



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: H230/2024 (IPE)

Adresse / Adres:

Chaussée de Haecht 1365 - 1369 1130 Bruxelles

Chaussée de Haecht 1377 - 1379 1130 Bruxelles

Chaussée de Haecht 1385 1130 Bruxelles

Chaussée de Haecht 1389 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LOUIS DE WAELE IMMO - S.A.

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble à fonctionnalité mixte : logements , commerces (hypermarché et petits commerces) et activités productives

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/01/2025 - 06/02/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 04/06/2024

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

1

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

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

Pour le permis d'urbanisme :

Considérant que le bien se situe en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU), le long d'un espace structurant (chaussée de Haecht) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le site de la demande est constitué en situation existante d'un ensemble de terrains bâtis et non bâtis de forme triangulaire pour une superficie totale de 14.488 m² situés à Haren (1130 Bruxelles), entre la Rue de la Grenouillette et la Chaussée de Haecht au niveau du 1365 et du 1389 ;

Considérant que le projet s'implante dans un contexte urbain déstructuré avec un environnement bâti voisin mixte constitué de plusieurs activités économiques, dont le site « Noendelle » de citydev.brussels, l'entreprise SABCA, d'un contrôle technique, d'une école et d'un habitat résidentiel de type maisons mitoyennes le long de la chaussée ;

Considérant qu'à l'exception de l'angle situé en zone B, le site est principalement situé en zone d'accessibilité C, soit moyennement desservie en transport en commun ;

Considérant toutefois que le site se situe n'est pas très éloigné de lignes de transport en commun de haute capacité existante et de gares de chemin de fer et d'un RER vélo, que la chaussée de Haecht constitue un corridor de mobilité au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;

Vu le schéma-directeur pour Haren, approuvé par la Ville de Bruxelles en 2013 ;

Considérant que plusieurs des parcelles formant le site sont répertoriées en catégorie 1, 2 et 4 à l'inventaire de l'état du sol ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Considérant que le projet vise à :

- Demande initiale : démolir les constructions existantes et reconstruire un ensemble de bâtiments comprenant 88 logements, 7 commerces et 3 ateliers de productions (activités productives artisanales et industrielles) ainsi qu'un parking souterrain de 185 emplacements ;
- Demande modifiée : démolir les constructions existantes et reconstruire un ensemble de bâtiments comprenant 88 logements, 7 commerces et 3 ateliers de productions (activités productives artisanales et industrielles) ainsi qu'un parking souterrain de 192 emplacements.

Considérant que la demande initiale dérogeait :

- au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
- Titre I, art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
- Titre I ; art. 6 : toiture (hauteur) ;
- Titre I, art 9 : rez-de-chaussée avec accès distinct, façade non aveugle ;
- Titre I, art 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;
- Titre VIII, article 6 : nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;

Considérant que la demande modifiée déroge :

- au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
- Titre I, art. 3 : implantation de la façade avant ;
- Titre I, art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
- Titre I ; art. 6 : toiture (hauteur) ;
- Titre I, art 9 : rez-de-chaussée avec accès distinct, façade non aveugle ;
- Titre I, art 10 : éléments en saillie sur la façade ;
- Titre I, art 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;
- Titre VIII, article 6 : nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;

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

- L'article 175/15 du CoBAT et de son annexe B, rubriques :
- 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'expositions etc... comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- 31) établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- 32) logements dont la superficie plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant que la demande initiale ainsi que son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du 03/10/2023 ;

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

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

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

- bMa
- Ville de Bruxelles

Vu l'avis SIAMU du 01/12/2023 (réf. CP.2020.0079/6) sur la demande initiale, favorable sous conditions, et précisant notamment :

- D'élargir le chemin d'accès pompier le long de la façade de la rue de la Grenouillette ;
- Que l'escalier desservant les niveaux de parkings donne sur l'extérieur ou vers un chemin d'évacuation ;

Considérant que cet avis nécessite une modification des plans ;

Considérant également que nonobstant cet avis favorable, la note explicative mentionne la nécessité d'obtention de plusieurs dérogations aux normes de base incendie, qu'il y a lieu d'informer l'autorité délivrante quant au statut de ces demandes et à leur obtention ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 24/10/2023 (dossier n° 2023100054, décision n° 8529) sur la demande initiale, libellé comme suit :

« FAVORABLE SOUS CONDITION(S)

La commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans : l'ensemble du supermarché Colruyt dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes et dont la superficie est supérieure à 2.500 m², le niveau entièrement souterrain du parking (niveau -1,5) dont la superficie est supérieure à 2.500 m² et qui est en partie accessible au public. »

Vu l'avis de Bruxelles-mobilité du 20/11/2023 sur la demande initiale, libellé comme suit :

« AVIS FAVORABLE de Bruxelles Mobilité qui suggère :

- D'orienter l'ensemble des flux vers la rue de la Grenouillette ;
 - De tenir compte de la nécessité d'adapter la rue de la Grenouillette au regard des flux attendus des prochains développements : citydev, Starcity, école, cyclostrade. À cette fin, une modification de l'alignement est une piste à analyser ;
 - Bruxelles mobilité estime enfin que l'offre de stationnement vélo est adéquate pour les logements mais insuffisante pour les commerces et recommande d'augmenter celle-ci de l'ordre d'une cinquantaine de places, incluant un local sécurisé pour les employés des commerces ;
- AVIS D'FAVORABLE de Bruxelles Mobilité quant à la modification et l'adaptation de la Chaussée de Haecht au projet. »

Vu l'avis Vivaqua du 17/10/2023 sur la demande initiale ;

Vu l'avis Access&Go du 03/04/2024 sur la demande initiale, libellé comme suit :

Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Partiellement conforme aux exigences du RRU. La toilette PMR proche du local à vélo du RDC doit être retravaillée : le sas doit avoir une aire de rotation hors débatement de la porte, l'aire de transfert de la toilette doit être face à la porte et la toilette doit être équipée de barres d'appui. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.

Considérant que cet avis nécessite une modification des plans ;

Vu l'avis bMa du 23/03/2023 sur la demande initiale, conclu comme suit :

« CONCLUSION

Les différentes fonctions sont réparties de manière logique sur la parcelle. Les logements proposés sont traversants et souvent en duplex, ce qui est apprécié. Toutefois, le nombre important de logements et la circulation par coursive engendrent des situations défavorables pour certains logements. Il en résulte aussi une expression architecturale dirigée par une logique de rationalisation fonctionnelle, ce qui n'est pas acceptable au regard de l'importance de ce projet. BMA estime que tous les aspects du projet n'ont pas pu être abordés avec la profondeur adéquate lors des réunions de projet, et demande que le projet soit fortement amélioré pour être





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

considéré comme présentant une qualité architecturale suffisante. C'est d'autant plus nécessaire vu l'ampleur importante du projet sur cette parcelle stratégique d'une part, et d'autre part car qu'il est porté en partie par un maître d'ouvrage public. »

Considérant que la demande initiale 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 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) ;
- prescription particulière 9bis 2 : plus de 1.000 m² de commerce en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) ;
- prescription particulière 9bis 4 : projet de minimum 10.000 m² en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU).
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 188/7 concernant les dérogations visées à l'art. 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
- art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne
- art. 6 : toiture (hauteur) ;
- art. 9 : rez-de-chaussée avec accès distinct aux étages, rez-de-chaussée non aveugle) ;
- art 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- Article 176/1 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/03/2024 au 25/04/2024, enquête pendant laquelle 42 réclamations écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ainsi qu'une pétition de +/- 475 signatures ont été formulées ;

Considérant que les réclamations sur la demande initiale portaient principalement sur :

- La suppression du skatepark indoor actuellement présent sur le site, sans solution de relogement (suppression faisant également l'objet de la pétition) ;
- Le traitement peu qualitatif de la façade à l'angle ;
- La connexion problématique avec le centre de Haeren et la nécessité de requalifier la liaison mode actif vers celui-ci ;
- L'impact pressenti négatif en termes de mobilité sur la chaussée de Haecht, en particulier au niveau du carrefour déjà problématique avec la rue de la Grenouillette ;
- Le manque d'équipement prévu au projet ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 04/06/2024 sur la demande initiale, libellé comme suit :

« **AVIS FAVORABLE** sous conditions :

- de modifier les plans afin de répondre à l'avis Siamu ;
- d'informer l'autorité délivrante quant au statut des demandes de dérogation aux normes de base incendie et à leur obtention ;
- de modifier les plans afin de répondre aux remarques d'Access&Go en matière d'accessibilité ;
- d'apporter des clarifications et fournir des garanties quant au caractère conventionné des logements proposés ;
- d'étudier la possibilité d'implanter un équipement au sein du projet (par exemple une crèche) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

- de revoir la volumétrie en limitant le gabarit à R+5 maximum le long de la chaussée de Haecht, dans le sens d'une simplification et d'un plus grand apaisement visuel, sans forcément réduire la densité du projet mais en répartissant les masses différemment de manière à limiter les dégressivités et les accidents volumétriques, et proposer une meilleure articulation sur l'angle qui tire parti de sa visibilité pour s'affirmer de manière plus qualitative ;
- de tenir compte de la modification future de l'alignement (le front de bâtisse du projet actuel devenant le futur alignement) avec rétrocession d'une bande de terrain à la Ville afin d'élargir l'assiette de la rue de la Grenouillette en vue de lui permettre d'intégrer les aménagements nécessaires au fonctionnement du projet et d'assurer sa compatibilité avec les fonctions environnantes existantes ou à venir, mais aussi d'assurer le confort et la sécurité des modes actifs ;
- en lien avec cela, de prendre contact avec la cellule voirie de la Ville afin de se coordonner concernant l'aménagement de cette zone ;
- de revoir l'aménagement de la zone de recul le long de la chaussée de Haecht de manière à garantir sa plus-value paysagère en conformité avec l'art. 11 du Titre I du RRU ; notamment en la prolongeant devant la grande surface commerciale et étudier la possibilité de supprimer la zone de stationnement d'urgence en accord avec le Siamu ;
- de revoir l'aménagement de l'accès à la grande surface alimentaire pour conférer davantage de visibilité à la rampe PMR et rapprocher son départ de l'escalier ;
- de revoir la disposition des logements afin d'éviter ou de limiter la présence des simplex à côté des noyaux de circulation ou des espaces communs ;
- d'obtenir un accord préalable de Bruxelles-propreté au sujet du nombre, de la taille, et de la disposition des conteneurs enterrés, le cas échéant revoir le projet pour intégrer des locaux pour déchets ménagers ;
- d'étudier la possibilité d'aménager des espaces communautaires pour les logements au sein du projet ;
- de revoir la proposition en ce qui concerne non seulement l'aménagement de la zone arrière de la grande surface alimentaire mais également son expression architecturale, en étudiant également la possibilité d'internaliser les livraisons de la grande surface ;
- de déplacer l'emplacement PMR du niveau R-1 pour le rapprocher des circulations ;
- de conférer une meilleure visibilité / accessibilité au local vélo pour les visiteurs des logements et le dissocier davantage du local vélo du commerce ;
- de prévoir 10% d'emplacements pour vélos cargos à destination des logements, des activités productives et des commerces (employés et visiteurs compris) ;
- de prévoir un minimum de 75 emplacements vélos à destination de l'ensemble des petits commerces et de la grande surface commerciale (employés et visiteurs compris) ;
- de revoir le principe des accès automobiles en les clarifiant, en conservant le principe d'accès actuel depuis la chaussée de Haecht, mais en renonçant aux modifications prévues sur celle-ci et destinées à favoriser le tourne-à-gauche ;
- de clarifier les mouvements prévus pour les manœuvres de livraison, vérifier les dimensions qu'elles nécessitent, adapter l'aménagement de cette zone de manière à ce que les manœuvres des camions se fassent sur la parcelle et non sur l'espace public, revoir la configuration et la position de la zone de livraison et des aménagements qui y sont liés en conséquence, afin de limiter son impact urbanistique, paysager, architectural, et en terme de mobilité, tout en maintenant le potentiel paysager et d'infiltration de la zone verte prévue à cet endroit ;
- d'intégrer les emplacements de parking destinés à la collecte au sein du volume bâti ;
- de prévoir une solution de pompes à chaleur semi-collectives en lieu et place des 88 pompes à chaleur individuelles classées projetées pour la production d'eau chaude sanitaire des logements ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

