implanté en façade arrière ; que celle-ci débouche jusqu'à la toiture ;
Considérant cependant que le moteur de la hotte à extraction se situe sur la toiture plate arrière ; que ce moteur induit une dérogação au R.R.U. titre I art.6 toitures éléments techniques ;
Considérant qu'un moteur en toiture plate arrière peut engendrer des nuisances sonores pour les voisins ;
Considérant que Vu le caisson créé à l'intérieur du restaurant ; que la hauteur de celui-ci permet d'intégrer le moteur d'extraction de la hotte dans le volume bâti ; que dès lors la dérogação au R.R.U. titre I art.6 n'est pas acceptable ;
Considérant que même si les travaux de transformation ont pour but d'améliorer la qualité du lieu, que l'installation du moteur en intérieur a des impacts négatifs en termes de bruit et de vibration et que dès lors, le moteur doit être intégré au volume bâti ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Considérant que les travaux envisagés concernent également un nouveau traitement des façades ; que la demande prévoit de mettre en conformité la création de deux larges vitrines ainsi que la pose de briquettes de ton brun/rouge en façade avant ;
Considérant que le demandeur, dans sa note explicative, justifie ce traitement pour harmoniser les rez-de-chaussée ; et ainsi démarquer ce commerce afin de mettre en avant ce nouveau concept culinaire du Kebab ;
Considérant que pour ce faire, les largeurs et hauteurs des vitrines ont été modifiées ; que les deux vitrines possèdent une hauteur de 3,12m ; qu'elles sont prévues en aluminium de ton anthracite et que les soubassements ont été supprimés ;
Considérant que la façade de l'ensemble de ces rez-de-chaussée est recouverte de fausses briques ; que le bandeau surplombant les vitrines, d'une hauteur de 1,62m, est également recouvert de briquettes ; que celui-ci possède aussi des jeux de lattis de bois marquant le nom de l'enseigne ;
Considérant que le projet propose une devanture qui contraste avec l'architecture bien ; que cependant la teinte et le type de matériaux s'écartent complètement du registre des matériaux de façade que l'on peut trouver sur l'avenue de Stalingrad ;
Considérant en effet, que le parement actuel des étages est soit en enduit, soit en brique de teinte claire ;
Considérant que le bien s'inscrit dans une avenue du centre-ville au patrimoine architectural qualitatif, de matériaux traditionnels, que par ailleurs, le bien concerné par la présente demande est inscrit au patrimoine architectural bruxellois ;
Considérant que les proportions de la nouvelle devanture déséquilibrent la lecture de la façade et ne respectent pas la lecture du parcellaire ;
Considérant qu'il y a lieu de conserver les marqueurs de ce patrimoine et ainsi permettre aux biens concernés par la présente demande de conserver une valeur d'accompagnement du patrimoine de l'avenue de Stalingrad ;
Considérant de plus, que selon les photos Google Streetview, la porte centrale, porte d'accès aux logements, apparaît beaucoup plus haute que les vitrines ; que cela n'est pas repris sur les plans ; qu'en effet en plan, baie de porte et vitrines possèdent toutes la même hauteur ;
Considérant par ailleurs, qu'au regard de ces photographies ; que la façade du rez-de-chaussée gagnerait en cohérence si les vitrines possédaient la même hauteur que la baie de porte ;
Considérant que les travaux proposés bien que voulant marquer une différence entre l'ancien et le nouveau ne permettent pas de s'intégrer dans le tissu urbain qui l'entoure ; que dès lors, il y a lieu de revoir les proportions du bandeau en prévoyant un second bandeau de proportion plus classique et ainsi réduire la zone d'enseigne ; qu'il y a également lieu de revoir la hauteur des vitrines par rapport à la hauteur réelle de la baie de porte d'accès aux logements ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer les briquettes au profit d'un enduit posé dans la continuité des étages ; qu'également retrouver un soubassement en pierre bleue au niveau des trumeaux qui permettrait de redonner une assise à ce bien et permettrait de conserver la continuité d'ensemble de l'avenue de Stalingrad et garantir une intégration discrète dans le front de bâti ;

Considérant de plus, que l'uniformisation des rez-de-chaussée avec un même matériau induit la suppression de la lecture du parcellaire ; qu'en effet, la limite mitoyenne entre les biens est effacée ; que cela est regrettable et mériterait d'être conservé ; que dès lors, il y a lieu de matérialiser le parcellaire par un joint creux afin de conserver la lecture de ces maisons ;

Considérant également que la présente demande porte sur la mise en conformité de la couverture de la cour arrière du n°107 ; qu'en effet, dans les aménagements proposés montrent que la salle de consommation s'est étendue jusqu'à l'ancienne cour ;
Considérant que la couverture de la cour implique que l'ensemble des parcelles est imperméabilisé ; que cela déroge au R.R.U. titre I art. 4 profondeur et art.13 maintien d'une surface perméable ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Considérant qu'au regard du contexte urbain de l'intérieur d'îlot ; que cette cour est entourée de murs mitoyens de gabarits de R+3+toiture à versants ; que ce petit espace extérieur apparaît comme un espace enclavé et sombre ; que dès lors, cette cour ne permet pas de profiter d'un espace extérieur de qualité ;

Considérant que la couverture de la cour n'impliquent pas de rehausse des murs mitoyens ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.4 t art.13 sont acceptables ;

Considérant par ailleurs, que la présente demande, bien que précisant l'enseigne sur les plans, ne porte pas sur l'enseigne ; qu'en effet, les enseignes font l'objet de demandes d'urbanisme spécifiques ; qu'il y a lieu dès lors, d'introduire une demande de permis à durée limitée pour la pose de la nouvelle enseigne ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **supprimer les briquettes de parement au rez-de-chaussée en façade avant et prévoir pour la devanture un enduit lisse avec un soubassement en pierre bleue au niveau des trumeaux ;**
- **harmoniser la hauteur des baies et rehausser l'ensemble des baies si la structure le permet ;**
- **à défaut, prévoir un bandeau en pierre bleue à mi-distance entre le linteau des baies du rez-de-chaussée et le seuil des baies du premier étage;**
- **matérialiser le parcellaire par un joint creux ;**
- **intégrer le moteur de la hotte d'extraction dans le volume bâti ;**
- **remplacer les châssis des étages par des châssis en bois peint en blanc reprenant les divisions et profils des châssis d'origine ;**
- **rétablir une corniche en bois mouluré au numéro 109 et restaurer la corniche du numéro 107.**

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. en ce qui concerne le titre I art. 4 profondeur et art.13 maintien d'une surface perméable sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P946/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Palais 320 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Caroline Delori

Objet / Betreft: reconstruire un volume en toiture suite à un incendie (loft 6) ; agrandir le volume en toiture en vue de créer une chambre et un espace bureau et placer des panneaux photovoltaïques en toiture de ce nouveau volume

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/02/2024 - 14/03/2024

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):

3

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 11/10/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à reconstruire un volume en toiture à la suite d'un incendie (loft 6) ; agrandir le volume en toiture en vue de créer une chambre et un espace bureau et placer des panneaux photovoltaïques en toiture de ce nouveau volume ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/05/2001 (réf. P.U 34P/00) ayant pour objet « transformer (avec diminution de volume) un immeuble à usage d'ateliers en logements de type loft et avec à l'air libre un terrain de parking (12 emplacements) » et qu'un permis d'urbanisme a été délivré également pour ce même bien le 16/09/2004 (réf. P.U 34P/04) ayant pour objet « extension du logement sans augmentation de volume de l'immeuble et modification des baies » ;

Considérant que la situation de droit du bien est un loft composé de deux chambres avec une extension en toiture donnant sur une terrasse de 17m² ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/02/2024 au 14/03/2024 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que le projet vise à reconstruire et étendre le volume en toiture ;

Considérant que la toiture existante de droit est arrondie ; que cela entraîne une perte de m² utilisable ;

Considérant que le projet prévoit de reconstruire le volume en utilisant le même tracé qu'existant de droit, mais en créant une toiture plate ;

Considérant que le projet prévoit d'étendre le volume vers l'ouest sur la toiture plate ; que l'extension permet de créer une troisième chambre avec une salle de douche attenante ;

Considérant que l'extension présente une superficie de 16,80m² avec une hauteur sous plafond de 2m52 et une superficie éclairante nette de 14,46m²; que la chambre est conforme aux prescriptions du RRU Titre II ;

Considérant néanmoins que la salle de bain possède une fenêtre qui n'est pas conforme au code civil ; que la présence d'une fenêtre dans une salle d'eau est un élément permettant la ventilation naturelle d'un local humide ; que bien que non conforme en termes de servitude de distance, le vitrage prévu est un vitrage opalin ;

Considérant que la chambre s'ouvre sur une nouvelle terrasse sur toiture ;

Considérant que la terrasse sur toiture entraîne une dérogation au RRU Titre I article 6§3 (éléments techniques) ;

Considérant que la terrasse déroge au RRU en ce qu'elle présente des garde-corps ;

Considérant toutefois que ces garde-corps sont un élément indispensable pour assurer la sécurité des aménagements, qu'ils s'intègrent esthétiquement à la composition et ne portent aucun préjudice au biens et parcelles contiguës ;

Considérant que la terrasse est conforme au Code Civil ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet entraîne également des dérogations au RRU Titre I articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ;

Considérant que la hauteur de la nouvelle construction est de 12m44 depuis le niveau du terrain ;

Considérant que la hauteur est la même que les volumes présents sur les autres toitures ; que seule la forme est modifiée ;

Considérant que les dérogations sont acceptables, en ce que la forme de la toiture permet d'utiliser tous les m² à l'intérieur et que l'extension permet la création d'une troisième chambre ;

Considérant que le reste de la toiture est traitée en toiture verte ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Considérant que les matériaux mis en œuvre sont un bardage en bois horizontal de ton brun foncé sur les longues façades et des tuiles en ardoise sur ses petites façades ;

Considérant que le projet prévoit également le placement de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate ; que cette démarche est positive ;

Considérant cependant que le placement de panneaux photovoltaïques pourrait s'accompagner de la pose d'une toiture végétalisée ; qu'une végétalisation permet d'améliorer l'isolation du nouveau volume ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- **prévoir une toiture végétalisée sur la nouvelle construction.**

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU en ce qui concerne le titre I art.4 profondeur et art.6 toiture sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H1058/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Haute 15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Lesley Balzan

Objet / Betreft: changer la destination d'un rez-de-chaussée commercial en un studio, modifier la façade au niveau du rez-de-chaussée et apporter des modifications structurelles intérieures

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:

4

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu que Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol dénommé PPA n° 33/02lot compris entre les rues Haute, du Saint-Esprit, de la Chapelle et des Alexiens approuvé par arrêté royal en date du 04/03/1981 ;
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 liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS;

Considérant que le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monuments classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde.

Considérant que la demande a été introduite en date du 21/11/2023;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





Considérant que la demande vise d'une part à changer la destination d'un rez-de-chaussée commercial en un studio, modifier la façade au niveau du rez-de-chaussée et apporter des modifications structurelles intérieures ;

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant qu'une photo d'archive de 1940 (consultable sur Bruciel) montre qu'à cette adresse le bien correspondait à un immeuble R+3 à toiture plate avec un rez-de-chaussée commercial et des étages ayant des bow-windows de 3 faces et des châssis avec croisillons en bois couleur naturelle ;
Considérant que la façade du rez-de-chaussée est composée de deux entrées de part et d'autre et une vitrine centrale ;

En ce qui concerne la situation existante :

Considérant qu'en situation de fait le bien est un immeuble de rapport R+3, qu'il est aménagé comme suit :

- Au niveau du sous-sol : des caves ;
- Au niveau du rez-de-chaussée : un commerce de service (stoppage- couture) ;
- Au niveau du premier étage au troisième étage : 1 appartement par étage ;

Considérant que tous les étages ont la même répartition, avec une circulation verticale centrale et des pièces en enfilades ;

Considérant que l'immeuble est construit à partir du R+1 sur une partie de l'impasse de la providence qui permet d'accéder aux logements des étages ;

Considérant que la façade avant semble avoir gardé sa composition générale ;

Considérant néanmoins que les châssis des étages ont été modifiés depuis 1940, que les croisillons ont été supprimés ;

Considérant que tous les châssis, portes ainsi que la devanture commerciale ont également été peints en rouge vif ;

En ce qui concerne la destination projetée :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les différents travaux réalisés en façade avant au niveau des étages ;

Considérant que la demande projette également de changer la destination du rez-de-chaussée commercial en logement de type studio (40m²) ayant le même aménagement que les appartements à l'étage ;

Considérant que ce changement est accompagné de modifications de la façade avant et latérale au niveau du rez-de-chaussée :

- En façade avant : la porte d'accès de gauche est supprimée ; une allège est ajoutée afin d'avoir une baie vitrée de la même hauteur que la vitrine existante et une ouverture de type guillotine est ajoutée à la vitrine fixe existante ;
- En façade latérale (sur l'impasse de la Providence) : ouverture de 2 baies ;

Considérant que la surface commerciale du rez-de-chaussée est petite, avec une petite devanture et des pièces en enfilades rendant l'exploitation commerciale difficile ;

Considérant que le logement proposé est conforme aux prescriptions du RRU ;

Considérant néanmoins que le logement proposé ne dispose pas de réel espace extérieur ni de vue de qualité vers l'extérieur ;

Considérant que le bien se situe en liserés de noyau commercial, que la rue haute est une rue commerçante d'importance, qu'afin de maintenir le caractère de cette dernière et de préserver le tissu commerciale, qu'il est préférable de ne pas aménager le rez-de-chaussée en logement ; mais de maintenir son affectation de droit (commerce) ou d'aménager cet espace en locaux communs pour les étages ;





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: 26/03/2024

Considérant qu'il est également possible d'utiliser cet espace pour une profession libérale, un bureau accessoire à un des logements, ou un équipement (cabinet médical...) à condition de préserver une fonction d'animation au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il est préférable, au niveau des étages, de prévoir des châssis en bois respectant les division, profils et sections des châssis d'origine lors du prochain remplacement (se référer aux photos consultables sur Bruciel) ;

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

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

*Département Développement urbain • Departement 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*



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B3056/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Borgwal 15-17 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: D'ACUNTO HUYS INVESTMENT GROUP - N.V.

Objet / Betreft: zwaar verbouwen met uitbreiding van het volume van een hotel met 10 kamers, afbreken en heropbouwen van het dakvolume (2 niveaus gepland) en vervangen van alle schrijnwerk aan de voorgevel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/02/2024 - 14/03/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/05/2023

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

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een typische woongebied, een lint voor handelskernen, een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed;
- gelet op de oorspronkelijke aanvraag, ingediend op 29/11/2022, en strekkende tot het verbouwen van een hotel, uitbreiden van het dakvolume en herwaarderen van de voorgevel;
- overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
- gelet dat de oorspronkelijke aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 06/04/2023 tot 20/04/2023 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken), art. 6 (dak - hoogte), art. 6 (dak - dakkapellen) van titel I van de Gew.S.V., afwijking van het B.R.;
- gelet dat dit openbaar onderzoek één reactie uitlokte;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

- gelet op het advies van de overlegcommissie van 09/05/2023 op de oorspronkelijke aanvraag, dat luidt als volgt:

“ *GUNSTIG advies onder voorbehoud van:*

- *in de woning (5^{de} verdieping) de woonbaarheidsnormen van de Gew.S.V. Titel II te respecteren,*
 - *de voorziene verhoging met 1 bouwlaag te verminderen en het volume bijgevolg te herzien,*
 - *het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten te respecteren (terras),*
 - *de dampkap op min. 2,20m boven de kroonlijst te laten uitmonden, in overeenstemming met het B.R. art. 108,*
 - *in de ramen op de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping, ter hoogte van de balustrade, onderaan een paneel toe te voegen; ”*
- gelet op het ongunstig advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 27/04/2023 op de oorspronkelijke aanvraag;
- gelet op het ongunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 11/05/2023 op de oorspronkelijke aanvraag met als referentie CP.1987.1765/22;
- overwegende dat de aanvrager ons op 26/06/2023 op de hoogte heeft gebracht van zijn voornemen om zijn vergunningsaanvraag te wijzigen;

- gelet dat er gewijzigde plannen werden ingediend op 19/10/2023 op initiatief van de aanvrager, in toepassing van art. 126/1 van het B.W.R.O.;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag het zwaar verbouwen met uitbreiding van het volume van een hotel met 10 kamers, het afbreken en heropbouwen van het dakvolume (2 niveaus gepland) en het vervangen van alle schrijnwerk aan de voorgevel betreft;
- overwegende dat er vastgesteld werd dat het gewijzigde dossier volledig is;
- overwegende dat de gewijzigde plannen het voorwerp van het project wijzigen, niet van bijkomstig belang zijn en gedeeltelijk tegemoetkomen aan de bezwaren die het oorspronkelijke project opriep;
- overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw openbaar onderzoek;
- overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw advies van de overlegcommissie;
- overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH);
- gelet dat de gewijzigde aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 29/02/2024 tot 14/03/2024 voor de volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken), art. 6 (dak - hoogte - dakkapellen - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V., afwijking van het B.R.;
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- gelet op het gunstig advies van de D.B.D.M.H. van 01/03/2024 op de gewijzigde aanvraag met als referentie CP.1987.1765/25;

- overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 04/12/2007 (ref. S.V. B40/2006) met als onderwerp “*changement de destination d’un hôtel en logement plurifamilial (le restaurant au rez-de-chaussée reste inchangé)*”;
- overwegende dat deze vergunning niet tot uitvoering werd gebracht;
- gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning (ref. S.V. B616/2018) genotifieerd op 17/07/2019 voor hetzelfde goed (het onderwerp van de aanvraag was « *réaménager un hôtel, démolir la toiture, modifier la vitrine, rehausser le bâtiment de deux niveaux, peindre la façade remplacer la porte d’entrée, modifier la composition de la façade et remplacer les châssis (aluminium), placer un ascenseur, remplacer les escaliers, créer des balcons filants en façade avant, créer des balcons en façade arrière, placer un auvent vitré* »);





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

de oorspronkelijke aanvraag:

- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag de uitbreiding van het hotel voorzag (tot 384m²) met behoud van het aantal kamers (12 kamers);
- overwegende dat in de kelder, de keuken en het sanitair van het restaurant, en de berging waren ingericht;
- overwegende dat het restaurant zich op het gelijkvloers bevond;
- overwegende dat er op de 1^{ste}, 2^{de}, 3^{de} en 4^{de} verdieping 3 hotelkamers per verdieping waren ingericht;

- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag de creatie van een woning (93m²) in de nieuwe uitbreiding ter hoogte van de 5^{de} en 6^{de} verdieping voorzag;
- overwegende dat deze woning (app. 2 k.) een duplexwoning voor de hotelbeheerder betrof;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (oppervlakte) omdat de netto vloeroppervlakte van de leefruimte / keuken (26,43m² i.p.v. 28m²) en van de 1^{ste} slaapkamer (13,13m² i.p.v. 14m²) op de 5^{de} verdieping te klein was;

- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag versterkingswerken voorzag: de aangepaste vloeropbouw werd opgevangen door de centrale gebouwstructuur en de funderingen, het bestand trapgeheel in gewapend beton werd behouden en in aansluiting op deze traphal werd er een centrale personenlift toegevoegd;

- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel IV art. 9 (gangen) omdat de gangen niet breed genoeg waren (1m i.p.v. 1,50m) en art. 11 (liften) omdat de liftkooi te klein was (1,25m x 1m i.p.v. 1,40m x 1,10m);
- overwegende dat de duplex woning (5^{de} en 6^{de} verdieping) een eigen interne trap had binnen de woning;

- overwegende dat in de oorspronkelijke aanvraag, de achtergevel werd gewijzigd en de koer op het gelijkvloers werd vrijgemaakt;
- overwegende dat de hangtoiletten en de keuken werden verwijderd en verplaatst naar de kelder;
- overwegende dat er achteraan rechts op het perceel een koer werd gecreëerd met een oppervlakte van +/-1,90m x 2m;
- overwegende dat er groenaanleg werd voorzien voor deze koer en voor de verticale achtermuur en dat er een brandladder werd geplaatst tegen de achtermuur;
- overwegende dat de aanbouw links werd heropgebouwd en uitgebreid, op de 1^{ste} t.e.m. 5^{de} verdieping, over een breedte van +/-4m;
- overwegende dat deze uitbreiding een uitbreiding van de kamers en de plaatsing van balkonterrassen bevatte;
- overwegende dat deze terrassen zich op een afstand van 1,90m van de mandelige grens rechts bevonden;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) omdat de uitbreiding aan de achtergevel over de volledige perceelsdiepte, dieper was dan 3/4^{de} van de perceelsdiepte en meer dan 3m dieper was dan de minst diepe aanpalende constructie (rechts);

- overwegende dat in de oorspronkelijke aanvraag, het dakvolume werd uitgebreid door de toevoeging van nog twee bijkomende verdiepingen boven de kroonlijst;
- overwegende dat aan de voorzijde van het dak een mansarde opkant met dakkapel werd voorzien;
- overwegende dat het mansardedak werd uitbekleed in ceder hout en regelwerk in afzelia natuurkleur;
- overwegende dat het nieuwe volume in het verlengde van de bestaande gevel was ingeplant;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

- overwegende dat het verhoogde dakvlak aan de voorkant werd geconcipeerd als een technisch schild van zonnepanelen;
- overwegende dat de platte daken aan de achterkant werden aangelegd als terras op de 5^{de} verdieping en als niet toegankelijk groen dak (11m²) op de 6^{de} verdieping;
- overwegende dat de hoogte van de muren, ter hoogte van het terras op de 5^{de} verdieping, slechts 1,25m boven het niveau van het terras uitkwamen;
- overwegende dat de mandelige muur links werd verhoogd met +/-2,15m ter hoogte van de 6^{de} verdieping;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) omdat de toegevoegde verdieping dieper was dan 3/4^{de} van de perceelsdiepte en meer dan 3m dieper was dan de minst diepe aanpalende constructie (rechts);
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte) omdat de toegevoegde verdieping hoger was dan de hoogste aanpalende constructie (links) en meer dan 3m hoger was dan de minst hoge aanpalende constructie (rechts);
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - dakkapel) omdat de breedte van de dakkapel in de voorgevel meer dan 2/3^{de} van de gevelbreedte bedroeg;
- overwegende dat de geplande verhoging vanwege haar omvang afbreuk deed aan de architectuurwaarde van het pand en van het gevelfront waartoe het behoort;
- overwegende dat de visuele impact van de toegevoegde verdiepingen nog versterkt werd doordat de gevel zich in de as van de Sint-Goriksstraat bevindt, en dat vanop een afstand gezien, het nieuwe volume te hoog was in het historische stedelijke landschap;

- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag niet in overeenstemming was met de bepalingen van het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten (terras op de 5^{de} verdieping);

- overwegende dat in de oorspronkelijke aanvraag, de dampkap van de keuken tegen de achtergevel van het hoofdgebouw uitmondde ter hoogte van het dak;
- overwegende dat de oorspronkelijke aanvraag afweek van het B.R. art. 108 omdat de uitlaat van de dampkap zich op minder dan 2,20m boven de kroonlijst bevond;

- overwegende dat in de oorspronkelijke aanvraag, in de voorgevel het gevelbreed balkon boven het gelijkvloers werd heropgebouwd;
- overwegende dat het buitenschrijnwerk werd vervangen door hout natuurkleur (accoya) met dubbele beglazing;
- overwegende dat er een nieuwe inkomdeur werd geplaatst op de bestaande locatie, in staal RAL 9021 en beglaasd met dubbele beglazing;
- overwegende dat de gevelpleister en de kroonlijst werden hersteld en wit geschilderd;

de gewijzigde aanvraag:

- overwegende dat de gewijzigde aanvraag de uitbreiding van het hotel voorziet (tot 460m²) met vermindering van het aantal kamers (10 kamers);
- overwegende dat in de kelder, de keuken en het sanitair van het restaurant, en de berging zijn ingericht;
- overwegende dat het restaurant zicht op het gelijkvloers bevindt;
- overwegende dat er op de 1^{ste}, 2^{de}, 3^{de}, 4^{de} en 5^{de} verdieping 2 hotelkamers per verdieping zijn ingericht;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

- overwegende dat in de gewijzigde aanvraag, de woning op de 5^{de} en 6^{de} verdieping, en bijgevolg ook de afwijking van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (oppervlakte), is afgeschaft in de gewijzigde aanvraag;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag verstevigingswerken voorziet: de aangepaste vloeropbouw wordt opgevangen door de centrale gebouwstructuur en de funderingen, er wordt een personenlift toegevoegd en een dubbele brandtrap in aansluiting op de traphal;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel IV art. 9 (gangen) omdat de gangen niet breed genoeg zijn (1m i.p.v. 1,50m) en art. 11 (liften) omdat de liftkooi te klein is (1,25m x 1m i.p.v. 1,40m x 1,10m);
- overwegende dat het een bestaand gebouw betreft en dat de toegankelijkheid van het gebouw toch verbeterd wordt, rekening houdend met de bestaande structuur, en dat bijgevolg deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat in de gewijzigde aanvraag, de achtergevel wordt gewijzigd en de koer op het gelijkvloers wordt vrijgemaakt;
- overwegende dat de hangtoiletten en de keuken worden verwijderd en verplaatst naar de kelder;
- overwegende dat er achteraan rechts op het perceel een koer wordt gecreëerd met een oppervlakte van +/-1,90m x 2m;
- overwegende dat er groenaanleg wordt voorzien voor deze koer en voor de verticale achtermuur en dat er een brandladder wordt geplaatst tegen de achtermuur;
- overwegende dat de aanbouw links wordt heropgebouwd en uitgebreid, op de 1^{ste} t.e.m. 5^{de} verdieping, over een breedte van +/-4m;
- overwegende dat deze uitbreiding een uitbreiding van de kamers en de plaatsing van balkonterrassen bevat;
- overwegende dat deze terrassen zich op een afstand van 1,90m van de mandelige grens rechts bevinden;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) omdat de uitbreiding aan de achtergevel over de volledige perceelsdiepte, dieper is dan 3/4^{de} van de perceelsdiepte en meer dan 3m dieper is dan de minst diepe aanpalende constructie (rechts);
- overwegende dat de uitbreiding de bewoonbaarheid verbetert en bovendien een buitenruimte geeft aan de achterste kamers;
- overwegende dat de uitbreiding zich inschrijft binnen het mandelig profiel van de aanpalende constructie links en een zijdelingse terugsprong (min. 1.90m) t.o.v. van de aanpalende constructie rechts behoudt;
- overwegende dat bijgevolg deze afwijking aanvaardbaar is;
- overwegende dat in de gewijzigde aanvraag, het dakvolume wordt uitgebreid door de toevoeging van nog steeds twee bijkomende verdiepingen boven de kroonlijst;
- overwegende dat aan de voorzijde van het dak een mansarde opkant met dakkapel wordt voorzien;
- overwegende dat de nok is verlaagd met +/-1,30m t.o.v. de oorspronkelijke aanvraag, waardoor het dak vooraan aansluit op de hoogste referentie, maar achteraan hoger blijft dan de hoogste referentie;
- overwegende dat het achterste dakvlak is opgetrokken t.o.v. de oorspronkelijke aanvraag;
- overwegende dat het volume achteraan is vergroot, de bouwdiepte is vergroot op de 5^{de} verdieping (volledige perceelsdiepte);
- overwegende dat er een technische buitenruimte is toegevoegd op de 6^{de} verdieping;
- overwegende dat de technieken niet geïntegreerd zijn in het volume;
- overwegende dat het mansardedak wordt uitbekleed in ceder hout en regelwerk in afzelia in natuurkleur;
- overwegende dat het nieuwe volume in het verlengde van de bestaande gevel is ingeplant;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

- overwegende dat deze inplanting aanvaardbaar is, gezien de beperkte afmetingen van het perceel en omdat de voorgestelde materialiteit voldoende onderscheid zichtbaar maakt tussen de bestaande gevel en de nieuwe verhoging;
- overwegende dat de diepte van het volume dezelfde diepte heeft als het onderliggend hoofdgebouw;
- overwegende dat het verhoogde dakvlak aan de voorkant wordt geconcipeerd als een technisch schild van zonnepanelen;
- overwegende dat het plat dak aan de achterkant wordt aangelegd als niet toegankelijk groen dak op de 6^{de} verdieping;
- overwegende dat de hoogte van de muren, ter hoogte van het terras op de 5^{de} verdieping, slechts 1,25m boven het niveau van het terras uitkomen;
- overwegende dat, t.o.v. de oorspronkelijke aanvraag, er een grotere verhoging van de mandelige muur links wordt voorzien ter hoogte van de 6^{de} verdieping;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) omdat de toegevoegde verdieping dieper is dan 3/4^{de} van de perceelsdiepte en meer dan 3m dieper is dan de minst diepe aanpalende constructie (rechts), dat deze afwijking is behouden t.o.v. de oorspronkelijke aanvraag;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte) omdat de toegevoegde verdieping hoger is dan de hoogste aanpalende constructie (links) en meer dan 3m hoger is dan de minst hoge aanpalende constructie (rechts), dat deze afwijking is behouden t.o.v. de oorspronkelijke aanvraag;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - dakkapel) omdat de breedte van de dakkapel in de voorgevel meer dan 2/3^{de} van de gevelbreedte bedraagt, dat deze afwijking is behouden t.o.v. de oorspronkelijke aanvraag;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) omwille van de toevoeging van de technische buitenruimte, die niet geïntegreerd is in het volume;
- overwegende dat de oorspronkelijke typologie van het huis, ontworpen als een neoclassicistische woning met drie verdiepingen onder een zadeldak, een evenwichtige compositie vormt;
- overwegende dat de geplande verhoging vanwege haar omvang nog steeds afbreuk doet aan de architectuurwaarde van het pand en van het gevelfront waartoe het behoort;
- overwegende dat de visuele impact van de toegevoegde verdiepingen nog versterkt wordt doordat de gevel zich in de as van de Sint-Goriksstraat bevindt, en dat vanop een afstand gezien, het nieuwe volume te hoog is in het historische stedelijke landschap;
- overwegende dat het daarom wenselijk is om de voorziene verhoging met 1 bouwlaag te verminderen en het volume bijgevolg te herzien;
- overwegende dat bijgevolg, mits de gevraagde aanpassingen, deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

- overwegende dat de gewijzigde aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten (terras op de 5^{de} verdieping);
- overwegende dat het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten dient gerespecteerd te worden;

- overwegende dat in de gewijzigde aanvraag, de dampkap van de keuken tegen de achtergevel van het hoofdgebouw uitmondt ter hoogte van het dak op 2,20m boven de kroonlijst;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van het B.R. art. 108 is afgeschaft in de gewijzigde aanvraag;

- overwegende dat in de gewijzigde aanvraag, in de voorgevel het gevelbreed balkon boven het gelijkvloers wordt heropgebouwd;
- overwegende dat het buitenschrijnwerk wordt vervangen door hout natuurkleur (accoya) met dubbele beglazing;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

- overwegende dat er een nieuwe inkomdeur wordt geplaatst op de bestaande locatie, in staal RAL 9021 en beglaasd met dubbele beglazing;
- overwegende dat de gevelpleister en de kroonlijst worden hersteld en wit geschilderd;
- overwegende dat de voorgestelde lichte kleur en de houten ramen die worden voorgesteld goed aansluiten bij de neoclassicistische vormtaal;
- overwegende dat, om aan de typologie te beantwoorden, in de ramen op de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping, ter hoogte van de balustrade, onderaan een paneel wordt toegevoegd;

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- een realistische 3D-voorstelling toevoegen van het zicht op het project vanuit het perspectief van de voetganger vanaf de Sint-Goriksstraat;
- de voorziene verhoging met 1 bouwlaag te verminderen en het volume bijgevolg te herzien;
- de esthetiek van de verhoging te herzien;
- geen houten bekleding te voorzien voor de verhoging;
- het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten te respecteren (terras);
- de latei van de hoofdingang te verlagen tot het niveau van de andere ramen op het gelijkvloers.

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), art. 6 (dak - hoogte), art. 6 (dak - dakkapel) en art. 6 (dak - technische elementen) en Titel IV art. 9 (gangen) en art. 11 (liften) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: S306/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Zinnikstraat 20 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Bart Weetjens

Objet / Betreft: inrichten van een collectieve studentenwoning (met 4 eenheden), verbouwen van het hoofdgebouw met afbraak van de bestaande traphal en afbraak en heropbouw van het dak, afbreken van de bestaande achterbouw en plaatsen van een nieuwe achterbouw (traphal)

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:

6

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Gelet op de Collegeaanbevelingen voor studentenwoningen goedgekeurd op 17/06/2021;
Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 30/03/2023;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het inrichten van een collectieve studentenwoning (met 4 eenheden), verbouwen van het hoofdgebouw met afbraak van de bestaande traphal en afbraak en heropbouw van het dak, afbreken van de bestaande achterbouw en plaatsen van een nieuwe achterbouw (traphal) betreft;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 15/02/2024 tot 29/02/2024 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijking van art. 3 (vestiging van een mandelig bouwwerk), art. 4 (diepte van de bouwwerken), art. 6 (dak van een mandelig bouwwerk), art. 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) van titel I van de Gew.S.V.;

Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 20/02/2024 met als referentie CP.2024.0117/1;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van een collectieve studentenwoning met 4 eenheden (studentenkamers), verhuurd door het Sociaal Verhuur Kantoor voor Studenten (S.V.K.S.); Overwegende dat elke eenheid beschikt over een eigen ruimte voor exclusief gebruik (kamer) en een eigen sanitaire ruimte (douche/wc/wastafel) en dat er een gemeenschappelijke ruimte is voorzien op het gelijkvloers;

Overwegende dat de gemeenschappelijke ruimte op het gelijkvloers een totale vloeroppervlakte heeft van 12,30m², traphal, fietsstalling (4 plaatsen tegen de muur) en berging (afvallokaal) inbegrepen, en dat er geen keuken is voorzien;

Overwegende dat de studentenkamers op de verdiepingen zijn gelegen (1 kamer per verdieping);

Overwegende dat elke studentenkamer een vloeroppervlakte heeft van 12,30m², kamer met sanitair (lavabo, douche en wc) inbegrepen;

Overwegende dat de oppervlakte van de kamers zelf slechts 10m² bedraagt;

Overwegende dat de aanvraag niet beantwoordt aan de collegeaanbevelingen, omdat de oppervlakte van de kamers te klein is (10m² i.p.v. 12m²), de oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimte te klein is (12,30m² i.p.v. 28m²) en er geen keuken is voorzien;

Overwegende dat de aanvraag niet beantwoordt aan de minimale oppervlaktenorm van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (oppervlakte) voor een studio van 22m² (woonkamer met inbegrip van de keuken);

Overwegende dat de oppervlakte van het perceel zeer klein is en dat er per verdieping maar +/-18m² aan vloeroppervlakte beschikbaar is (trap en sanitair inbegrepen);

Overwegende dat de binneninrichting dient verbeterd te worden, dat het aantal kamers dient beperkt te worden (tot 3) ten voordele van meer gemeenschappelijke ruimte;

Overwegende dat de 1^{ste} verdieping als een volwaardige keukenruimte dient ingericht te worden;

Overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, de afwijking van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (oppervlakte) aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om de bestaande bijgebouwen aan de achterzijde af te breken en een nieuwe achterbouw (traphal) te plaatsen;

Overwegende dat het hoofdgebouw grondig verbouwd wordt, dat de bestaande traphal wordt afgebroken en dat het bestaande dak wordt afgebroken en heropgebouwd;

Overwegende dat in het hoofdgebouw de binnenwanden worden gewijzigd;