- de prévoir la récupération des eaux pluviales de l'ensemble des toitures végétalisées de moins de 10 cm de substrat et des toitures classiques ;
- de prévoir, au minimum, 30 cm de substrat pour les toitures végétalisées sur lesquelles il n'est pas prévu d'implanter des panneaux photovoltaïques ; »

Considérant que le demandeur a notifié au fonctionnaire délégué la 02/07/2024 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 12/07/2024 ;

Considérant que la demande modifiée a été déclarée incomplète le 12/08/2024, complétée le 06/09/2024 et déclarée complète le 04/10/2023 pour le permis d'urbanisme et le 13/12/2024 pour le permis d'environnement ;

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

- SIAMU
- Bruxelles-propreté
- Bruxelles-mobilité
- Access&Go
- bMa
- Ville de Bruxelles

Vu l'avis SIAMU du 08/11/2024 (réf. CP.2020.0079/10) sur la demande modifiée, favorable sous conditions ;

Considérant que Bruxelles-propreté n'a pas émis son avis dans les délais prescrits ;

Vu l'avis de Bruxelles-mobilité du 28/10/2024 sur la demande modifiée, favorable sous conditions ;

Vu l'avis AccessAndGo du 04/12/2024 sur la demande modifiée, libellé comme suit :

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

Vu l'avis bMa du 25/10/2024 sur la demande modifiée, conclu comme suit :

« AVIS :

Les modifications apportées au projet ne modifient pas fondamentalement les qualités et les défauts identifiés dans le premier avis BMA : Les coursives génèrent toujours un passage important devant certains appartements moins bien situés ; les espaces de circulation sont généreux mais encore génériques ; le nombre de noyaux de circulations verticales n'a pas été augmenté ; la rationalisation fonctionnelle domine toujours l'expression architecturale ; le jardin est peu connecté aux logements.

Par conséquent, le BMA ne voit pas de raisons de modifier l'évaluation faite dans l'avis précédent du 23/03/2023.

Les différentes fonctions sont réparties de manière logique sur la parcelle. Les logements proposés sont traversants et souvent en duplex, ce qui est apprécié. Toutefois, le nombre important de logements et la circulation par coursive engendrent des situations défavorables pour certains logements. Il en résulte aussi une expression architecturale dirigée par une logique de rationalisation fonctionnelle, ce qui n'est pas acceptable au regard de l'importance de ce projet. BMA estime que tous les aspects du projet n'ont pas pu être abordés avec la profondeur adéquate lors des réunions de projet. BMA constate également que la demande de permis modifiée qui est maintenant soumise à un nouvel avis ne tient pas compte fondamentalement des commentaires formulés par BMA lors du premier avis. Ainsi le BMA redemande que le projet soit fortement amélioré pour être considéré comme présentant une qualité architecturale suffisante. C'est d'autant plus nécessaire vu l'ampleur importante du projet sur cette parcelle stratégique d'une part, et d'autre part car qu'il est porté en partie par un maître d'ouvrage public. »





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

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 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) ;
- prescription particulière 9bis 2 : plus de 1.000 m² de commerce en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) ;
- prescription particulière 9bis 4 : projet de minimum 10.000 m² en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU).
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 188/7 concernant les dérogations visées à l'art. 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
- Art. 3 : implantation de la façade avant ;
- art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
- art. 6 : toiture (hauteur) ;
- art. 9 : rez-de-chaussée avec accès distinct aux étages, rez-de-chaussée non aveugle) ;
- art. 10 : éléments en saillie sur la façade ;
- art 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- Article 176/1 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/01/2024 au 06/02/2024, enquête pendant laquelle 20 objections ou réclamations écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;
Considérant que les réclamations portent plus précisément sur :

- La suppression du skatepark indoor actuellement présent sur le site, sans solution de relogement ;
- Le traitement peu qualitatif de la façade à l'angle ;
- La connexion problématique avec le centre de Haeren et la nécessité de requalifier la liaison mode actif vers celui-ci ;
- L'impact pressenti négatif en termes de mobilité sur la chaussée de Haecht, en particulier au niveau du carrefour déjà problématique avec la rue de la Grenouillette ;

Considérant que la motivation de la démolition et la justification des nouvelles affectations est inchangée par rapport à l'avis de la première commission de concertation, émis en date du 04/06/2024 ;

Considérant que la volonté de proposer une offre de logements abordables, de garantir une mixité de fonctions, de maintenir de l'activité économique et en particulier productive, d'exploiter le potentiel de parcelles en friche dans le cadre d'une utilisation parcimonieuse des sols et d'une densité maîtrisée, ainsi qu'un traitement paysager et écologique qualitatif doivent être considérées comme des priorités régionales et communales, que le projet entend mettre en œuvre ;

Considérant que la modification de l'alignement sur la rue de la Grenouillette décidé par le conseil communal (voir point E) ci-dessous) vise précisément au réaménagement qualitatif de cette rue par la Ville dans le but d'assurer la fluidité des flux et la sécurité de tous les usagers, en tenant compte des affectations existantes et à venir et de la nécessité d'assurer précisément une meilleure connexion vers le centre de Haeren ;

Considérant l'avis favorable de Bruxelles-mobilité sur la demande modifiée ;

Considérant que ces plans modifiés visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial,





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

qu'ils ne modifient pas l'objet du projet, mais ne sont pas accessoires et introduisent une dérogation supplémentaire par rapport à la demande initiale, nécessitant de nouveaux actes d'instruction ;
Considérant que la demande modifiée a fait l'objet d'un complément au rapport d'incidences, plus particulièrement en ce qui concerne le scénario de mobilité retenu ;
Considérant que les modifications apportées en réponse aux conditions de la commission de concertation portent plus précisément sur :

- L'adaptation des plans en fonction des remarques de l'avis Siamu et des précisions concernant le statut de la demande de dérogation aux normes de base :

Considérant que la voie d'accès pompier qui dessert une partie de l'immeuble côté rue de la Grenouillette a été élargie à 5 mètres au lieu de 4 précédemment ;

Considérant que l'escalier de secours qui menait du parking -2 au parking -1 côté zone de livraison se prolonge via un couloir de secours jusqu'à la façade arrière ; que de cette manière, toutes les sorties de secours s'ouvrent directement sur l'espace extérieur, sans traverser un autre compartiment ;

Considérant qu'à la demande du SIAMU, le parking souterrain sera équipé d'un système de sprinklage et de désenfumage et que les ateliers de productions seront équipés d'une installation d'évacuation de fumées et de chaleur ; que des robinets d'incendie armés et des hydrants muraux supplémentaires seront prévus pour protéger les logements ;

Considérant que la demande de dérogation a reçu un avis favorable de la commission de dérogation du SPF Intérieur, qui est joint à la demande modifiée (dossier traité par la commission de dérogation lors des séances du 13 mars 2023 et du 24 août 2023) ;

Considérant que ces différents points répondent à l'avis de la commission de concertation et que le projet modifié a par ailleurs reçu un avis favorable du Siamu en date du 08/11/2024 ;

L'adaptation des plans en fonction de l'avis d'AccessAndGo en matière d'accessibilité :

Considérant que l'aménagement de la toilette PMR située au rez à côté du local vélo a été retravaillé en conséquence ;

Considérant que cette adaptation répond à l'avis de la commission de concertation et que le projet modifié a par ailleurs reçu un avis favorable d'AccessAndGo en date du 04/12/2024 confirmant sa conformité au RRU ;

La révision de la volumétrie et de l'expression architecturale du projet :

Considérant que le R+6 a été supprimé le long de la chaussée de Haecht, ce qui, combiné à l'abaissement du niveau de la grande surface pour la mettre de plain-pied avec la chaussée, permet une réduction volumétrique significative, le niveau d'acrotère passant de 125,05 DWG à 120,75 DWG (soit une réduction de 4,30m aboutissant à une hauteur indicative de 20,40m hors émergence des noyaux de circulation) ;

Considérant que cet abaissement a également un effet positif sur la hauteur du mur mitoyen le long de la parcelle de droite côté chaussée de Haecht, qui est abaissé de 1,30 m par rapport à la demande initiale (hauteur de 7,00 m environ) ;

Considérant toutefois que ces adaptations volumétriques se font sans modifier la densité globale du projet ou le nombre total de logements ; que les 5 logements supprimés sont ainsi redistribués (2 appartements duplex au R+4 / R+5 côté chaussée de Haecht, 1 appartement en duplex au R+4/R+5 et 2 appartement en simplex au R+6 de la rue de la Grenouillette) ;

Considérant par ailleurs qu'un espace commun a également été ajouté au dernier étage le long de la rue de la Grenouillette ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Considérant qu'il en résulte une volumétrie à la fois plus apaisée et plus en relation avec le contexte ; que par ailleurs ces modifications établissent un rapport plus cohérent et plus harmonieux entre le « corps » du bâtiment longiligne se développant le long de la chaussée et la « tête » du projet situé à l'angle, cette dernière émergeant légèrement par rapport au premier et recevant un traitement esthétique particulier, tirant ainsi davantage parti de sa situation d'angle et s'inscrivant davantage dans le contexte ;

Considérant que le principe de l'échancrure sur l'angle est maintenu, et que bien qu'étant atypique, cela permet un meilleur ensoleillement du jardin intérieur, ce qui est essentiel dans un environnement particulièrement hostile ;

Considérant qu'en terme d'expression architecturale, les façades ont été retravaillées afin de simplifier leur expression, de supprimer les façades aveugles et de mieux répartir les ouvertures, que la matérialité et la disposition des escaliers de secours initialement prévus en métal ont été revus pour les proposer en béton et les intégrer davantage à la composition d'ensemble ;

Considérant que ces différentes modifications répondent à l'avis de la commission de concertation ;

Une adaptation en matière de typologie des logements :