Overwegende dat in de voorgevel, op het gelijkvloers, een nieuw raamgeheel wordt geplaatst met een nieuwe indeling met dubbele glazen deuren;

Overwegende dat deze indeling dient herzien te worden met een enkele deur en een vast raam;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (inplanting) omdat dit nieuw raamgeheel met een terugsprong van +/-20cm t.o.v. de gevel is geplaatst;

Overwegende dat in de voorgevel, op de verdiepingen, een isolatie wordt geplaatst aan de buitenzijde (dikte 12cm) afgewerkt met een bepleistering (dikte 2,5cm) en dat er nieuw schrijnwerk wordt geplaatst in PVC antracietgrijs (RAL7016);

Overwegende dat de proporties van de bovenlichten van de nieuwe ramen dienen herzien te worden;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Overwegende bovendien dat het wenselijk is, gezien de ligging in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, om het schrijnwerk in de voorgevel in hout te voorzien;

Overwegende dat ook in de achter- en zijgevel, een isolatie wordt geplaatst aan de buitenzijde (dikte 12cm)

afgewerkt met een bepleistering (dikte 2,5cm);

Overwegende dat het dak wordt heropgebouwd (plat dak) en dat de bouwhoogte met 12cm wordt vergroot ten opzichte van het bestaande dak, tot een totale hoogte van 15,32m;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte) omdat de constructie meer dan 3m (4,77m) hoger is dan laagste aanpalende constructie (Zinnikstraat 16 met hoogte van 10,55m);

Overwegende dat deze hoogte wel binnen het profiel van de hoogste aanpalende constructie valt (Maagdenstraat 36 met hoogte van 16,10m);

Overwegende dat het wenselijk is om de oorspronkelijke houten kroonlijst van de voorgevel, indien deze nog aanwezig is achter de later aangebrachte panelen, te behouden en te herstellen;

Overwegende dat er een nieuwe achterbouw wordt geplaatst aan de achtergevel (traphal), opgebouwd uit een staalconstructie met een glazen gevel;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.R. art. 52 omdat de nieuwe achterbouw is opgericht in een staalstructuur met glas i.p.v. een mandelige volle muur van min. 28cm dik;

Overwegende dat de bouwdiepte van deze nieuwe constructie 2,30m bedraagt en dat het perceel volledig wordt bebouwd;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte) omdat de bouwdiepte van de nieuwe achterbouw dieper is dan 3/4^{de} van het perceel;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 13 (behoud doorlaatbare oppervlakte) omdat het perceel volledig wordt bebouwd;

Overwegende dat het bouwhoogte van deze nieuwe constructie 14,88m bedraagt (gelijkvloers tot en met 4^{de} verdieping) en dat deze wordt afgewerkt met een plat dak;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte) omdat deze constructie meer dan 3m (4,33m) hoger is dan laagste aanpalende constructie (Zinnikstraat 16 met hoogte van 10,55m);

Overwegende dat deze hoogte wel binnen het profiel van de hoogste aanpalende constructie valt (Maagdenstraat 36 met hoogte van 16,10m);

Overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten omdat de traphal een glazen gevel heeft en er daardoor zichten worden gecreëerd;

Overwegende dat de trap geen verblijfsruimte is;

Overwegende dat het wenselijk is om de glazen wanden wel lichtdoorlatend en niet doorzichtig te voorzien;

Overwegende dat het project veel afwijkingen vertoont maar dat de oppervlakte van het perceel zeer klein is;

Overwegende dat de impact van de nieuwe achterbouw (traphal) nog kan beperkt worden door het volume bovenaan af te schuinen (volgens de inplanting van de trap);

Overwegende dat de volumewijzigingen aanvaardbaar zijn op voorwaarde dat de binneninrichting wordt verbeterd;

Overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (inplanting), art. 4 (bouwdiepte), art. 6 (dak - hoogte), art. 13 (behoud doorlaatbare oppervlakte) en van het B.R. art. 52 aanvaardbaar zijn;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- de 1^{ste} verdieping als een volwaardige keukenruimte in te richten (zonder wc);
- het schrijnwerk in de voorgevel in hout te voorzien, de indeling van het raamgeheel op het gelijkvloers te herzien, met een enkele deur en een vast raam, en de proporties van de bovenlichten van de ramen op de verdiepingen te herzien;
- desgevallend, de oorspronkelijke houten kroonlijst van de voorgevel te behouden en te herstellen;
- het volume van de nieuwe achterbouw (traphal) bovenaan af te schuinen (volgens de inplanting van de trap);
- de bepalingen van het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten te respecteren en de wanden van de traphal lichtdoorlatend en niet doorzichtig te voorzien;

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (inplanting), art. 4 (bouwdiepte), art. 6 (dak - hoogte), art. 13 (behoud doorlaatbare oppervlakte) en Titel II art. 3 (oppervlakte) en van het B.R. art. 52 toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P2651/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue du Pois de Senteur 39 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Laurent Köhler

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, modifier la division des châssis du deuxième étage en façade avant (mise en conformité), imperméabiliser la zone de recul (mise en conformité), réaménager le deuxième étage, aménager les combles en espace habitable et placer trois fenêtres de toit

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/02/2024 - 14/03/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 50-01 Quartier Van Praet », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 14/11/1952 et dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 50-01BIS Quartier Van Praet », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté Mod Presc. » en date du 21/11/2013 ;

Vu le permis de lotir (P.L.) n°AN427 délivré 27/04/1979 ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 20/10/2022 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à dans une maison unifamiliale, modifier la division des châssis du deuxième étage en façade avant (mise en conformité), imperméabiliser la zone de recul (mise en conformité), réaménager le deuxième étage, aménager les combles en espace habitable et placer trois fenêtres de toit ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 20/11/1979 (réf. T.P. 88460) ayant pour objet "construire quatre maisons unifamiliales";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/02/2024 au 14/03/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale ;
Considérant que le projet prévoit de réorganiser la disposition spatiale du 2ème étage, que dès lors l'étage comprend 2 chambres en façade arrière de 12.80m² et 9.3m² et 1 chambre en façade avant de 11.50m², une salle de bain et un wc ;
Considérant que la cloison de la chambre en façade avant au 2ème étage bute contre la fenêtre de droite et que la division des menuiseries du 2ème étage a été revue en conséquence ;
Considérant en effet que les menuiseries du 2ème étage sont plus larges qu'en situation de droit et qu'elles présentent une division en 2 parties, que le montant central du châssis de droite est plus large afin de couvrir la cloison se trouvant derrière ;
Considérant que les menuiseries extérieures en façade avant sont en Alu de ton brun ;
Considérant que la nouvelle division des menuiseries extérieures ne nuit pas à l'aspect architectural de la façade et s'harmonise avec l'ensemble ;
Considérant que le projet prévoit également d'installer dans les combles une 4ème chambre de 15.70m², un hall/bureau et une salle de bain ;
Considérant que l'aménagement des combles s'accompagne de l'installation de fenêtres de toit afin de répondre aux prescriptions du Titre II, art.10 du R.R.U (éclairage naturel) et d'améliorer le confort des espaces sous combles ;
Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
Considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;

En ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul

Considérant qu'en situation existante de fait, la zone de recul est en grande partie recouverte de matériaux imperméables et que le projet maintient cette situation ;
Considérant que l'aménagement de la zone de recul déroge au R.R.U., Titre I, art.11 (zones de recul) en ce que seuls les accès aux portes d'entrée et de garage peuvent être recouverts de matériaux imperméables ;
Considérant de plus que le projet n'est pas conforme à l'art. 1 (zones de recul) du P.P.A.S. en ce que les zones de recul doivent être aménagées en jardinets d'agrément et que ces zones sont clôturées à front de rue suivant l'alignement décrété, sur toute la longueur, et latéralement sur toute la largeur de la zone ;
Considérant qu'en situation de droit la zone de recul est un jardinet d'agrément et que seul l'accès au logement et au garage est recouvert de matériaux imperméables ;





Considérant que d'après les orthophotoplans de 1987 la zone de recul est déjà à cette époque en grande partie imperméabilisée, ce qui laisse penser que la zone de recul n'a jamais été aménagée en jardinet d'agrément ;

Considérant néanmoins que le PPAS Van Praet date de 1952 et existait déjà à cette époque, qu'il précise en son article premier que les zones de recul doivent être aménagées en jardins d'agrément ;

Considérant également qu'afin de favoriser l'écoulement des eaux, le développement de la faune et la flore, et les qualités paysagères du quartier, il convient de revenir à la situation de droit et de transformer cette zone en jardinet de pleine terre ;

Considérant ce qui précède que les dérogations en ce qui concerne la zone de recul ne sont pas acceptables ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- prévoir un aménagement paysager en pleine terre dans la zone de recul conformément au R.R.U., Titre I, art.11 ;

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.: S737/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Saints-Pierre et Paul 9 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Orhan et Sengül Eryörük-Sener

Objet / Betreft: d'une part modifier la structure portante, modifier la zone de recul et la façade avant (mise en conformité); et d'autre part supprimer la volée d'escaliers du rez-de-chaussée au sous-sol et agrandir l'annexe arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/02/2024 - 14/03/2024

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):

8

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 31/07/2023;

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Considérant que la demande vise à d'une part modifier la structure portante, modifier la zone de recul et la façade avant (mise en conformité); et d'autre part supprimer la volée d'escaliers du rez-de-chaussée au sous-sol et agrandir l'extension arrière;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/06/1939 (réf. T.P. 52569) ayant pour objet "Construction d'un étage à 2 étages";

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été classé sans suite le 17/01/2022 (réf. P.U. S1327/2015) ayant pour objet "Démolir et reconstruire une annexe contiguë au rez-de-chaussée";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/02/2024 au 14/03/2024 pour les motifs suivants:

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (zones de recul aménagée en jardinet) ;

Vu l'absence de réaction;

Considérant que la demande concerne une habitation unifamiliale ;

Considérant qu'en situation de droit, ce logement est constitué de 2 volumétries à toiture plate ;

Considérant que le volume principal dispose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 2 étages ;

Considérant que le volume annexe est sur un seul niveau ;

En ce qui concerne les mises en conformité :

Considérant qu'une partie des travaux ont déjà été réalisés;

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 partie de la zone de recul a été pavée via des dalles céramiques, imitation pierre bleue ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 11 en ce que la superficie imperméable en zone de recul a été augmentée par rapport à la situation de droit ;

Considérant que sur les copies de la zone de recul en situation de droit transmises par les demandeurs n'apparaissent pas les espaces jardins ;

Considérant qu'il est constaté sur google street view en 2010, qu'il y avait 2 bandes de pleines terres le long de l'espace menant vers la, porte d'entrée ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable en ce qu'il est important de végétaliser les zones urbaines et de conserver un maximum de superficie perméable, tant pour la préservation de la faune et de la flore que pour l'écoulement des eaux en Ville ou encore pour lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleurs ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un espace de jardinet et de pleine terre, le long du mitoyen gauche dans le prolongement du muret ;

Considérant que la zone de recul ne peut être aménagée comme espace de stationnement ;

Considérant que les grilles en fer forgé ont été supprimées en zone de recul en situation existante mais que celles-ci seront refaites à l'identique de la situation de droit ;

Considérant que les châssis, porte d'entrée et porte de garage ont été remplacés par des menuiseries en aluminium de ton gris de modèle différent;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Considérant cependant qu'il est constaté que les châssis n'ont pas été dessinés telle que la situation actuelle et qu'il y a lieu de corriger l'élévation de la façade avant en situation existante et projetée ;
Considérant qu'il est dommage de constater sur les photographies que les châssis disposent d'un caisson volet intégré dans le châssis mais visible depuis l'espace public,
Considérant que l'habitation n'est pas située en zichee (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) et que dès lors ces éléments sont acceptables ;

Considérant que structure portante a été modifiée sans demande préalable d'un permis d'urbanisme en ce que la baie du salon donnant vers l'extérieur a été élargie et que les volées d'escaliers menant aux étages ont été modifiés ;

En ce qui concerne le projet :