Considérant que les adaptations volumétriques ne modifient pas le nombre total de logements (88) mais aboutissent à une modification de leur répartition typologique, qui s'établit comme suit dans le projet modifié :

- 4 logements 1 chambre (4%), contre 2 dans la demande initiale, soit une augmentation de 2 unités ;
- 35 logements 2 chambres (40%), contre 34 dans la demande initiale, soit une augmentation d'une unité ;
- 42 logements 3 chambres (48%), contre 46 dans la demande initiale, soit une réduction de 4 unités ;
- 7 logements (8%), contre 6 dans la demande initiale, soit une augmentation d'une unité ;

Considérant que cette nouvelle répartition ne propose toujours aucun studio et qu'en dépit du léger rééquilibrage, la proportion de grands logements reste majoritaire (56% de 3ch et plus), ce qui est de nature à renforcer l'offre en logements de type familial dans la zone ;

Considérant que les qualités d'habitabilité de logements restent qualitatives et identiques à celles du projet initial ;

Considérant que concernant la question de la fréquentation des coursives devant les simplex, la note explicative de la demande modifiée précise que 80% des simplex ne sont soumis qu'au passage de maximum 2 familles ; et que seuls deux logements sont soumis au passage de maximum 4 familles devant leur fenêtres donnant sur la coursive ; qu'il s'agit de logements situés à côté du noyau de circulation rue de la Grenouillette au 1^{er} et au 3^{ème} étages ; que ces appartements sur situés sur l'arrondi sont des simplex pour des raisons de contrainte dans l'aménagement intérieur lié à la forme, à la superficie et au développé de façade de l'appartement ; que cette problématique ne concerne par conséquent qu'un nombre limité de logements et qu'elle est admissible, compte tenu également de la largeur généreuse des coursives (1,60 m) ;

Le réaménagement des abords et de la zone de livraison le long de la rue de la Grenouillette :

Considérant que faisant suite à de l'avis de la commission de concertation du 04/06/2024, un nouveau plan d'alignement a été provisoirement adopté par le Conseil Communal en date du 09/09/2024 (plan n° 7659), que son adoption définitive a été actée en séance du Conseil le 18/11/2024 ;

Considérant que ce nouvel alignement s'implante à 8,50 m de l'axe actuel de la voirie, contre 4,50 m précédemment, qu'il en résulte un élargissement de la voirie de 4,00 m (passant de 9,00 m à 13,00 m) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Considérant toutefois que le nouvel alignement n'est pas correctement représenté sur les plans de la demande modifiée, qu'en effet, contrairement au plan adopté, il ne suit pas la courbure de la rue, que sa distance par rapport à l'axe de la voirie est inférieure à 8,50 m et est variable, allant de 6,91 à l'arrière (vers la zone verte et de livraison) à 6,70 m à l'avant (angle Haecht - dimension non cotée en plan) ;

Considérant d'autre part, que le projet s'implante de manière à ce que la façade des ateliers au rez-de-chaussée respecte les 8,50 m par rapport à l'axe de voirie, ce qui signifie que les coursives des étages supérieurs débordent de 1,60 m par rapport à cet alignement, générant une dérogation à l'art. 10 du Titre I du RRU ;

Considérant par ailleurs qu'il semblerait - bien que cela n'apparaisse pas explicitement aux plans - que la façade de la pointe sur l'angle Haecht / Grenouillette s'implante légèrement en avant de cet alignement, générant une dérogation à l'art. 3 du Titre I du RRU ;

Considérant enfin que les plans continuent de représenter l'aménagement de la zone rétrocédée à l'espace public en avant de l'alignement, que l'aménagement de cette zone devrait être exclue de la demande et prise en charge par la Ville dans le cadre du réaménagement de la rue de la Grenouillette ;

Considérant que dans l'état actuel de la réflexion, la Ville estime que la totalité de l'espace récupéré pour l'élargissement de la voirie doit être dédié aux différents modes de circulation (voitures, camions, vélos et piétons) afin de garantir la sécurité de chaque mode compte tenu du peu de largeur disponible, ce qui exclut à priori la possibilité de prévoir du stationnement longitudinal en voirie comme le prévoyait le projet initial ; que par conséquent des places de stationnement à destination des ateliers devraient être intégrées dans le volume bâti ;

Considérant que l'aménagement de la zone verte et de la zone de livraison à l'arrière déborde également en avant du futur alignement et qu'il y a lieu de le revoir pour s'y conformer, en laissant l'aménagement de la voirie à l'initiative de la Ville ;

Considérant pour ces raisons qu'il y a lieu d'adapter le projet afin de se conformer strictement et sans dérogation au nouvel alignement tel qu'adopté par la Ville, et de ne pas représenter l'aménagement de la future voirie ;

Considérant que ces différentes modifications ne répondent pas entièrement à l'avis de la commission de concertation ;

Le réaménagement de la zone de recul le long de la chaussée de Haecht :

Considérant que les emplacements de stationnement Siamu ont été supprimés dans cette zone de recul, ce qui a permis d'élargir les noues et de les prolonger devant la grande surface commerciale, améliorant de la sorte l'aspect paysager de la zone de recul, et répondant ainsi à la demande de la commission de concertation ;

Considérant que le Siamu n'a pas formulé d'objection par rapport au nouvel aménagement dans son avis rendu sur la demande modifiée ;

Le réaménagement de la zone de livraison à l'arrière de la rue de la Grenouillette :

Considérant que le projet modifié maintient l'emplacement initialement prévu pour le quai de livraison, le long de la limite mitoyenne côté Grenouillette en justifiant cet emplacement au regard de l'éloignement avec les logements ; que toutefois, l'abaissement du niveau de la grande surface entraîne également celui du quai de livraison et de son auvent, ce dernier étant également réduit en superficie et limité à la zone de livraison, ce qui en réduit l'impact visuel et qui, combiné avec la suppression des places de parking extérieures (voir ci-dessous), contribue à réduire le caractère purement logistique de cette zone du projet ;

Considérant que l'aménagement de la zone d'accès aux parking et livraison a également été revu de manière à ce que les manœuvres des camions se fassent au sein du site et non sur l'espace public, que ces adaptations répondent à la demande de la commission de concertation ;





Le réaménagement des parkings :

Considérant que la zone de parking extérieure pour le service de collecte a été supprimée et est désormais intégrée au parking principal ; qu'il en résulte un agrandissement de la superficie de pleine terre végétalisée ;

Considérant que le nombre total d'emplacements PMR est toujours de 8 ; qu'ils sont majoritairement situés à proximité des accès et circulations principales ; qu'un emplacement PMR a été maintenu à proximité du point de collecte pour les usagers de ce service ;

Considérant que ces différentes modifications répondent à l'avis de la commission de concertation ;

La révision des accès à la grande surface :

Considérant que suite à l'abaissement de 1,30 m du niveau de la grande surface, la rampe d'accès PMR et l'escalier ne sont plus nécessaires et ont été supprimés, simplifiant le principe des accès pour les PMR et rendant caduque la demande de modification de ces éléments par la commission de concertation ;

Considérant qu'il en résulte également une modification au niveau des sorties de secours débouchant dans le jardin intérieur, celle-ci étant dorénavant équipées d'escaliers pour garantir l'évacuation de secours ; que cela n'a toutefois qu'un impact limité et acceptable sur l'aménagement du jardin ;

La reconfiguration du stationnement vélo :

Considérant que la modification de la répartition des logements faisant suite à la suppression du R+6 côté Haecht engendre également une redistribution des emplacements vélo au sein du site ; que les parkings visiteurs des logements sont dorénavant intégrés aux deux parkings vélo des appartements ;

Considérant que les deux locaux destinés aux logements comportent au total 363 emplacements dans le projet modifié :

- 225 emplacements du côté de la chaussée de Haecht dont :
 - 170 emplacements pour les résidents ;
 - 19 emplacements pour vélos-cargos ;
 - 36 emplacements pour visiteurs ;
- 138 emplacements du côté de la rue de la Grenouillette dont :
 - 114 emplacements pour les résidents ;
 - 13 emplacements pour vélos-cargos ;
 - 11 emplacements pour visiteurs ;

Considérant qu'il en résulte une légère réduction de 13 unités de la capacité totale des emplacements destinés aux logements, (passant de 378 dans la demande initiale, à 363 dans la demande modifiée) ;

Considérant cependant que ces locaux intègrent dorénavant une proportion légèrement inférieure à 10% d'emplacements pour vélos-cargos, ainsi que les emplacements pour visiteurs qui étaient délocalisés dans la demande initiale, et que le nombre total reste supérieur au nombre d'oreillers contenus au projet (316), ce qui excède largement les impositions réglementaires et les recommandations du vade-mecum vélo de Bruxelles-mobilité ;

Considérant que la capacité du local vélo des commerces a été substantiellement augmentée, notamment suite à la suppression de la rampe d'accès PMR et de l'escalier d'accès au commerce, passant à 75 emplacements dont 5 pour vélos-cargos ;

Considérant que ce local est directement et facilement accessible, que la répartition est légèrement





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

inférieure à ce que demandait la commission de concertation (10% par fonction, soit 7-8 emplacements pour les commerces, mais que l'aménagement est flexible et que l'utilisation de systèmes de U inversés avec une inter-distance de 1m permettra de garer son vélo cargo ailleurs dans le local selon le taux d'occupation du parking ;

Considérant que le local vélo à destination des ateliers est maintenu à son emplacement et dans sa configuration initiale (9 emplacements dont 1 pour vélo-cargo), ce qui reste peu à la fois en termes de quantité et de proportion de vélos-cargos ;

Considérant toutefois que des emplacements supplémentaires pourrait être installés en voirie dans le cadre de son réaménagement, ce qui permettrait un lien plus direct avec les ateliers, que les vélos-cargos pourraient également le cas échéant accéder et stationner directement dans les ateliers le temps nécessaire à leur (dé-)chargement ;

Considérant que ces adaptations répondent à la demande de la commission de concertation ;

Considérant que des précisions ont été fournies en ce qui concerne la commercialisation des logements, les extraits du cahier des charges joints à la demande modifiée précisant que celle-ci devra se faire uniquement à une liste d'acquéreurs tenue à jour par Citydev, en respectant les conditions d'accès, les prix et les modalités définies dans l'arrêté du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de la rénovation urbaine de citydev.brussels (M.B. 24/10/2013) ; que la totalité de ces logements sont par conséquent conventionnés et seront vendus selon le régime de la loi Breyne ;

Considérant que le demandeur a examiné la possibilité d'implanter un équipement au sein du projet (par exemple une crèche) ; que toutefois cette option n'a pas été retenue pour diverses raisons rendant son intégration particulièrement complexe dont notamment :

- La difficulté d'intégrer une zone « kiss & ride » compte tenu de la localisation sensible du projet en termes de mobilité ;
- Les contraintes de mobilité liée aux horaires conjoints des crèches et écoles environnantes, augmentant les risques de congestion ;
- Le manque d'espace disponible pour aménager un jardin dédiée à la crèche, qui ne pourrait se concevoir qu'au détriment de l'espace vert des logements et engendrerait des problèmes de sécurité et d'intimité de cette fonction sensible par rapport aux autres fonctions sur le site ;
- Des questions liées à l'adaptabilité des locaux pour cette fonction ;
- Des considérations défavorables en termes de financement et d'équilibre budgétaire et un impact négatif en termes de calendrier d'exécution et d'opérationnalisation ;

En ce qui concerne les conteneurs enterrés :

Considérant que Bruxelles-propreté, interrogé dans le cadre de la procédure, n'a pas émis son avis dans les délais prescrits, que cette absence est problématique au regard de la faisabilité technique de la solution proposée d'autant plus que du côté de la rue de la Grenouillette, l'emplacement pressenti pour les conteneurs se retrouve dans l'espace public suite à la modification de l'alignement ; que le permis ne peut en l'état être délivré sur cette base ;

Considérant qu'il y a lieu pour ces raisons d'obtenir un accord formel de Bruxelles-propreté et de la Ville de Bruxelles concernant l'emplacement et la disposition des conteneurs préalablement à la délivrance du permis, de modifier le cas échéant les plans en fonction des remarques formulées ou de revenir à une solution de locaux poubelles intégrés conformes au RRU ;

L'ajout d'un espace communautaire :

Considérant que la demande modifiée prévoit l'ajout d'un espace communautaire au dernier étage le long de la rue de la Grenouillette, qui dispose également d'une terrasse commune ; que l'emplacement de cet espace permet une connexion directe à la terrasse avec le potager commun et





les serres, qui à son tour est reliée au jardin commun ; que cet espace commun est accessible via le noyau de circulation côté rue de la Grenouillette, mais également depuis le jardin intérieur ;
Considérant que la mise à disposition de cet espace constitue une plus-value pour les futurs habitants en termes de convivialité, d'identification et d'appropriation, et répond à la demande de la commission de concertation ;

La révision du concept d'installation des pompes à chaleur :

Considérant que 3 zones ont été aménagées dans le projet pour l'installation de 4 pompes à chaleur collectives ; afin de maintenir un circuit d'eau à 25°C, et de fournir la chaleur au préparateur d'eau chaude sanitaire de chaque appartement ; que les ensembles des PAC sont situées au niveau des cages d'escalier, et protégées par un bardage acoustique ;
Considérant que cette modification répond à la demande de la commission de concertation ;

Gestion des eaux :

Considérant que toutes les toitures sont équipées de panneaux photovoltaïques et d'un substrat de 10 cm ; que l'ensemble des eaux de pluies des toitures végétalisées a été dévié vers la citerne d'eau de pluie ; que les diverses modifications apportées au projet impliquent des changements dans les surfaces de ruissellement et les volumes d'eau de pluie à gérer sur le site ; que cependant les principes de gestion des eaux restent les mêmes et que les dispositifs ont été redimensionnés en conséquence ;
Considérant que cette modification répond à l'avis de la commission de concertation ;

Autre :

Considérant que la note explicative jointe au projet modifié précise qu'il est envisagé de procéder au réemploi des balustrades du projet *Peterbos situé* à Anderlecht ; que selon la note cette réutilisation est envisageable moyennant des ajustements pour les rendre conformes à la réglementation en vigueur ; que de plus, quelques modifications seront apportées à ces balustrades au niveau architectural : qu'elles seront posées sur des pieds, les panneaux de verre seront remplacés par des barres verticales, etc...
Considérant que cette proposition renforce le caractère circulaire du projet et doit être encouragée ;
Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde, moyennant respect des conditions ci-dessous, aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE sous condition :

- de prévoir l'aménagement des places de stationnement et livraison à destination des ateliers dans le volume bâti et non en voirie ;
- de revoir l'aménagement de la zone verte et de la zone de livraison à l'arrière afin qu'elle ne déborde pas en avant du futur alignement ;
- d'adapter le projet afin de se conformer strictement et sans dérogation au nouvel alignement tel qu'adopté par la Ville, à l'exception éventuelle des coursives, et ne pas représenter l'aménagement de la future voirie ;
- de proposer un autre emplacement pour les conteneurs enterrés et obtenir un accord formel de Bruxelles-propreté concernant l'emplacement et la disposition des conteneurs préalablement à la délivrance du permis, modifier le cas échéant les plans en fonction des remarques formulées ou revenir à une solution de locaux poubelles intégrés conformes au RRU ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

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 de permis mixte pour la construction d'un immeuble à fonctionnalité mixte comportant logements, commerces (hypermarché et petits commerces) et activités productives (dont un atelier agro-alimentaire) ;
Considérant qu'il y a eu 20 remarques durant l'enquête publique ;
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 les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;
Considérant l'article 16 du titre I du RRU prévoit dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne d'une dimension minimale de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale est imposée afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;
Considérant que le calculateur « Réutilisation des eaux pluviales » de Bruxelles Environnement préconise l'aménagement d'un volume total de récupération des eaux pluviales de 186 m³, ainsi que la connexion de 169 WC au système de récupération des eaux pluviales ;
Considérant que le projet prévoit actuellement l'aménagement de 2 citernes de récupération de 50 m³ et la connexion d'un total de 102 WC au système de récupération des eaux pluviales ;
Considérant qu'au vu de ces éléments, le projet ne répond pas aux prescriptions de Bruxelles Environnement en termes de récupération des eaux pluviales ;
Considérant que les données relatives à la gestion des eaux pluviales ne concordent pas entre les documents de la demande de permis d'environnement et l'annexe I du formulaire de demande de permis d'urbanisme (notamment en ce qui concerne le taux d'imperméabilisation, les superficies de toitures végétalisées, le volume des citernes d'eau de pluie et les volumes des dispositifs de gestion des eaux pluviales) ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de modifier le projet pour qu'il réponde de manière adéquate aux résultats du calculateur « réutilisation » des eaux pluviales de Bruxelles Environnement ;
- de faire concorder les données fournies dans les documents de la demande de permis d'environnement et le formulaire de demande de permis d'urbanisme.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: H910/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Chaussée de Haecht 1365 - 1369 1130 Bruxelles

Chaussée de Haecht 1377 - 1379 1130 Bruxelles

Chaussée de Haecht 1385 1130 Bruxelles

Chaussée de Haecht 1389 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LOUIS DE WAELE IMMO - S.A. (Renaud JACQUET)

Objet / Betreft: Démolir les constructions existantes et reconstruire un ensemble de bâtiments comprenant 88 logements, 7 commerces et 3 ateliers de productions (activités productives artisanales et industrielles) ainsi qu'un parking souterrain de 192 emplacements.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/01/2025 - 06/02/2025

Réactions / Reacties: 20

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 04/06/2024

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

1

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

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

Pour le permis d'urbanisme :

Considérant que le bien se situe en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU), le long d'un espace structurant (chaussée de Haecht) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le site de la demande est constitué en situation existante d'un ensemble de terrains bâtis et non bâtis de forme triangulaire pour une superficie totale de 14.488 m² situés à Haren (1130 Bruxelles), entre la Rue de la Grenouillette et la Chaussée de Haecht au niveau du 1365 et du 1389 ;
Considérant que le projet s'implante dans un contexte urbain déstructuré avec un environnement bâti voisin mixte constitué de plusieurs activités économiques, dont le site « Noendelle » de citydev.brussels, l'entreprise SABCA, d'un contrôle technique, d'une école et d'un habitat résidentiel de type maisons mitoyennes le long de la chaussée ;

Considérant qu'à l'exception de l'angle situé en zone B, le site est principalement situé en zone d'accessibilité C, soit moyennement desservie en transport en commun ;

Considérant toutefois que le site se situe n'est pas très éloigné de lignes de transport en commun de haute capacité existante et de gares de chemin de fer et d'un RER vélo, que la chaussée de Haecht constitue un corridor de mobilité au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;

Vu le schéma-directeur pour Haren, approuvé par la Ville de Bruxelles en 2013 ;

Considérant que plusieurs des parcelles formant le site sont répertoriées en catégorie 1, 2 et 4 à l'inventaire de l'état du sol ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Considérant que le projet vise à :

- Demande initiale : démolir les constructions existantes et reconstruire un ensemble de bâtiments comprenant 88 logements, 7 commerces et 3 ateliers de productions (activités productives artisanales et industrielles) ainsi qu'un parking souterrain de 185 emplacements ;
- Demande modifiée : démolir les constructions existantes et reconstruire un ensemble de bâtiments comprenant 88 logements, 7 commerces et 3 ateliers de productions (activités productives artisanales et industrielles) ainsi qu'un parking souterrain de 192 emplacements.

Considérant que la demande initiale dérogeait :

- au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
- Titre I, art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
- Titre I ; art. 6 : toiture (hauteur) ;
- Titre I, art 9 : rez-de-chaussée avec accès distinct, façade non aveugle ;
- Titre I, art 11 : zone de recul aménagée en jardin ;
- Titre VIII, article 6 : nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;

Considérant que la demande modifiée déroge :

- au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
- Titre I, art. 3 : implantation de la façade avant ;
- Titre I, art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
- Titre I ; art. 6 : toiture (hauteur) ;
- Titre I, art 9 : rez-de-chaussée avec accès distinct, façade non aveugle ;
- Titre I, art 10 : éléments en saillie sur la façade ;
- Titre I, art 11 : zone de recul aménagée en jardin ;
- Titre VIII, article 6 : nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;

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

- L'article 175/15 du CoBAT et de son annexe B, rubriques :
- 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'expositions etc... comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- 31) établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- 32) logements dont la superficie plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant que la demande initiale ainsi que son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du 03/10/2023 ;

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

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

- SIAMU
- Commission de sécurité ASTRID
- Bruxelles-mobilité
- Vivaqua





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

- Access&Go
- bMa
- Ville de Bruxelles

Vu l'avis SIAMU du 01/12/2023 (réf. CP.2020.0079/6) sur la demande initiale, favorable sous conditions, et précisant notamment :

- D'élargir le chemin d'accès pompier le long de la façade de la rue de la Grenouillette ;
- Que l'escalier desservant les niveaux de parkings donne sur l'extérieur ou vers un chemin d'évacuation ;

Considérant que cet avis nécessite une modification des plans ;

Considérant également que nonobstant cet avis favorable, la note explicative mentionne la nécessité d'obtention de plusieurs dérogations aux normes de base incendie, qu'il y a lieu d'informer l'autorité délivrante quant au statut de ces demandes et à leur obtention ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 24/10/2023 (dossier n° 2023100054, décision n° 8529) sur la demande initiale, libellé comme suit :

« FAVORABLE SOUS CONDITION(S)

La commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans : l'ensemble du supermarché Colruyt dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes et dont la superficie est supérieure à 2.500 m², le niveau entièrement souterrain du parking (niveau -1,5) dont la superficie est supérieure à 2.500 m² et qui est en partie accessible au public. »

Vu l'avis de Bruxelles-mobilité du 20/11/2023 sur la demande initiale, libellé comme suit :

« AVIS FAVORABLE de Bruxelles Mobilité qui suggère :

- *D'orienter l'ensemble des flux vers la rue de la Grenouillette ;*
 - *De tenir compte de la nécessité d'adapter la rue de la Grenouillette au regard des flux attendus des prochains développements : citydev, Starcity, école, cyclostrade. À cette fin, une modification de l'alignement est une piste à analyser ;*
 - *Bruxelles mobilité estime enfin que l'offre de stationnement vélo est adéquate pour les logements mais insuffisante pour les commerces et recommande d'augmenter celle-ci de l'ordre d'une cinquantaine de places, incluant un local sécurisé pour les employés des commerces ;*
- AVIS DEFAVORABLE de Bruxelles Mobilité quant à la modification et l'adaptation de la Chaussée de Haecht au projet. »*

Vu l'avis Vivaqua du 17/10/2023 sur la demande initiale ;

Vu l'avis Access&Go du 03/04/2024 sur la demande initiale, libellé comme suit :

Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Partiellement conforme aux exigences du RRU. La toilette PMR proche du local à vélo du RDC doit être retravaillée : le sas doit avoir une aire de rotation hors débatement de la porte, l'aire de transfert de la toilette doit être face à la porte et la toilette doit être équipée de barres d'appui. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.