Considérant que la volumétrie arrière sera modifiée ;
Considérant qu'en situation de droit, cette annexe mesure 6m28 sur 3m66 et a un recul latéral de 3m48 par rapport à la limite mitoyenne droite ;
Considérant que cette volumétrie sera agrandie, et par conséquent supprimera ce recul latéral ;
Considérant qu'au vu de l'augmentation de la superficie imperméable, il est demandé de prévoir une toiture végétale sur cette annexe ;
Considérant également qu'une isolation extérieure sera ajouté en façade arrière ;
Considérant que cette volumétrie mesurera 6m36 de profondeur sur une largeur de 7m40 ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce que cette annexe dépasse en hauteur et en profondeur le mitoyen le moins profond de plus de 3 mètres , soit le mitoyen de droite (n°7) ;
Considérant que cette dérogation est acceptable en ce qu'elle n'engendre pas des ombrages sur la parcelle du mitoyen droit et que celle-ci permet d'améliorer l'habitabilité du logement ;
Considérant également que le projet déroge au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce que cette annexe dépasse en hauteur et en profondeur le mitoyen le plus profond de plus de 3 mètres , soit le mitoyen de gauche (n°11) ;
Considérant que ce dépassement avait été octroyé lors du permis datant de 1939 ;
Considérant, cependant, que le projet prévoit un isolation supplémentaire de 12 cm ;
Considérant que cette dérogation est acceptable en ce que cela permet d'améliorer la performance énergétique du bâtiment et que cet ajout est moindre ;

Considérant qu'au vu de cette agrandissement, la volée d'escaliers menant du sous-sol vers la zone de cours et jardins sera supprimée et que l'aménagement intérieur sera également modifié en rez-de-chaussée ;

Considérant que l'annexe accueillera une cuisine ainsi que la salle à manger ;
Considérant cependant que salon dérogera au R.R.U., titre II, article 10 en ce que cette pièce ne possèdera plus d'éclairage naturel « direct » ;
Considérant effectivement que la surface nette éclairante indiquée dans le R.R.U. serait de 0 m² ;
Considérant cependant que cette dérogation est acceptable en ce qu'il y a une ouverture de 2m10 de largeur sur 2m75 de haut, entre l'espace cuisine/salle à manger et le salon et que la cuisine/salle à manger possèdent de grandes baies vitrées ainsi qu'un puit de lumière non loin du salon ;

Considérant que la demande permettra d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement;

Considérant que le logement projeté répondra aux exigences de confort actuelles;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

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:

- végétaliser totalement la toiture de l'annexe arrière ;
- prévoir une zone plantée le long du mitoyen gauche dans le prolongement du muret ;
- corriger l'élévation de la façade avant en situation existante et projetée : épaisseur du caisson de volet intégré dans la baie des châssis ;

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, articles 4 et 6 en ce qui concerne l'annexe ; et le R.R.U., titre II, article 10 en ce qui concerne le salon sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: F1122/2023 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue de la Fusée 98 1130 Bruxelles
Rue de la Fusée 100 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SOLVAY - S.A.

Objet / Betreft: extension d'un centre d'innovation et de recherche en haute technologie (nouveaux matériaux et stockage d'énergie)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/02/2024 - 14/03/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 26/03/2024

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

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

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

Pour le permis d'urbanisme :

Considérant que le bien se situe en zone d'industrie urbaine et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande vise à agrandir la structure existante de l'entreprise avec une nouvelle aile industrielle, construire un nouveau bâtiment avec crèche, fitness et terrain de sport, agrandir le restaurant de l'entreprise, créer 2 nouvelles mezzanines dans le volume existant et une grande terrasse ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 B et un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge au RRU visé ci-dessus, en ce qui concerne :

- Titre I : article 8 (hauteur d'une construction isolée) et article 13 (toitures verdurisées),
- Titre VIII : article 13 (nombre d'emplacements pour vélos à créer pour les bureaux, les surfaces destinées aux activités de haute technologie et de production de biens immatériels) ;

Considérant qu'un rapport d'incidences est requis dans le cadre de la demande de permis d'environnement en vertu des articles 7 et 37 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (telle que modifiée dernièrement par l'ordonnance du 30 novembre 2017, entrée en vigueur pour partie le 20 avril 2019 et pour le surplus le 1er septembre 2019) ;

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administration suivantes :
VIVAQUA, ASTRID, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et Access and Go ;
Vu l'avis de VIVAQUA, portant la référence n°841768, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 01/02/2024 et qui donne à titre indicatif les plans des installations de distribution d'eau et d'égouttage et les conditions auxquelles doit se soumettre le maître de l'ouvrage avant tout travaux liés au raccordement en eau potable et au raccordement au réseau d'égout ;
Vu la décision de la Commission de Sécurité ASTRID de ne pas imposer de nouvelles mesures de protection, envoyée au fonctionnaire délégué en date du 13/02/2024, réf : décision 8941 ;
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 15/03/2024, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 21/03/2024, réf. CP.1981.2704/24 ;
Que ces conditions ne nécessitent pas la modification des plans de la demande de permis ;
Vu l'avis d'Access & Go considérant le projet partiellement conforme aux exigences du RRU, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 16/03/2024 ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de l'art. 175/20 §1er du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences et une enquête publique de 30 jours ;
- Application de l'art. 176/1 du CoBAT : projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;
- Application de l'art. 188/7 du CoBAT : dérogation aux art. 8 (hauteur d'une construction isolée) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

Que la demande a été soumise à enquête publique du 14/02/2024 au 14/03/2024 et qu'une réaction a été introduite portant principalement sur la densité du projet et la suppression de zones plantées et verdurisées sur le site et dans le quartier ;

Quant à la situation existante :

Considérant que le terrain a une superficie de 31.241 m² ;

Que les immeubles existants présentent une superficie de plancher de 20.383 m² hors-sol (rapport P/S de 0.67) ;

Que le site présente une superficie imperméable de 22.335 m² ;

Considérant que le site se situe en bordure de la Région entre les rue de la fusée et la rue de Woluwé Saint Etienne ;

Considérant qu'en situation existante, le site abrite un centre de haute technologie occupé depuis 2021 par la société Plastic Omnium Advanced Innovation & Research (POAIR) (permis d'urbanisme délivré par URBAN le 27/07/2017 et permis modificatif délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles le 07/05/2019) ;

Que le site est occupé par un bâtiment divisé en un espace de recherche et un espace d'essais, et un bâtiment de parking hors-sol et à l'air libre se développant sur 3 niveaux ;

Considérant qu'une voirie interne permet la gestion logistique (livraison, poubelles, etc.) et l'accès au parking ;

Qu'actuellement, le site n'est plus occupé ;

Considérant que la S.A. Solvay a récemment fait l'acquisition du site en 2023 et a le besoin de transformer et d'agrandir le bâti en vue de pouvoir répondre à ses besoins spécifiques ;

Que sont ainsi projetés :

- Une extension du bâtiment Essais et la création d'une mezzanine technique pour une superficie plancher de 519 m² ;
- Une extension au rez-de-chaussée côté rue afin d'augmenter la capacité du restaurant d'entreprise de 100 à 300 personnes, d'une superficie plancher de 316 m² ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

- Une nouvelle construction isolée construite à l'emplacement d'une zone bétonnée à l'arrière du site afin d'accueillir une crèche d'entreprise pour +/- 24 enfants, un fitness d'entreprise et un terrain de sport extérieur multisports grillagé, d'une surface au sol de 493 m² et d'une superficie plancher de 867 m² ;
- La création d'un noyau de circulation verticale (ascenseur + escalier) desservant 2 nouvelles mezzanines exploitables et 1 mezzanine technique d'une superficie plancher de 1.025 m² construites dans le volume existant, donc sans agrandissement de volume ni de surface au sol ;
- L'ajout de 7 emplacements de stationnement dans la voirie logistique ;

Considérant que le silo de parking, le parvis, l'aspect général de la volumétrie, l'atrium, la zone de recherche dans le bâtiment bas, les 3 accès à la parcelle, la clôture à rue, etc restent inchangés ;

Quant à l'affectation des bâtiments :

Considérant que le site du projet est entièrement repris en zone d'entreprises en milieu urbain et borde un espace structurant formé par l'avenue Léopold III ;

Considérant que le bâtiment existant est affecté à une activité productive de haute technologie (recherche en laboratoire) pour une superficie totale de 15.336 m² ;

Que l'affectation projetée reste une activité productive de haute technologie pour une superficie totale de 18.063 m² ;

Qu'en effet l'objet de la demande est l'agrandissement d'un centre d'innovation et de recherche en vue d'accueillir des laboratoires et des moyens de recherche de Solvay, ainsi que des fonctions de support ;

Que l'activité du demandeur rentre ainsi intégralement dans la définition du PRAS pour les activités dites de « Haute technologie » ;

Que les locaux qui ne sont pas des laboratoires ou des zones d'essais, sont des locaux de support indispensables à cette activité tels que la cafétéria, la crèche, le restaurant, le parking, les vestiaires, la sécurité, etc. ;

Que le rapport d'incidences conclu qu'en terme socio-économique, l'implantation d'un centre d'activité de haute technologie permet de maintenir les activités de recherche dans un secteur d'activité stratégique au sein de la région bruxelloise ;

Que les emplois générés par le site devraient consolider et dynamiser le secteur de la haute technologie pour les employés très qualifiés ;

Que l'affectation projetée est dès lors conforme aux prescriptions particulières concernant les ZIU au PRAS ;

Quant à l'implantation et au volume des constructions :

Considérant que le projet totalise 23.110 m² de superficie plancher hors sol en situation projetée (P), soit une augmentation de 2.727 m² par rapport à la situation existante ; et donc une densification du site en hors-sol, le rapport P/S passant de 0.67 en situation existante à 0.74 en situation projetée ;

Que le site initial est augmenté par le rachat de la parcelle 211 d (866 m²) à l'arrière du site, non construite mais entièrement imperméabilisé en situation existante ;

Que la densité bâtie est augmentée par la réalisation des nouveaux bâtiments sur le site mais également par la réalisation de trois mezzanines au sein du bâtiment existant augmentant la surface bâtie hors-sol de 1.025 m² sans modifier le volume ;

Que le projet prévoit les modifications suivantes ayant un impact sur l'implantation du bâti et sa volumétrie :

- L'extension au rez-de-chaussée pour le restaurant d'entreprise ;
- Une extension du bâtiment Essais ;
- La nouvelle construction isolée pour la crèche d'entreprise, le fitness d'entreprise et





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

le terrain de sport extérieur multisports grillagé ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée pour le restaurant d'entreprise diminue la zone de recul de manière ponctuelle d'environ 6 m ; que la zone de recul y présente dès lors une distance entre le bâti et l'alignement d'environ 15 à 20 m en fonction de l'oblique de la rue ;

Que la hauteur de l'extension est d'environ 4,5 m ;

Qu'au vu de son implantation et de sa hauteur, cette extension se situe à une distance appropriée des limites de la parcelle et n'implique aucune nuisance pour l'espace public ou les biens voisins ;

Considérant que le bâtiment Essai est prolongé d'un volume de 14,61 m de largeur sur 30,40 m de profondeur et de 18,40 m de hauteur au point culminant ;

Que l'immeuble existant a une hauteur de 6,30 m au droit de l'extension et une hauteur maximale en son centre de 12,68 m ; que l'extension s'apparente dès lors à un volume émergeant de l'ensemble ;

Que les activités de recherche prévues, la machine très particulière à y installer ainsi que les techniques spéciales qui y sont liées, nécessitent impérativement cette hauteur ;

Qu'une dérogation à l'article 8 du titre I du RRU est demandée concernant le dépassement très ponctuel en fond de parcelle de la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains voisins ;

Que le gabarit de l'extension du bâtiment essais est plus élevé que les gabarits (18,40 m) des bâtiments présents sur le site et à proximité directe ;

Que toutefois, il reste cohérent et en deçà des gabarits de la zone élargie et s'inscrit dans une zone à caractère industriel comprenant une diversité de typologies bâties ;

Que l'extension est limitée au regard de l'ensemble de la parcelle et qu'au vu de sa distance avec la parcelle mitoyenne (environ 8 à 9 m), n'est pas en mesure de créer des nuisances pour le bien voisin ;