Considérant que cet avis nécessite une modification des plans ;

Vu l'avis bMa du 23/03/2023 sur la demande initiale, conclu comme suit :

« CONCLUSION

Les différentes fonctions sont réparties de manière logique sur la parcelle. Les logements proposés sont traversants et souvent en duplex, ce qui est apprécié. Toutefois, le nombre important de logements et la circulation par coursive engendrent des situations défavorables pour certains logements. Il en résulte aussi une expression architecturale dirigée par une logique de rationalisation fonctionnelle, ce qui n'est pas acceptable au regard de l'importance de ce projet. BMA estime que tous les aspects du projet n'ont pas pu être abordés avec la profondeur





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

adéquate lors des réunions de projet, et demande que le projet soit fortement amélioré pour être considéré comme présentant une qualité architecturale suffisante. C'est d'autant plus nécessaire vu l'ampleur importante du projet sur cette parcelle stratégique d'une part, et d'autre part car qu'il est porté en partie par un maître d'ouvrage public. »

Considérant que la demande initiale 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 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) ;
- prescription particulière 9bis 2 : plus de 1.000 m² de commerce en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) ;
- prescription particulière 9bis 4 : projet de minimum 10.000 m² en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU).
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 188/7 concernant les dérogations visées à l'art. 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
- art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne
- art. 6 : toiture (hauteur) ;
- art. 9 : rez-de-chaussée avec accès distinct aux étages, rez-de-chaussée non aveugle) ;
- art 11 : zone de recul aménagée en jardin et ;
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- Article 176/1 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/03/2024 au 25/04/2024, enquête pendant laquelle 42 réclamations écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ainsi qu'une pétition de +/- 475 signatures ont été formulées ;

Considérant que les réclamations sur la demande initiale portaient principalement sur :

- La suppression du skatepark indoor actuellement présent sur le site, sans solution de relogement (suppression faisant également l'objet de la pétition) ;
- Le traitement peu qualitatif de la façade à l'angle ;
- La connexion problématique avec le centre de Haeren et la nécessité de requalifier la liaison mode actif vers celui-ci ;
- L'impact pressenti négatif en termes de mobilité sur la chaussée de Haecht, en particulier au niveau du carrefour déjà problématique avec la rue de la Grenouillette ;
- Le manque d'équipement prévu au projet ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 04/06/2024 sur la demande initiale, libellé comme suit :

« **AVIS FAVORABLE** sous conditions :

- de modifier les plans afin de répondre à l'avis Siamu ;
- d'informer l'autorité délivrante quant au statut des demandes de dérogation aux normes de base incendie et à leur obtention ;
- de modifier les plans afin de répondre aux remarques d'Access&Go en matière d'accessibilité ;
- d'apporter des clarifications et fournir des garanties quant au caractère conventionné des logements proposés ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

- d'étudier la possibilité d'implanter un équipement au sein du projet (par exemple une crèche) ;
- de revoir la volumétrie en limitant le gabarit à R+5 maximum le long de la chaussée de Haecht, dans le sens d'une simplification et d'un plus grand apaisement visuel, sans forcément réduire la densité du projet mais en répartissant les masses différemment de manière à limiter les dégressivités et les accidents volumétriques, et proposer une meilleure articulation sur l'angle qui tire parti de sa visibilité pour s'affirmer de manière plus qualitative ;
- de tenir compte de la modification future de l'alignement (le front de bâtisse du projet actuel devenant le futur alignement) avec rétrocession d'une bande de terrain à la Ville afin d'élargir l'assiette de la rue de la Grenouillette en vue de lui permettre d'intégrer les aménagements nécessaires au fonctionnement du projet et d'assurer sa compatibilité avec les fonctions environnantes existantes ou à venir, mais aussi d'assurer le confort et la sécurité des modes actifs ;
- en lien avec cela, de prendre contact avec la cellule voirie de la Ville afin de se coordonner concernant l'aménagement de cette zone ;
- de revoir l'aménagement de la zone de recul le long de la chaussée de Haecht de manière à garantir sa plus-value paysagère en conformité avec l'art. 11 du Titre I du RRU ; notamment en la prolongeant devant la grande surface commerciale et étudier la possibilité de supprimer la zone de stationnement d'urgence en accord avec le Siamu ;
- de revoir l'aménagement de l'accès à la grande surface alimentaire pour conférer davantage de visibilité à la rampe PMR et rapprocher son départ de l'escalier ;
- de revoir la disposition des logements afin d'éviter ou de limiter la présence des simplex à côté des noyaux de circulation ou des espaces communs ;
- d'obtenir un accord préalable de Bruxelles-propreté au sujet du nombre, de la taille, et de la disposition des conteneurs enterrés, le cas échéant revoir le projet pour intégrer des locaux pour déchets ménagers ;
- d'étudier la possibilité d'aménager des espaces communautaires pour les logements au sein du projet ;
- de revoir la proposition en ce qui concerne non seulement l'aménagement de la zone arrière de la grande surface alimentaire mais également son expression architecturale, en étudiant également la possibilité d'internaliser les livraisons de la grande surface ;
- de déplacer l'emplacement PMR du niveau R-1 pour le rapprocher des circulations ;
- de conférer une meilleure visibilité / accessibilité au local vélo pour les visiteurs des logements et le dissocier davantage du local vélo du commerce ;
- de prévoir 10% d'emplacements pour vélos cargos à destination des logements, des activités productives et des commerces (employés et visiteurs compris) ;
- de prévoir un minimum de 75 emplacements vélos à destination de l'ensemble des petits commerces et de la grande surface commerciale (employés et visiteurs compris) ;
- de revoir le principe des accès automobiles en les clarifiant, en conservant le principe d'accès actuel depuis la chaussée de Haecht, mais en renonçant aux modifications prévues sur celle-ci et destinées à favoriser le tourne-à-gauche ;
- de clarifier les mouvements prévus pour les manœuvres de livraison, vérifier les dimensions qu'elles nécessitent, adapter l'aménagement de cette zone de manière à ce que les manœuvres des camions se fassent sur la parcelle et non sur l'espace public, revoir la configuration et la position de la zone de livraison et des aménagements qui y sont liés en conséquence, afin de limiter son impact urbanistique, paysager, architectural, et en terme de mobilité, tout en maintenant le potentiel paysager et d'infiltration de la zone verte prévue à cet endroit ;
- d'intégrer les emplacements de parking destinés à la collecte au sein du volume bâti ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

- de prévoir une solution de pompes à chaleur semi-collectives en lieu et place des 88 pompes à chaleur individuelles classées projetées pour la production d'eau chaude sanitaire des logements ;
- de prévoir la récupération des eaux pluviales de l'ensemble des toitures végétalisées de moins de 10 cm de substrat et des toitures classiques ;
- de prévoir, au minimum, 30 cm de substrat pour les toitures végétalisées sur lesquelles il n'est pas prévu d'implanter des panneaux photovoltaïques ; »

Considérant que le demandeur a notifié au fonctionnaire délégué la 02/07/2024 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 12/07/2024 ;

Considérant que la demande modifiée a été déclarée incomplète le 12/08/2024, complétée le 06/09/2024 et déclarée complète le 04/10/2023 pour le permis d'urbanisme et le 13/12/2024 pour le permis d'environnement ;

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

- SIAMU
- Bruxelles-propreté
- Bruxelles-mobilité
- Access&Go
- bMa
- Ville de Bruxelles

Vu l'avis SIAMU du 08/11/2024 (réf. CP.2020.0079/10) sur la demande modifiée, favorable sous conditions ;

Considérant que Bruxelles-propreté n'a pas émis son avis dans les délais prescrits ;

Vu l'avis de Bruxelles-mobilité du 28/10/2024 sur la demande modifiée, favorable sous conditions ;

Vu l'avis AccessAndGo du 04/12/2024 sur la demande modifiée, libellé comme suit :

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

Vu l'avis bMa du 25/10/2024 sur la demande modifiée, conclu comme suit :

« AVIS :

Les modifications apportées au projet ne modifient pas fondamentalement les qualités et les défauts identifiés dans le premier avis BMA : Les coursives génèrent toujours un passage important devant certains appartements moins bien situés ; les espaces de circulation sont généreux mais encore génériques ; le nombre de noyaux de circulations verticales n'a pas été augmenté ; la rationalisation fonctionnelle domine toujours l'expression architecturale ; le jardin est peu connecté aux logements.

Par conséquent, le BMA ne voit pas de raisons de modifier l'évaluation faite dans l'avis précédent du 23/03/2023.

Les différentes fonctions sont réparties de manière logique sur la parcelle. Les logements proposés sont traversants et souvent en duplex, ce qui est apprécié. Toutefois, le nombre important de logements et la circulation par coursive engendrent des situations défavorables pour certains logements. Il en résulte aussi une expression architecturale dirigée par une logique de rationalisation fonctionnelle, ce qui n'est pas acceptable au regard de l'importance de ce projet. BMA estime que tous les aspects du projet n'ont pas pu être abordés avec la profondeur adéquate lors des réunions de projet. BMA constate également que la demande de permis modifiée qui est maintenant soumise à un nouvel avis ne tient pas compte fondamentalement des commentaires formulés par BMA lors du premier avis. Ainsi le BMA redemande que le projet soit fortement amélioré pour être considéré comme présentant une qualité architecturale suffisante.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

C'est d'autant plus nécessaire vu l'ampleur importante du projet sur cette parcelle stratégique d'une part, et d'autre part car qu'il est porté en partie par un maître d'ouvrage public. »

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 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) ;
- prescription particulière 9bis 2 : plus de 1.000 m² de commerce en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) ;
- prescription particulière 9bis 4 : projet de minimum 10.000 m² en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU).
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 188/7 concernant les dérogations visées à l'art. 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
- Art. 3 : implantation de la façade avant ;
- art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
- art. 6 : toiture (hauteur) ;
- art. 9 : rez-de-chaussée avec accès distinct aux étages, rez-de-chaussée non aveugle) ;
- art. 10 : éléments en saillie sur la façade ;
- art 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- Article 176/1 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/01/2024 au 06/02/2024, enquête pendant laquelle 20 objections ou réclamations écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;

Considérant que les réclamations portent plus précisément sur :

- La suppression du skatepark indoor actuellement présent sur le site, sans solution de relogement ;
- Le traitement peu qualitatif de la façade à l'angle ;
- La connexion problématique avec le centre de Haeren et la nécessité de requalifier la liaison mode actif vers celui-ci ;
- L'impact pressenti négatif en termes de mobilité sur la chaussée de Haecht, en particulier au niveau du carrefour déjà problématique avec la rue de la Grenouillette ;

Considérant que la motivation de la démolition et la justification des nouvelles affectations est inchangée par rapport à l'avis de la première commission de concertation, émis en date du 04/06/2024 ;

Considérant que la volonté de proposer une offre de logements abordables, de garantir une mixité de fonctions, de maintenir de l'activité économique et en particulier productive, d'exploiter le potentiel de parcelles en friche dans le cadre d'une utilisation parcimonieuse des sols et d'une densité maîtrisée, ainsi qu'un traitement paysager et écologique qualitatif doivent être considérées comme des priorités régionales et communales, que le projet entend mettre en œuvre ;

Considérant que la modification de l'alignement sur la rue de la Grenouillette décidé par le conseil communal (voir point E) ci-dessous) vise précisément au réaménagement qualitatif de cette rue par la Ville dans le but d'assurer la fluidité des flux et la sécurité de tous les usagers, en tenant compte des affectations existantes et à venir et de la nécessité d'assurer précisément une meilleure connexion vers le centre de Haeren ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Considérant l'avis favorable de Bruxelles-mobilité sur la demande modifiée ;
Considérant que ces plans modifiés visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial, qu'ils ne modifient pas l'objet du projet, mais ne sont pas accessoires et introduisent une dérogation supplémentaire par rapport à la demande initiale, nécessitant de nouveaux actes d'instruction ;
Considérant que la demande modifiée a fait l'objet d'un complément au rapport d'incidences, plus particulièrement en ce qui concerne le scénario de mobilité retenu ;
Considérant que les modifications apportées en réponse aux conditions de la commission de concertation portent plus précisément sur :

- L'adaptation des plans en fonction des remarques de l'avis Siamu et des précisions concernant le statut de la demande de dérogation aux normes de base :

Considérant que la voie d'accès pompier qui dessert une partie de l'immeuble côté rue de la Grenouillette a été élargie à 5 mètres au lieu de 4 précédemment ;

Considérant que l'escalier de secours qui menait du parking -2 au parking -1 côté zone de livraison se prolonge via un couloir de secours jusqu'à la façade arrière ; que de cette manière, toutes les sorties de secours s'ouvrent directement sur l'espace extérieur, sans traverser un autre compartiment ;

Considérant qu'à la demande du SIAMU, le parking souterrain sera équipé d'un système de sprinklage et de désenfumage et que les ateliers de productions seront équipés d'une installation d'évacuation de fumées et de chaleur ; que des robinets d'incendie armés et des hydrants muraux supplémentaires seront prévus pour protéger les logements ;

Considérant que la demande de dérogation a reçu un avis favorable de la commission de dérogation du SPF Intérieur, qui est joint à la demande modifiée (dossier traité par la commission de dérogation lors des séances du 13 mars 2023 et du 24 août 2023) ;

Considérant que ces différents points répondent à l'avis de la commission de concertation et que le projet modifié a par ailleurs reçu un avis favorable du Siamu en date du 08/11/2024 ;

L'adaptation des plans en fonction de l'avis d'AccessAndGo en matière d'accessibilité :

Considérant que l'aménagement de la toilette PMR située au rez à côté du local vélo a été retravaillé en conséquence ;

Considérant que cette adaptation répond à l'avis de la commission de concertation et que le projet modifié a par ailleurs reçu un avis favorable d'AccessAndGo en date du 04/12/2024 confirmant sa conformité au RRU ;

La révision de la volumétrie et de l'expression architecturale du projet :

Considérant que le R+6 a été supprimé le long de la chaussée de Haecht, ce qui, combiné à l'abaissement du niveau de la grande surface pour la mettre de plain-pied avec la chaussée, permet une réduction volumétrique significative, le niveau d'acrotère passant de 125,05 DWG à 120,75 DWG (soit une réduction de 4,30m aboutissant à une hauteur indicative de 20,40m hors émergence des noyaux de circulation) ;

Considérant que cet abaissement a également un effet positif sur la hauteur du mur mitoyen le long de la parcelle de droite côté chaussée de Haecht, qui est abaissé de 1,30 m par rapport à la demande initiale (hauteur de 7,00 m environ) ;

Considérant toutefois que ces adaptations volumétriques se font sans modifier la densité globale du projet ou le nombre total de logements ; que les 5 logements supprimés sont ainsi redistribués (2 appartements duplex au R+4 / R+5 côté chaussée de Haecht, 1 appartement en duplex au R+4/R+5 et 2 appartement en simplex au R+6 de la rue de la Grenouillette) ;

Considérant par ailleurs qu'un espace commun a également été ajouté au dernier étage le long de la rue de la Grenouillette ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Considérant qu'il en résulte une volumétrie à la fois plus apaisée et plus en relation avec le contexte ; que par ailleurs ces modifications établissent un rapport plus cohérent et plus harmonieux entre le « corps » du bâtiment longiligne se développant le long de la chaussée et la « tête » du projet situé à l'angle, cette dernière émergeant légèrement par rapport au premier et recevant un traitement esthétique particulier, tirant ainsi davantage parti de sa situation d'angle et s'inscrivant davantage dans le contexte ;

Considérant que le principe de l'échancrure sur l'angle est maintenu, et que bien qu'étant atypique, cela permet un meilleur ensoleillement du jardin intérieur, ce qui est essentiel dans un environnement particulièrement hostile ;

Considérant qu'en terme d'expression architecturale, les façades ont été retravaillées afin de simplifier leur expression, de supprimer les façades aveugles et de mieux répartir les ouvertures, que la matérialité et la disposition des escaliers de secours initialement prévus en métal ont été revus pour les proposer en béton et les intégrer davantage à la composition d'ensemble ;

Considérant que ces différentes modifications répondent à l'avis de la commission de concertation ;

Une adaptation en matière de typologie des logements :

Considérant que les adaptations volumétriques ne modifient pas le nombre total de logements (88) mais aboutissent à une modification de leur répartition typologique, qui s'établit comme suit dans le projet modifié :

- 4 logements 1 chambre (4%), contre 2 dans la demande initiale, soit une augmentation de 2 unités ;
- 35 logements 2 chambres (40%), contre 34 dans la demande initiale, soit une augmentation d'une unité ;
- 42 logements 3 chambres (48%), contre 46 dans la demande initiale, soit une réduction de 4 unités ;
- 7 logements (8%), contre 6 dans la demande initiale, soit une augmentation d'une unité ;

Considérant que cette nouvelle répartition ne propose toujours aucun studio et qu'en dépit du léger rééquilibrage, la proportion de grands logements reste majoritaire (56% de 3ch et plus), ce qui est de nature à renforcer l'offre en logements de type familial dans la zone ;

Considérant que les qualités d'habitabilité de logements restent qualitatives et identiques à celles du projet initial ;

Considérant que concernant la question de la fréquentation des coursives devant les simplex, la note explicative de la demande modifiée précise que 80% des simplex ne sont soumis qu'au passage de maximum 2 familles ; et que seuls deux logements sont soumis au passage de maximum 4 familles devant leur fenêtres donnant sur la coursive ; qu'il s'agit des logements situés à côté du noyau de circulation rue de la Grenouillette au 1^{er} et au 3^{ème} étages ; que ces appartements situés sur l'arrondi sont des simplex pour des raisons de contrainte dans l'aménagement intérieur lié à la forme, à la superficie et au développé de façade de l'appartement ; que cette problématique ne concerne par conséquent qu'un nombre limité de logements et qu'elle est admissible, compte tenu également de la largeur généreuse des coursives (1,60 m) ;

Le réaménagement des abords et de la zone de livraison le long de la rue de la Grenouillette :

Considérant que faisant suite à l'avis de la commission de concertation du 04/06/2024, un nouveau plan d'alignement a été provisoirement adopté par le Conseil Communal en date du 09/09/2024 (plan n° 7659), que son adoption définitive a été actée en séance du Conseil le 18/11/2024 ;

Considérant que ce nouvel alignement s'implante à 8,50 m de l'axe actuel de la voirie, contre 4,50 m précédemment, qu'il en résulte un élargissement de la voirie de 4,00 m (passant de 9,00 m à 13,00 m) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Considérant toutefois que le nouvel alignement n'est pas correctement représenté sur les plans de la demande modifiée, qu'en effet, contrairement au plan adopté, il ne suit pas la courbure de la rue, que sa distance par rapport à l'axe de la voirie est inférieure à 8,50 m et est variable, allant de 6,91 à l'arrière (vers la zone verte et de livraison) à 6,70 m à l'avant (angle Haecht - dimension non cotée en plan) ;

Considérant d'autre part, que le projet s'implante de manière à ce que la façade des ateliers au rez-de-chaussée respecte les 8,50 m par rapport à l'axe de voirie, ce qui signifie que les coursives des étages supérieurs débordent de 1,60 m par rapport à cet alignement, générant une dérogation à l'art. 10 du Titre I du RRU ;

Considérant par ailleurs qu'il semblerait - bien que cela n'apparaisse pas explicitement aux plans - que la façade de la pointe sur l'angle Haecht / Grenouillette s'implante légèrement en avant de cet alignement, générant une dérogation à l'art. 3 du Titre I du RRU ;

Considérant enfin que les plans continuent de représenter l'aménagement de la zone rétrocédée à l'espace public en avant de l'alignement, que l'aménagement de cette zone devrait être exclue de la demande et prise en charge par la Ville dans le cadre du réaménagement de la rue de la Grenouillette ;

Considérant que dans l'état actuel de la réflexion, la Ville estime que la totalité de l'espace récupéré pour l'élargissement de la voirie doit être dédié aux différents modes de circulation (voitures, camions, vélos et piétons) afin de garantir la sécurité de chaque mode compte tenu du peu de largeur disponible, ce qui exclut à priori la possibilité de prévoir du stationnement longitudinal en voirie comme le prévoyait le projet initial ; que par conséquent des places de stationnement à destination des ateliers devraient être intégrées dans le volume bâti ;

Considérant que l'aménagement de la zone verte et de la zone de livraison à l'arrière déborde également en avant du futur alignement et qu'il y a lieu de le revoir pour s'y conformer, en laissant l'aménagement de la voirie à l'initiative de la Ville ;

Considérant pour ces raisons qu'il y a lieu d'adapter le projet afin de se conformer strictement et sans dérogation au nouvel alignement tel qu'adopté par la Ville, et de ne pas représenter l'aménagement de la future voirie ;

Considérant que ces différentes modifications ne répondent pas entièrement à l'avis de la commission de concertation ;

Le réaménagement de la zone de recul le long de la chaussée de Haecht :