Que la distance de recul est suffisante pour le SIAMU ;

Que la dérogation sollicitée est pour ces motifs acceptable ;

Considérant qu'une nouvelle construction est prévue en fond de parcelle ; qu'elle est composée d'un bâtiment partiellement sur deux niveaux et d'un terrain de sport à l'air libre ;

Qu'en situation existante, la quasi-totalité de la surface au sol est imperméabilisée ;

Que le projet assure une distance de recul jusqu'aux limites latérales de la parcelle entre 3,70 m et 5 m ;

Que la nouvelle construction a une hauteur maximale de 7,3 m ;

Que cette construction est à une distance appropriée des biens voisins au vu de sa relative faible hauteur et ne crée pas de nuisances vers ceux-ci ;

Considérant qu'en matière de microclimat, le rapport d'incidences indique que le projet n'induit pas d'effets particuliers sur l'ombrage, la circulation locale des vents ou l'hygrométrie ;

Considérant que les modifications d'implantation et de volumes des constructions sont pour ces motifs acceptables ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant que les extensions des bâtiments se font dans le style et avec les matériaux du bâtiment existant, qu'elles seront dès lors après travaux indistinguables du bâtiment existant ;

Que seul le bâtiment isolé en fond de parcelle accueillant crèche et fitness est réalisé en bardage et lattage bois, qu'il se veut accueillant et convivial ;

Que ce dernier bâtiment présente également une toiture arrondie rompant avec le reste du bâti ;

Qu'il se situe à l'intérieure du site et est peu visible de l'espace public ;

Que les choix des matériaux et de la volumétrie de ce bâtiment sont qualitatifs et répondent tant à la programmation des lieux qu'au site dans lequel il s'inscrit ;

Quant aux aménagements intérieurs :

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement de la zone restaurant afin de répondre aux





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

besoins de la nouvelle activité ;

Considérant que le projet prévoit également la création d'un noyau de circulation verticale (ascenseur + escalier) desservant 2 nouvelles mezzanines exploitables et 1 mezzanine technique d'une superficie plancher de 1.025 m² construites dans le volume existant, donc sans agrandissement de volume ni de surface au sol ;

Considérant que le projet prévoit enfin la création d'une crèche pour 24 enfants du personnel répartie en deux zones (petits et grands) et un fitness pourvu de vestiaires et de douches ; que ces deux activités sont regroupées au sein du même bâtiment mais disposent d'entrées séparées ;

Considérant que le projet semble partiellement non conforme aux exigences du RRU en ce qui concerne le titre IV pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ; qu'en effet toutes les portes intérieures de la crèche doivent présenter un libre passage de 85 cm et que la toilette PMR doit disposer d'un aménagement et de superficies conformes ; que ces éléments n'étant pas côtés ou dessinés il est difficile d'en appréhender la conformité ;

Quant aux aménagements extérieurs :

Considérant que la prescription générale 0.2 du PRAS impose 10% d'espaces verts ; que l'emprise au sol du bâtiment passe de 11.586 m² à 13.009 m² sur une superficie totale de parcelle initiale de 29.622 m² augmentée à 31.241 m² via le rachat récent de la parcelle cadastrée 211D ;

Que le taux d'emprise projetée est de 41,6 % ;

Que la surface perméable représente 28% de la parcelle ;

Que l'intégralité de la superficie perméable peut être considérée comme espace vert ;

Que cet espace vert forme un espace extérieur paysagé de 0,8 ha ;

Que les espaces végétalisés sont presque entièrement conservés et que le projet ne prévoit que des modifications mineures n'impactant pas significativement la qualité écologique du site ;

Que l'implantation de la crèche en fond de parcelle se situe sur un site déjà imperméabilisé, que des nouvelles zones de verdurisation en pleine terre sont prévues autour de la construction ;

Que le projet est dès lors conforme au PRAS sur cet aspect ;

Considérant que le projet n'est pas conforme à l'article 13 du titre I du RRU en ce qui concerne l'imposition de toitures verdurisées pour l'extension du bâtiment Essai et l'extension du restaurant ;

Que l'extension de l'aile essais comprend une toiture plate pour l'accueil d'installations techniques du bâtiment ; qu'étant accessible et au vu la fonction, une toiture verdurisée n'est techniquement pas envisageable ;

Que la toiture de l'extension du restaurant est techniquement considérée comme toiture plate (pentes 3 à 4,5%) ; que vu la hauteur limitée pour l'intégration architecturale du volume et vu que la toiture est partiellement vitrée, une toiture verdurisée n'y est pas non plus recommandée ;

Que les dérogations sont pour ces motifs acceptables ;

Considérant que le projet suscite une réaction concernant l'imperméabilisation du site et le manque d'espaces ouverts et verdurisés dans la zone ;

Que les extensions du bâti existant sont limitées et ne sont pas de nature à dénaturer sensiblement la situation existante ; qu'elles se situent au droit de surfaces déjà imperméables en situation de droit ;

Que l'aménagement du terrain de sport et la construction de la crèche/fitness densifient en effet le site mais que le projet améliore la situation existante en prévoyant un aménagement paysagé des abords au lieu de la zone de stockage en plein air imperméable existante ;

Que cependant, la qualité des zones verdurisées pourrait être améliorée via l'introduction d'une végétation favorisant davantage la biodiversité que les pelouses actuelles ; Qu'en séance, le demandeur a précisé qu'un plan paysagé pour les abords étant bien en cours d'étude ;

Quant à la mobilité et aux parkings :

Considérant que le projet compte actuellement un total de 171 emplacements de parcage dont 54 à





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

ciel ouvert (160 places voitures et 11 places motos) ;

Que dans le volume du parking existant, quelques modifications d'emplacements sont faites :

- Suppression de 2 emplacements voiture et 1 emplacement moto dans le parking visiteurs,
- Ajout de 3 places motos au dernier étage (partie non-couverte),
- Déplacement d'une place PMR du 3^{ème} étage du parking vers le 2^{ème} étage ;

Que 7 emplacements pour des véhicules utilitaires sont créés dans la zone arrière en fonction des possibles interventions (livraisons...), que ces places ont été rajoutées pour pouvoir accueillir des véhicules plus hauts qui ne rentreraient pas dans le parking existant et pour limiter les déplacements entre parking et lieux d'intervention ;

Que le total d'emplacements sur le site augmente dès lors à 178, ce qui reste sous le plafond autorisé ;

Que, concernant la mobilité, suite à la mise en œuvre du projet, le site générera plus de déplacements motorisés aux heures de pointe (entre 25 à 40 véhicules supplémentaires par heure) qu'en situation existante ;

Qu'au regard des flux observés sur l'avenue Léopold III, le rapport d'incidences précise que les flux générés par le projet n'auront pas d'incidence significative sur la circulation automobile ;

Que la demande en stationnement est estimée à 181 voitures dans un scénario maximaliste de pleine occupation ;

Que d'après les hypothèses utilisées, l'offre en stationnement motorisé est légèrement trop faible et environ 3 automobilistes ou motos devront potentiellement trouver une solution à court terme ;

Que compte tenu de ce nombre limité, l'offre en stationnement devrait permettre de répondre globalement à la demande ;

Que de plus, en l'absence d'emplacement de stationnement en voirie à proximité directe du site, aucun report de stationnement n'est possible ;

Que la demande excédentaire sera absorbée via une diminution naturelle du taux d'usage de la voiture ou via la mise en place d'une politique de mobilité interne à l'entreprise ;

Considérant que le nombre d'emplacements vélo n'est pas modifié ;

Que selon l'article 1^{er} du titre VIII du RRU, le nombre d'emplacements vélos minimal à créer est de 90,3 (18.063 m² SP / 200) ;

Que le bâtiment compte actuellement 78 emplacements de vélos non superposés ;

Que le projet n'augmente pas ce nombre vu que les extensions sont majoritairement des augmentations des fonctions de service (p.e. le restaurant) ou des locaux de faible occupation (p.e. hall d'essais) ;

Que le nombre d'emplacements actuels suffit amplement pour les besoins actuels de Solvay, selon les chiffres actuellement connus ;

Que le remplacement des dispositifs existants par des U inversés améliore la qualité globale de l'offre en stationnement vélo ;

Que la dérogation est pour ces motifs acceptable ;

Quant aux installations techniques du projet :

Considérant qu'en ce qui concerne l'énergie, les futures activités restent globalement semblables aux activités en cours sur le site ;

Que dès lors, les futures consommations énergétiques seront sensiblement similaires aux consommations actuelles, malgré la mise en œuvre du nouveau bâtiment ;

Que la présence de panneaux photovoltaïques en toiture permet de produire une quantité significative d'énergie électrique ;

Que la majorité des rejets d'air et de combustion existants sont conservés ;

Qu'au sein du site, les prises et rejets d'air sont éloignés les uns des autres de manière à éviter toute interaction entre ces flux ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Que certaines activités le nécessitant bénéficieront d'une filtration spécifique ;

Que la configuration actuelle du parking est maintenue de même que son système de ventilation naturelle ;

Que le rapport d'incidences précise qu'aucune incidence supplémentaire en lien avec la qualité de l'air n'est attendue ;

Considérant qu'en matière d'environnement sonore, le projet s'inscrit dans un environnement bruyant principalement caractérisé par le trafic routier, le trafic des avions, et les activités d'autres entreprises ;

Que les installations potentiellement bruyantes sont pour la plupart déjà existantes et conservées ;

Que leurs incidences en matière d'environnement sonore restent donc similaires ;

Que les nouvelles installations sont installées dans la voirie logistique ou en toiture avec bardage ;

Que le rapport d'incidences précise qu'il n'y aura pas de nuisance acoustique liée à l'exploitation des nouvelles installations techniques ;

Quant à la gestion des eaux pluviales :

Considérant qu'en matière de gestion des eaux de pluie, le système en place pour le bâtiment existant est maintenu et inchangé ;

Que le site est pourvu d'une citerne (40 m³ total) ; que cette eau sert pour alimenter les WC et urinoirs des blocs sanitaires, et également pour le nettoyage et l'arrosage des zones verdurisées ;

Que le site est également pourvu d'un bassin d'orage (étang en zone avant d'une capacité de stockage de 485 m³) et de deux noues d'infiltration (capacité de stockage de 125 et 260 m³) ;

Considérant que pour le bâtiment fitness/crèche nouvellement construit, une citerne de récupération de 20 m³ est ajoutée ;

Que son trop-plein est connecté à la noue existante ;

Que cette citerne permet de couvrir 100% des usages y étant associés, à savoir les WC utilisés par les usagers du bâtiment ;

Que pour la gestion des eaux d'orage, le bâtiment crèche/fitness s'intègre au sein du système existant ;

Qu'étant donné que ce bâtiment remplace une surface imperméable asphaltée, le bâtiment nouvellement construit n'est pas de nature à modifier significativement les incidences en matière de gestion des eaux pluviales exceptionnelles au regard de la situation existante ;

En conclusion :

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

Avis FAVORABLE.