Considérant que les emplacements de stationnement Siamu ont été supprimés dans cette zone de recul, ce qui a permis d'élargir les noues et de les prolonger devant la grande surface commerciale, améliorant de la sorte l'aspect paysager de la zone de recul, et répondant ainsi à la demande de la commission de concertation ;

Considérant que le Siamu n'a pas formulé d'objection par rapport au nouvel aménagement dans son avis rendu sur la demande modifiée ;

Le réaménagement de la zone de livraison à l'arrière de la rue de la Grenouillette :

Considérant que le projet modifié maintient l'emplacement initialement prévu pour le quai de livraison, le long de la limite mitoyenne côté Grenouillette en justifiant cet emplacement au regard de l'éloignement avec les logements ; que toutefois, l'abaissement du niveau de la grande surface entraîne également celui du quai de livraison et de son auvent, ce dernier étant également réduit en superficie et limité à la zone de livraison, ce qui en réduit l'impact visuel et qui, combiné avec la suppression des places de parking extérieures (voir ci-dessous), contribue à réduire le caractère purement logistique de cette zone du projet ;

Considérant que l'aménagement de la zone d'accès aux parking et livraison a également été revu de manière à ce que les manœuvres des camions se fassent au sein du site et non sur l'espace public, que ces adaptations répondent à la demande de la commission de concertation ;





Le réaménagement des parkings :

Considérant que la zone de parking extérieure pour le service de collecte a été supprimée et est désormais intégrée au parking principal ; qu'il en résulte un agrandissement de la superficie de pleine terre végétalisée ;

Considérant que le nombre total d'emplacements PMR est toujours de 8 ; qu'ils sont majoritairement situés à proximité des accès et circulations principales ; qu'un emplacement PMR a été maintenu à proximité du point de collecte pour les usagers de ce service ;

Considérant que ces différentes modifications répondent à l'avis de la commission de concertation ;

La révision des accès à la grande surface :

Considérant que suite à l'abaissement de 1,30 m du niveau de la grande surface, la rampe d'accès PMR et l'escalier ne sont plus nécessaires et ont été supprimés, simplifiant le principe des accès pour les PMR et rendant caduque la demande de modification de ces éléments par la commission de concertation ;

Considérant qu'il en résulte également une modification au niveau des sorties de secours débouchant dans le jardin intérieur, celle-ci étant dorénavant équipées d'escaliers pour garantir l'évacuation de secours ; que cela n'a toutefois qu'un impact limité et acceptable sur l'aménagement du jardin ;

La reconfiguration du stationnement vélo :

Considérant que la modification de la répartition des logements faisant suite à la suppression du R+6 côté Haecht engendre également une redistribution des emplacements vélo au sein du site ; que les parkings visiteurs des logements sont dorénavant intégrés aux deux parkings vélo des appartements ;

Considérant que les deux locaux destinés aux logements comportent au total 363 emplacements dans le projet modifié :

- 225 emplacements du côté de la chaussée de Haecht dont :
 - 170 emplacements pour les résidents ;
 - 19 emplacements pour vélos-cargos ;
 - 36 emplacements pour visiteurs ;
- 138 emplacements du côté de la rue de la Grenouillette dont :
 - 114 emplacements pour les résidents ;
 - 13 emplacements pour vélos-cargos ;
 - 11 emplacements pour visiteurs ;

Considérant qu'il en résulte une légère réduction de 13 unités de la capacité totale des emplacements destinés aux logements, (passant de 378 dans la demande initiale, à 363 dans la demande modifiée) ;

Considérant cependant que ces locaux intègrent dorénavant une proportion légèrement inférieure à 10% d'emplacements pour vélos-cargos, ainsi que les emplacements pour visiteurs qui étaient délocalisés dans la demande initiale, et que le nombre total reste supérieur au nombre d'oreillers contenus au projet (316), ce qui excède largement les impositions réglementaires et les recommandations du vade-mecum vélo de Bruxelles-mobilité ;

Considérant que la capacité du local vélo des commerces a été substantiellement augmentée, notamment suite à la suppression de la rampe d'accès PMR et de l'escalier d'accès au commerce, passant à 75 emplacements dont 5 pour vélos-cargos ;

Considérant que ce local est directement et facilement accessible, que la répartition est légèrement





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

inférieure à ce que demandait la commission de concertation (10% par fonction, soit 7-8 emplacements pour les commerces, mais que l'aménagement est flexible et que l'utilisation de systèmes de U inversés avec une inter-distance de 1m permettra de garer son vélo cargo ailleurs dans le local selon le taux d'occupation du parking ;

Considérant que le local vélo à destination des ateliers est maintenu à son emplacement et dans sa configuration initiale (9 emplacements dont 1 pour vélo-cargo), ce qui reste peu à la fois en termes de quantité et de proportion de vélos-cargos ;

Considérant toutefois que des emplacements supplémentaires pourrait être installés en voirie dans le cadre de son réaménagement, ce qui permettrait un lien plus direct avec les ateliers, que les vélos-cargos pourraient également le cas échéant accéder et stationner directement dans les ateliers le temps nécessaire à leur (dé-)chargement ;

Considérant que ces adaptations répondent à la demande de la commission de concertation ;

Considérant que des précisions ont été fournies en ce qui concerne la commercialisation des logements, les extraits du cahier des charges joints à la demande modifiée précisant que celle-ci devra se faire uniquement à une liste d'acquéreurs tenue à jour par Citydev, en respectant les conditions d'accès, les prix et les modalités définis dans l'arrêté du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de la rénovation urbaine de citydev.brussels (M.B. 24/10/2013) ; que la totalité de ces logements sont par conséquent conventionnés et seront vendus selon le régime de la loi Breyne ;

Considérant que le demandeur a examiné la possibilité d'implanter un équipement au sein du projet (par exemple une crèche) ; que toutefois cette option n'a pas été retenue pour diverses raisons rendant son intégration particulièrement complexe dont notamment :

- La difficulté d'intégrer une zone « kiss & ride » compte tenu de la localisation sensible du projet en termes de mobilité ;
- Les contraintes de mobilité liée aux horaires conjoints des crèches et écoles environnantes, augmentant les risques de congestion ;
- Le manque d'espace disponible pour aménager un jardin dédiée à la crèche, qui ne pourrait se concevoir qu'au détriment de l'espace vert des logements et engendrerait des problème de sécurité et d'intimité de cette fonction sensible par rapport aux autres fonctions sur le site ;
- Des questions liée à l'adaptabilité des locaux pour cette fonction ;
- Des considérations défavorables en termes de financement et d'équilibre budgétaire et un impact négatif en termes de calendrier d'exécution et d'opérationnalisation ;

En ce qui concerne les conteneurs enterrés :

Considérant que Bruxelles-propreté, interrogé dans le cadre de la procédure, n'a pas émis son avis dans les délais prescrits, que cette absence est problématique au regard de la faisabilité technique de la solution proposée d'autant plus que du côté de la rue de la Grenouillette, l'emplacement pressenti pour les conteneurs se retrouve dans l'espace public suite à la modification de l'alignement ; que le permis ne peut en l'état être délivré sur cette base ;

Considérant qu'il y a lieu pour ces raisons d'obtenir un accord formel de Bruxelles-propreté et de la Ville de Bruxelles concernant l'emplacement et la disposition des conteneurs préalablement à la délivrance du permis, de modifier le cas échéant les plans en fonction des remarques formulées ou de revenir à une solution de locaux poubelles intégrés conformes au RRU ;

L'ajout d'un espace communautaire :

Considérant que la demande modifiée prévoit l'ajout d'un espace communautaire au dernier étage le long de la rue de la Grenouillette, qui dispose également d'une terrasse commune ; que l'emplacement de cet espace permet une connexion directe à la terrasse avec le potager commun et





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

les serres, qui à son tour est reliée au jardin commun ; que cet espace commun est accessible via le noyau de circulation côté rue de la Grenouillette, mais également depuis le jardin intérieur ;
Considérant que la mise à disposition de cet espace constitue une plus-value pour les futurs habitants en termes de convivialité, d'identification et d'appropriation, et répond à la demande de la commission de concertation ;

La révision du concept d'installation des pompes à chaleur :

Considérant que 3 zones ont été aménagées dans le projet pour l'installation de 4 pompes à chaleur collectives ; afin de maintenir un circuit d'eau à 25°C, et de fournir la chaleur au préparateur d'eau chaude sanitaire de chaque appartement ; que les ensembles des PAC sont situées au niveau des cages d'escalier, et protégées par un bardage acoustique ;
Considérant que cette modification répond à la demande de la commission de concertation ;

Gestion des eaux :

Considérant que toutes les toitures sont équipées de panneaux photovoltaïques et d'un substrat de 10 cm ; que l'ensemble des eaux de pluies des toitures végétalisées a été dévié vers la citerne d'eau de pluie ; que les diverses modifications apportées au projet impliquent des changements dans les surfaces de ruissellement et les volumes d'eau de pluie à gérer sur le site ; que cependant les principes de gestion des eaux restent les mêmes et que les dispositifs ont été redimensionnés en conséquence ;
Considérant que cette modification répond à l'avis de la commission de concertation ;

Autre :

Considérant que la note explicative jointe au projet modifié précise qu'il est envisagé de procéder au réemploi des balustrades du projet *Peterbos situé* à Anderlecht ; que selon la note cette réutilisation est envisageable moyennant des ajustements pour les rendre conformes à la réglementation en vigueur ; que de plus, quelques modifications seront apportées à ces balustrades au niveau architectural : qu'elles seront posées sur des pieds, les panneaux de verre seront remplacés par des barres verticales, etc...
Considérant que cette proposition renforce le caractère circulaire du projet et doit être encouragée ;
Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde, moyennant respect des conditions ci-dessous, aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE sous condition :

- de prévoir l'aménagement des places de stationnement et livraison à destination des ateliers dans le volume bâti et non en voirie ;
- de revoir l'aménagement de la zone verte et de la zone de livraison à l'arrière afin qu'elle ne déborde pas en avant du futur alignement ;
- d'adapter le projet afin de se conformer strictement et sans dérogation au nouvel alignement tel qu'adopté par la Ville, à l'exception éventuelle des coursives, et ne pas représenter l'aménagement de la future voirie ;
- de proposer un autre emplacement pour les conteneurs enterrés et obtenir un accord formel de Bruxelles-propreté concernant l'emplacement et la disposition des conteneurs préalablement à la délivrance du permis, modifier le cas échéant les plans en fonction des remarques formulées ou revenir à une solution de locaux poubelles intégrés conformes au RRU ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