Pour le permis d'environnement :

Considérant que la demande se situe en zone d'entreprise en milieu urbain au PRAS;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande d'extension/transformation du permis d'environnement octroyé à Delta Tech ;

Considérant que les activités sont similaires à celles de Deltatech à savoir un centre d'innovation et de recherche de haute technologie (nouveaux matériaux et stockage d'énergie);

Considérant qu'il y a une remarque durant l'enquête publique portant principalement sur la densité du projet et la suppression de zones plantées et verdurisées sur le site et dans le quartier ;

Considérant qu'aucun matériau contenant des PFAS ne sera utilisé sur le site ;

Considérant que les places de parking sont limitées sur le site (178 emplacements);





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Considérant que 360 personnes travailleront dans ce centre de haute technologie et qu'un plan de déplacement entreprise sera imposé;
Considérant que des filtres seront installés pour les activités susceptibles d'émettre dans l'air des poussières et des produits préoccupants pour la santé (REACH et CMR) ;
Considérant que le rejet d'air des laboratoires le plus proche se trouve à 10 m de la voirie et à 30 m du bâtiment le plus proche ;
Considérant qu'actuellement le système d'attache des vélos est le pince-roue, ce qui n'est pas adapté pour développer la mobilité douce ;
Considérant que le dépassement des valeurs limites d'émission (NOx et CO) dans l'air de l'installation de cogénération ;
Considérant l'avis favorable de l'avis du SIAMU du 26/01/2024 (réf : CI.1983.0173/23) ;

AVIS FAVORABLE sous conditions :

- **L'eau usée des laboratoires ne peut être ni diluée, ni neutralisée et des puits de mesure seront installés avant chaque rejet à l'égout;**
- **Des filtres à charbon actif doivent être présents sur les rejets d'air contenant des produits REACH et CMR ;**
- **Respecter les plans de zonage des zones ATEX et l'étude de risque ;**
- **Le contrôle d'étanchéité par une entreprise enregistrée en technique de froid par une entreprise enregistrée en technique de froid des groupes de froid dont la puissance absorbée des compresseurs est de 372 kW doit se faire tous les 6 mois et les autres tous les ans ;**
- **Placer des U inversés pour le stationnement vélo à la place des pince-roues ;**
- **Adapter le système de filtration des émissions dans l'air de la cogénération afin de respecter les normes ;**
- **Réaliser un plan de déplacement entreprise et développer des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: F79/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Fusée 98 - 100 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SOLVAY - S.A. (Patrick MARICHAL)

Objet / Betreft: agrandir la structure existante de l'entreprise avec une nouvelle aile industrielle, construire un nouveau bâtiment avec crèche, fitness et terrain de sport, agrandir le restaurant de l'entreprise, créer 2 nouvelles mezzanines dans le volume existant et une grande terrasse.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/02/2024 - 14/03/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

Pour le permis d'urbanisme :

Considérant que le bien se situe en zone d'industrie urbaine et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande vise à agrandir la structure existante de l'entreprise avec une nouvelle aile industrielle, construire un nouveau bâtiment avec crèche, fitness et terrain de sport, agrandir le restaurant de l'entreprise, créer 2 nouvelles mezzanines dans le volume existant et une grande terrasse ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 B et un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande déroge au RRU visé ci-dessus, en ce qui concerne :

- Titre I : article 8 (hauteur d'une construction isolée) et article 13 (toitures verdurisées),
- Titre VIII : article 13 (nombre d'emplacements pour vélos à créer pour les bureaux, les surfaces destinées aux activités de haute technologie et de production de biens immatériels) ;

Considérant qu'un rapport d'incidences est requis dans le cadre de la demande de permis d'environnement en vertu des articles 7 et 37 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (telle que modifiée dernièrement par l'ordonnance du 30 novembre 2017, entrée en vigueur pour partie le 20 avril 2019 et pour le surplus le 1er septembre 2019) ;

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

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administration suivantes :





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

VIVAQUA, ASTRID, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et Access and Go ;
Vu l'avis de VIVAQUA, portant la référence n°841768, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 01/02/2024 et qui donne à titre indicatif les plans des installations de distribution d'eau et d'égouttage et les conditions auxquelles doit se soumettre le maître de l'ouvrage avant tout travaux liés au raccordement en eau potable et au raccordement au réseau d'égout ;

Vu la décision de la Commission de Sécurité ASTRID de ne pas imposer de nouvelles mesures de protection, envoyée au fonctionnaire délégué en date du 13/02/2024, réf : décision 8941 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 15/03/2024, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 21/03/2024, réf. CP.1981.2704/24 ;

Que ces conditions ne nécessitent pas la modification des plans de la demande de permis ;

Vu l'avis d'Access & Go considérant le projet partiellement conforme aux exigences du RRU, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 16/03/2024 ;

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

- Application de l'art. 175/20 §1er du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences et une enquête publique de 30 jours ;
- Application de l'art. 176/1 du CoBAT : projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;
- Application de l'art. 188/7 du CoBAT : dérogation aux art. 8 (hauteur d'une construction isolée) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

Que la demande a été soumise à enquête publique du 14/02/2024 au 14/03/2024 et qu'une réaction a été introduite portant principalement sur la densité du projet et la suppression de zones plantées et verdurisées sur le site et dans le quartier ;

Quant à la situation existante :

Considérant que le terrain a une superficie de 31.241 m² ;

Que les immeubles existants présentent une superficie de plancher de 20.383 m² hors-sol (rapport P/S de 0.67) ;

Que le site présente une superficie imperméable de 22.335 m² ;

Considérant que le site se situe en bordure de la Région entre les rue de la fusée et la rue de Woluwé Saint Etienne ;

Considérant qu'en situation existante, le site abrite un centre de haute technologie occupé depuis 2021 par la société Plastic Omnium Advanced Innovation & Research (POAIR) (permis d'urbanisme délivré par URBAN le 27/07/2017 et permis modificatif délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles le 07/05/2019) ;

Que le site est occupé par un bâtiment divisé en un espace de recherche et un espace d'essais, et un bâtiment de parking hors-sol et à l'air libre se développant sur 3 niveaux ;

Considérant qu'une voirie interne permet la gestion logistique (livraison, poubelles, etc.) et l'accès au parking ;

Qu'actuellement, le site n'est plus occupé ;

Considérant que la S.A. Solvay a récemment fait l'acquisition du site en 2023 et a le besoin de transformer et d'agrandir le bâti en vue de pouvoir répondre à ses besoins spécifiques ;

Que sont ainsi projetés :

- Une extension du bâtiment Essais et la création d'une mezzanine technique pour une superficie plancher de 519 m² ;
- Une extension au rez-de-chaussée côté rue afin d'augmenter la capacité du restaurant d'entreprise de 100 à 300 personnes, d'une superficie plancher de 316 m² ;
- Une nouvelle construction isolée construite à l'emplacement d'une zone bétonnée à l'arrière du site afin d'accueillir une crèche d'entreprise pour +/- 24 enfants, un





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

fitness d'entreprise et un terrain de sport extérieur multisports grillagé, d'une surface au sol de 493 m² et d'une superficie plancher de 867 m² ;

- La création d'un noyau de circulation verticale (ascenseur + escalier) desservant 2 nouvelles mezzanines exploitables et 1 mezzanine technique d'une superficie plancher de 1.025 m² construites dans le volume existant, donc sans agrandissement de volume ni de surface au sol ;
- L'ajout de 7 emplacements de stationnement dans la voirie logistique ;

Considérant que le silo de parking, le parvis, l'aspect général de la volumétrie, l'atrium, la zone de recherche dans le bâtiment bas, les 3 accès à la parcelle, la clôture à rue, etc restent inchangés ;

Quant à l'affectation des bâtiments :

Considérant que le site du projet est entièrement repris en zone d'entreprises en milieu urbain et borde un espace structurant formé par l'avenue Léopold III ;

Considérant que le bâtiment existant est affecté à une activité productive de haute technologie (recherche en laboratoire) pour une superficie totale de 15.336 m² ;

Que l'affectation projetée reste une activité productive de haute technologie pour une superficie totale de 18.063 m² ;

Qu'en effet l'objet de la demande est l'agrandissement d'un centre d'innovation et de recherche en vue d'accueillir des laboratoires et des moyens de recherche de Solvay, ainsi que des fonctions de support ;

Que l'activité du demandeur rentre ainsi intégralement dans la définition du PRAS pour les activités dites de « Haute technologie » ;

Que les locaux qui ne sont pas des laboratoires ou des zones d'essais, sont des locaux de support indispensables à cette activité tels que la cafétéria, la crèche, le restaurant, le parking, les vestiaires, la sécurité, etc. ;

Que le rapport d'incidences conclu qu'en terme socio-économique, l'implantation d'un centre d'activité de haute technologie permet de maintenir les activités de recherche dans un secteur d'activité stratégique au sein de la région bruxelloise ;

Que les emplois générés par le site devraient consolider et dynamiser le secteur de la haute technologie pour les employés très qualifiés ;

Que l'affectation projetée est dès lors conforme aux prescriptions particulières concernant les ZIU au PRAS ;

Quant à l'implantation et au volume des constructions :

Considérant que le projet totalise 23.110 m² de superficie plancher hors sol en situation projetée (P), soit une augmentation de 2.727 m² par rapport à la situation existante ; et donc une densification du site en hors-sol, le rapport P/S passant de 0.67 en situation existante à 0.74 en situation projetée ;

Que le site initial est augmenté par le rachat de la parcelle 211 d (866 m²) à l'arrière du site, non construite mais entièrement imperméabilisé en situation existante ;

Que la densité bâtie est augmentée par la réalisation des nouveaux bâtiments sur le site mais également par la réalisation de trois mezzanines au sein du bâtiment existant augmentant la surface bâtie hors-sol de 1.025 m² sans modifier le volume ;

Que le projet prévoit les modifications suivantes ayant un impact sur l'implantation du bâti et sa volumétrie :

- L'extension au rez-de-chaussée pour le restaurant d'entreprise ;
- Une extension du bâtiment Essais ;
- La nouvelle construction isolée pour la crèche d'entreprise, le fitness d'entreprise et le terrain de sport extérieur multisports grillagé ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée pour le restaurant d'entreprise diminue la zone de recul de manière ponctuelle d'environ 6 m ; que la zone de recul y présente dès lors une distance entre le bâti et l'alignement d'environ 15 à 20 m en fonction de l'oblique de la rue ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Que la hauteur de l'extension est d'environ 4,5 m ;

Qu'au vu de son implantation et de sa hauteur, cette extension se situe à une distance appropriée des limites de la parcelle et n'implique aucune nuisance pour l'espace public ou les biens voisins ;
Considérant que le bâtiment Essai est prolongé d'un volume de 14,61 m de largeur sur 30,40 m de profondeur et de 18,40 m de hauteur au point culminant ;

Que l'immeuble existant a une hauteur de 6,30 m au droit de l'extension et une hauteur maximale en son centre de 12,68 m ; que l'extension s'apparente dès lors à un volume émergeant de l'ensemble ;

Que les activités de recherche prévues, la machine très particulière à y installer ainsi que les techniques spéciales qui y sont liées, nécessitent impérativement cette hauteur ;

Qu'une dérogation à l'article 8 du titre I du RRU est demandée concernant le dépassement très ponctuel en fond de parcelle de la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains voisins ;

Que le gabarit de l'extension du bâtiment essais est plus élevé que les gabarits (18,40 m) des bâtiments présents sur le site et à proximité directe ;

Que toutefois, il reste cohérent et en deçà des gabarits de la zone élargie et s'inscrit dans une zone à caractère industriel comprenant une diversité de typologies bâties ;

Que l'extension est limitée au regard de l'ensemble de la parcelle et qu'au vu de sa distance avec la parcelle mitoyenne (environ 8 à 9 m), n'est pas en mesure de créer des nuisances pour le bien voisin ;

Que la distance de recul est suffisante pour le SIAMU ;

Que la dérogation sollicitée est pour ces motifs acceptable ;

Considérant qu'une nouvelle construction est prévue en fond de parcelle ; qu'elle est composée d'un bâtiment partiellement sur deux niveaux et d'un terrain de sport à l'air libre ;

Qu'en situation existante, la quasi-totalité de la surface au sol est imperméabilisée ;

Que le projet assure une distance de recul jusqu'aux limites latérales de la parcelle entre 3,70 m et 5 m ;

Que la nouvelle construction a une hauteur maximale de 7,3 m ;

Que cette construction est à une distance appropriée des biens voisins au vu de sa relative faible hauteur et ne crée pas de nuisances vers ceux-ci ;

Considérant qu'en matière de microclimat, le rapport d'incidences indique que le projet n'induit pas d'effets particuliers sur l'ombrage, la circulation locale des vents ou l'hygrométrie ;

Considérant que les modifications d'implantation et de volumes des constructions sont pour ces motifs acceptables ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant que les extensions des bâtiments se font dans le style et avec les matériaux du bâtiment existant, qu'elles seront dès lors après travaux indistinguables du bâtiment existant ;

Que seul le bâtiment isolé en fond de parcelle accueillant crèche et fitness est réalisé en bardage et lattage bois, qu'il se veut accueillant et convivial ;

Que ce dernier bâtiment présente également une toiture arrondie rompant avec le reste du bâti ;

Qu'il se situe à l'intérieure du site et est peu visible de l'espace public ;

Que les choix des matériaux et de la volumétrie de ce bâtiment sont qualitatifs et répondent tant à la programmation des lieux qu'au site dans lequel il s'inscrit ;

Quant aux aménagements intérieurs :

Considérant que le projet prévoit l'agrandissement de la zone restaurant afin de répondre aux besoins de la nouvelle activité ;

Considérant que le projet prévoit également la création d'un noyau de circulation verticale (ascenseur + escalier) desservant 2 nouvelles mezzanines exploitables et 1 mezzanine technique d'une superficie plancher de 1.025 m² construites dans le volume existant, donc sans





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

agrandissement de volume ni de surface au sol ;

Considérant que le projet prévoit enfin la création d'une crèche pour 24 enfants du personnel répartie en deux zones (petits et grands) et un fitness pourvu de vestiaires et de douches ; que ces deux activités sont regroupées au sein du même bâtiment mais disposent d'entrées séparées ;

Considérant que le projet semble partiellement non conforme aux exigences du RRU en ce qui concerne le titre IV pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ; qu'en effet toutes les portes intérieures de la crèche doivent présenter un libre passage de 85 cm et que la toilette PMR doit disposer d'un aménagement et de superficies conformes ; que ces éléments n'étant pas côtés ou dessinés il est difficile d'en appréhender la conformité ;

Quant aux aménagements extérieurs :

Considérant que la prescription générale 0.2 du PRAS impose 10% d'espaces verts ; que l'emprise au sol du bâtiment passe de 11.586 m² à 13.009 m² sur une superficie totale de parcelle initiale de 29.622 m² augmentée à 31.241 m² via le rachat récent de la parcelle cadastrée 211D ;

Que le taux d'emprise projetée est de 41,6 % ;

Que la surface perméable représente 28% de la parcelle ;

Que l'intégralité de la superficie perméable peut être considérée comme espace vert ;

Que cet espace vert forme un espace extérieur paysagé de 0,8 ha ;

Que les espaces végétalisés sont presque entièrement conservés et que le projet ne prévoit que des modifications mineures n'impactant pas significativement la qualité écologique du site ;

Que l'implantation de la crèche en fond de parcelle se situe sur un site déjà imperméabilisé, que des nouvelles zones de verdurisation en pleine terre sont prévues autour de la construction ;

Que le projet est dès lors conforme au PRAS sur cet aspect ;

Considérant que le projet n'est pas conforme à l'article 13 du titre I du RRU en ce qui concerne

l'imposition de toitures verdurisées pour l'extension du bâtiment Essai et l'extension du restaurant ;

Que l'extension de l'aile essais comprend une toiture plate pour l'accueil d'installations techniques du bâtiment ; qu'étant accessible et au vu la fonction, une toiture verdurisée n'est techniquement pas envisageable ;

Que la toiture de l'extension du restaurant est techniquement considérée comme toiture plate (pentes 3 à 4,5%) ; que vu la hauteur limitée pour l'intégration architecturale du volume et vu que la toiture est partiellement vitrée, une toiture verdurisée n'y est pas non plus recommandée ;

Que les dérogations sont pour ces motifs acceptables ;

Considérant que le projet suscite une réaction concernant l'imperméabilisation du site et le manque d'espaces ouverts et verdurisés dans la zone ;

Que les extensions du bâti existant sont limitées et ne sont pas de nature à dénaturer sensiblement la situation existante ; qu'elles se situent au droit de surfaces déjà imperméables en situation de droit ;

Que l'aménagement du terrain de sport et la construction de la crèche/fitness densifient en effet le site mais que le projet améliore la situation existante en prévoyant un aménagement paysagé des abords au lieu de la zone de stockage en plein air imperméable existante ;

Que cependant, la qualité des zones verdurisées pourrait être améliorée via l'introduction d'une végétation favorisant davantage la biodiversité que les pelouses actuelles ; Qu'en séance, le demandeur a précisé qu'un plan paysagé pour les abords étant bien en cours d'étude ;

Quant à la mobilité et aux parkings :

Considérant que le projet compte actuellement un total de 171 emplacements de parcage dont 54 à ciel ouvert (160 places voitures et 11 places motos) ;

Que dans le volume du parking existant, quelques modifications d'emplacements sont faites :

- Suppression de 2 emplacements voiture et 1 emplacement moto dans le parking visiteurs,





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

- Ajout de 3 places motos au dernier étage (partie non-couverte),
- Déplacement d'une place PMR du 3^{ème} étage du parking vers le 2^{ème} étage ;

Que 7 emplacements pour des véhicules utilitaires sont créés dans la zone arrière en fonction des possibles interventions (livraisons...), que ces places ont été rajoutées pour pouvoir accueillir des véhicules plus hauts qui ne rentreraient pas dans le parking existant et pour limiter les déplacements entre parking et lieux d'intervention ;

Que le total d'emplacements sur le site augmente dès lors à 178, ce qui reste sous le plafond autorisé ;

Que, concernant la mobilité, suite à la mise en œuvre du projet, le site générera plus de déplacements motorisés aux heures de pointe (entre 25 à 40 véhicules supplémentaires par heure) qu'en situation existante ;

Qu'au regard des flux observés sur l'avenue Léopold III, le rapport d'incidences précise que les flux générés par le projet n'auront pas d'incidence significative sur la circulation automobile ;

Que la demande en stationnement est estimée à 181 voitures dans un scénario maximaliste de pleine occupation ;

Que d'après les hypothèses utilisées, l'offre en stationnement motorisé est légèrement trop faible et environ 3 automobilistes ou motos devront potentiellement trouver une solution à court terme ;

Que compte tenu de ce nombre limité, l'offre en stationnement devrait permettre de répondre globalement à la demande ;

Que de plus, en l'absence d'emplacement de stationnement en voirie à proximité directe du site, aucun report de stationnement n'est possible ;

Que la demande excédentaire sera absorbée via une diminution naturelle du taux d'usage de la voiture ou via la mise en place d'une politique de mobilité interne à l'entreprise ;

Considérant que le nombre d'emplacements vélo n'est pas modifié ;

Que selon l'article 1 « du titre VIII du RRU, le nombre d'emplacements vélos minimal à créer est de 90,3 (18.063 m² SP / 200) ;

Que le bâtiment compte actuellement 78 emplacements de vélos non superposés ;

Que le projet n'augmente pas ce nombre vu que les extensions sont majoritairement des augmentations des fonctions de service (p.e. le restaurant) ou des locaux de faible occupation (p.e. hall d'essais) ;

Que le nombre d'emplacements actuels suffit amplement pour les besoins actuels de Solvay, selon les chiffres actuellement connus ;

Que le remplacement des dispositifs existants par des U inversés améliore la qualité globale de l'offre en stationnement vélo ;

Que la dérogation est pour ces motifs acceptable ;

Quant aux installations techniques du projet :

Considérant qu'en ce qui concerne l'énergie, les futures activités restent globalement semblables aux activités en cours sur le site ;

Que dès lors, les futures consommations énergétiques seront sensiblement similaires aux consommations actuelles, malgré la mise en œuvre du nouveau bâtiment ;

Que la présence de panneaux photovoltaïques en toiture permet de produire une quantité significative d'énergie électrique ;

Que la majorité des rejets d'air et de combustion existants sont conservés ;

Qu'au sein du site, les prises et rejets d'air sont éloignés les uns des autres de manière à éviter toute interaction entre ces flux ;

Que certaines activités le nécessitant bénéficieront d'une filtration spécifique ;

Que la configuration actuelle du parking est maintenue de même que son système de ventilation naturelle ;

Que le rapport d'incidences précise qu'aucune incidence supplémentaire en lien avec la qualité de l'air n'est attendue ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Considérant qu'en matière d'environnement sonore, le projet s'inscrit dans un environnement bruyant principalement caractérisé par le trafic routier, le trafic des avions, et les activités d'autres entreprises ;

Que les installations potentiellement bruyantes sont pour la plupart déjà existantes et conservées ;

Que leurs incidences en matière d'environnement sonore restent donc similaires ;

Que les nouvelles installations sont installées dans la voirie logistique ou en toiture avec bardage ;

Que le rapport d'incidences précise qu'il n'y aura pas de nuisance acoustique liée à l'exploitation des nouvelles installations techniques ;

Quant à la gestion des eaux pluviales :

Considérant qu'en matière de gestion des eaux de pluie, le système en place pour le bâtiment existant est maintenu et inchangé ;

Que le site est pourvu d'une citerne (40 m³ total) ; que cette eau sert pour alimenter les WC et urinoirs des blocs sanitaires, et également pour le nettoyage et l'arrosage des zones verdurisées ;

Que le site est également pourvu d'un bassin d'orage (étang en zone avant d'une capacité de stockage de 485 m³) et de deux noues d'infiltration (capacité de stockage de 125 et 260 m³) ;

Considérant que pour le bâtiment fitness/crèche nouvellement construit, une citerne de récupération de 20 m³ est ajoutée ;

Que son trop-plein est connecté à la noue existante ;

Que cette citerne permet de couvrir 100% des usages y étant associés, à savoir les WC utilisés par les usagers du bâtiment ;

Que pour la gestion des eaux d'orage, le bâtiment crèche/fitness s'intègre au sein du système existant ;

Qu'étant donné que ce bâtiment remplace une surface imperméable asphaltée, le bâtiment nouvellement construit n'est pas de nature à modifier significativement les incidences en matière de gestion des eaux pluviales exceptionnelles au regard de la situation existante ;

En conclusion :

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

Avis FAVORABLE.

Pour le permis d'environnement :

Considérant que la demande se situe en zone d'entreprise en milieu urbain au PRAS;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande d'extension/transformation du permis d'environnement octroyé à Delta Tech ;

Considérant que les activités sont similaires à celles de Deltatech à savoir un centre d'innovation et de recherche de haute technologie (nouveaux matériaux et stockage d'énergie);

Considérant qu'il y a une remarque durant l'enquête publique portant principalement sur la densité du projet et la suppression de zones plantées et verdurisées sur le site et dans le quartier ;

Considérant qu'aucun matériau contenant des PFAS ne sera utilisé sur le site ;

Considérant que les places de parking sont limitées sur le site (178 emplacements);

Considérant que 360 personnes travailleront dans ce centre de haute technologie et qu'un plan de déplacement entreprise sera imposé;

Considérant que des filtres seront installés pour les activités susceptibles d'émettre dans l'air des poussières et des produits préoccupants pour la santé (REACH et CMR) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/03/2024

Considérant que le rejet d'air des laboratoires le plus proche se trouve à 10 m de la voirie et à 30 m du bâtiment le plus proche ;
Considérant qu'actuellement le système d'attache des vélos est le pince-roue, ce qui n'est pas adapté pour développer la mobilité douce ;
Considérant que le dépassement des valeurs limites d'émission (NOx et CO) dans l'air de l'installation de cogénération ;
Considérant l'avis favorable de l'avis du SIAMU du 26/01/2024 (réf : CI.1983.0173/23) ;

AVIS FAVORABLE sous conditions :

- **L'eau usée des laboratoires ne peut être ni diluée, ni neutralisée et des puits de mesure seront installés avant chaque rejet à l'égout;**
- **Des filtres à charbon actif doivent être présents sur les rejets d'air contenant des produits REACH et CMR ;**
- **Respecter les plans de zonage des zones ATEX et l'étude de risque ;**
- **Le contrôle d'étanchéité par une entreprise enregistrée en technique de froid par une entreprise enregistrée en technique de froid des groupes de froid dont la puissance absorbée des compresseurs est de 372 kW doit se faire tous les 6 mois et les autres tous les ans ;**
- **Placer des U inversés pour le stationnement vélo à la place des pince-roues ;**
- **Adapter le système de filtration des émissions dans l'air de la cogénération afin de respecter les normes ;**
- **Réaliser un plan de déplacement entreprise et développer des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle.**