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 de permis mixte pour la construction d'un immeuble à fonctionnalité mixte comportant logements, commerces (hypermarché et petits commerces) et activités productives (dont un atelier agro-alimentaire) ;
Considérant qu'il y a eu 20 remarques durant l'enquête publique ;
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 les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;
Considérant l'article 16 du titre I du RRU prévoit dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne d'une dimension minimale de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale est imposée afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;
Considérant que le calculateur « Réutilisation des eaux pluviales » de Bruxelles Environnement préconise l'aménagement d'un volume total de récupération des eaux pluviales de 186 m³, ainsi que la connexion de 169 WC au système de récupération des eaux pluviales ;
Considérant que le projet prévoit actuellement l'aménagement de 2 citernes de récupération de 50 m³ et la connexion d'un total de 102 WC au système de récupération des eaux pluviales ;
Considérant qu'au vu de ces éléments, le projet ne répond pas aux prescriptions de Bruxelles Environnement en termes de récupération des eaux pluviales ;
Considérant que les données relatives à la gestion des eaux pluviales ne concordent pas entre les documents de la demande de permis d'environnement et l'annexe I du formulaire de demande de permis d'urbanisme (notamment en ce qui concerne le taux d'imperméabilisation, les superficies de toitures végétalisées, le volume des citernes d'eau de pluie et les volumes des dispositifs de gestion des eaux pluviales) ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de modifier le projet pour qu'il réponde de manière adéquate aux résultats du calculateur « réutilisation » des eaux pluviales de Bruxelles Environnement ;
- de faire concorder les données fournies dans les documents de la demande de permis d'environnement et le formulaire de demande de permis d'urbanisme.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: M1254/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Peterseliestraat 3 - 5 1000 Brussel
Broekstraat 2 1000 Brussel
Kreupelenstraat 4 - 12 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: BNP Paribas Fortis - N.V. (Paul JANSSEN)

Objet / Betreft: Herinrichten van buitenruimten rondom een bestaand gebouw en aanbrengen van enkele wijzigingen aan de gevels (wijzigingsvergunning: 04/PFD/1937921).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 04/02/2025

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

**2 EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw):
Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel:**

Overwegende dat het goed zich bevindt in administratiegebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en gelegen is langsheen een structureerde ruimte volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag als doel heeft de stedenbouwkundige vergunning, die werd afgeleverd op 13/07/2022, met referentie 04/PFD/1780112, te wijzigen;

Overwegende dat het desbetreffende gebouw, de voormalige hoofdzetel van de ASLK, opgenomen is op de inventaris van het bouwkundig erfgoed; dat het een bankkantoor betreft in functionalistische stijl, getekend door L. Daniel, M. Lambrichs en G. Casimir;

Overwegende dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie wordt onderworpen omwille van volgende motieven :

- Toepassing van het GBP: bijzonder voorschrift 21 : wijziging aanzicht als openbare ruimte in gebied van culturele, historische, esthetische waarde of stadsverfraaiing ;
- Toepassing van het art. 207 §1.1a van het BWRO: goed op het inventaris.

Gezien het gunstig preventierapport van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 28/01/2025, met als kenmerk: T.1989.0072/12;

Gezien het advies van de gewestelijke consultant AccessAndGo van 31/01/2025, met betrekking tot de toegankelijkheid van het project, waarin gespecificeerd staat dat het project niet conform is aan de eisen van de GSV; dat, om zich aan de GSV te conformeren, de volgende punten aangepast dienen te worden:

- Er moet voor een alternatieve ingang worden gezorgd voor de nieuwe draaideuren, omdat rolstoelgebruikers geen gebruik kunnen maken van een draaideur;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

- De deur naast de draaideur moet een vrije doorgangsbreedte hebben van 95 cm, een deurblad van 103 cm en te openen zijn op dezelfde tijden als de draaideur;
- De niet op de plannen vermelde elementen moeten worden opgenomen in het speciale lastenboek;

Dat tijdens de overlegcommissie de aanvrager/architect reeds aankaartte dat een alternatief werd uitgetekend, conform de vereisten van de GSV; dat tevens een deurcommunicatie wordt voorzien; Overwegende dat de wijzigingen aan het project voortvloeien uit de wens de toegang tot het gebouw te faciliteren en dus de gevel op het gelijkvloers en de omliggende zone aangenamer aan te leggen; Dat een beeldbepalender karakter wordt geschept ter hoogte van de Broekstraat, om zo een evenwaardige toegang tot het gebouw te creëren (in vergelijking met de toegangen in de Peterseliestraat);

Overwegende, meer precies, dat deze aanvraag betrekking heeft op:

- Aanpassing van de terreinniveaus ter hoogte van de Broekstraat;
- Gevelwijzigingen aan de inkom van het gebouw gelegen aan de Broekstraat;
- Bijkomende dienstingang aan de Peterseliestraat;
- Herinrichting van de restruimte grenzend aan de Peterseliestraat;
- Volumevermindering door afbraak van een bestaande garage op gelijkvloers niveau;
- Aanpassing van de terreinniveaus ter hoogte van het afgebroken volume;
- Aanpassing van het buitenschrijnwerk ter hoogte van het 'Work Café';

Overwegende dat de straataanleg inzet op het verbeteren van de groenkwaliteit door verschillende beplantingen te voorzien;

Overwegende dat, ter hoogte van de Broekstraat, het hoogteverschil tussen de vloerpas en de straat wordt opgenomen in een nieuwe toegangspartij, bestaand uit een hellend vlak, trappen en plantenbakken; dat tevens de gesloten gevel wordt opengewerkt met behulp van het verwijderen van de gesloten wandpanelen en het plaatsen van een transparante vliesgevel;

Dat afbraakmaterialen (wandpanelen) worden gerecupereerd voor het creëren van deze toegangspartij, wat de integratie van dit nieuwe gedeelte met het bestaande gebouw versterkt;

Dat de toegankelijkheid van de toegangsdeur verzekerd wordt;

Dat een groener karakter wordt gecreëerd ten opzichte van de bestaande situatie;

Dat deze buitenruimte (op eigen perceel) doorloopt in het openbaar domein (publiek karakter);

Dat deze ingreep strookt met het karakter van het gebouw en zich op kwalitatieve wijze in zijn omgeving integreert;

Overwegende dat, ter hoogte van de Peterseliestraat, de garagepoort wordt omgevormd tot nieuwe toegang via (het terras van) het werk café; dat de bestaande parkeerplaatsen worden heraangelegd met beplantingen, zitelementen en een afsluiting (rondom het Peterselieplein);

Dat de bestaande situatie van deze 'hoek' in de Peterseliestraat niet ideaal wordt geacht; dat het wenselijk is om hier een kwalitatievere invulling te voorzien;

Dat de afsluiting niet in detail wordt uitgetekend op de plannen en dat er geen visualisatie van bestaat, waardoor de integratie ervan in zijn omgeving onduidelijk is;

Dat het plaatsen van een afsluiting sterk in vraag wordt gesteld;

Dat een dergelijke afsluiting een sterke fysieke barrière vormt, die zich visueel op de straat lijkt te bevinden;

Dat de aanvrager aangaf dat het creëren van een afsluiting voortvloeit uit eerdere gesprekken, waarbij aangehaald werd dat het onderhoud van deze zone door de eigenaar op eigen terrein dient te gebeuren;

Dat, desalniettemin, de leden van de overlegcommissie het opportuun achten geen afsluiting (hekwerk) te voorzien ter hoogte van de Peterseliestraat en, indien gewenst, een afsluiting te creëren in de voormalige poort;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Overwegende dat, vervolgens, zitelementen worden voorzien; dat deze zitelementen mogelijks een ongewenste aantrek hebben voor (nachtelijke) voorbijgangers; dat hierop geanticipeerd dient te worden;

Dat tevens geen verlichting wordt voorzien om de veiligheid van deze 'ongelukkige' hoek in het straatweefsel te verbeteren; dat het bijgevolg nuttig is straatverlichting toe te voegen op deze locatie;

Dat het tevens niet wenselijk wordt geacht om een andere straatafwerking te voorzien ter hoogte van het trottoir; dat eenzelfde afwerking dient door te lopen zodat deze zone visueel deel uitmaakt van het openbaar domein;

Overwegende dat 3 laad- en loszones worden voorzien rondom het gebouw, meer precies langs de inrit van de parking in de Kreupelenstraat, op de hoek van Broekstraat en ter hoogte van het nieuwe afsluiting in de Peterseliestraat;

Dat tevens zones worden voorzien, specifiek voor verhuisliften te plaatsen, op eigen terrein (ter hoogte van specifieke gevelopeningen);

Overwegende dat leveringszones zoveel mogelijk in de gebouwen (ondergrondse parking) moeten worden voorzien;

Overwegende dat deze laad-en loszones slechts beperkt worden opgenomen in de omgevingsaanleg; dat het visueel ongedefinieerde zones zijn, waar een vrachtwagen zijn lading kan lossen;

Dat ter hoogte van de Broekstraat, de leveringszone interfereert met het zebrapad, alsook met het voetpad;

Dat ter hoogte van de Peterselie- en de Kreupelenstraat de leveringszone pal op het voetpad wordt voorzien;

Overwegende dat er demogelijkheid is het aantal leveringszones te beperken en dus slechts 1 laad- en loszone te voorzien ter hoogte van parkinginrit;

Dat dit een gemeenschappelijke leveringszone kan zijn die door omliggende gebouwen gebruikt kan worden;

Dat deze laad- en loszone zo goed mogelijk geïntegreerd moet worden in de (toekomstige) straataanleg;

Dat de locatie eenduidig moet worden weergegeven op het plan, rekening houdend met de voorziene straataanleg;

Gezien de afgeleverde vergunning voor een stedenbouwkundige aanvraag met referentie 04/PFD/1780112, die de huidige aanvraag wijzigt;

Gezien de lopende stedenbouwkundige aanvraag met dossierreferentie 04/PFD/1901601, ingediend op 01/07/2023 door de Stad Brussel, met betrekking tot de heraanleg van de Kreupelenstraat en de Zilverstraat;

Dat deze heraanleg van de wegenis gedeeltelijk betrekking heeft op het perceel waarop het huidige gebouw gelegen is (zijde Kreupelenstraat), omdat de perceelsgrens het trottoir doorkruist;

Dat enerzijds de aanleg voorzien in de huidige aanvraag, meer precies van laad- en loszones A en B, niet overeenstemt met de aanvraag van de stad Brussel;

Dat anderzijds de aanleg van bomen, zoals voorzien in de aanvraag van de Stad Brussel, niet compatibel lijkt met de ondergrondse parkeergarage;

Overwegende dat de plannen in de huidige aanvraag gebaseerd zijn op de bestaande toestand en dus niet op het voorziene project;

Overwegende dat beide projecten op elkaar afgestemd moeten worden om een coherent plan voor de straataanleg te kunnen verzekeren;

Dat tijdens de overlegcommissie werd aangegeven dat een vergadering met de Stad Brussel is vastgelegd op 27/02/2025 om deze zaken te bespreken;

Overwegende dat er ter hoogte van de zebrapaden podotactiele straatstenen geplaatst moeten worden ter begeleiding van mensen met een beperking;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG advies onder voorbehoud :

- geen afsluiting (hekwerk) te voorzien ter hoogte van de Peterseliestraat en/of deze te voorzien ter hoogte van de voormalige poort;
- straatverlichting te voorzien ter hoogte van de verbreding in de Peterseliestraat en deze op te nemen op de plannen;
- de zitelementen zo vorm te geven, zodat deze een beperkte aantrek hebben voor ongewenste (nachtelijke) voorbijgangers;
- eenzelfde straatafwerking te voorzien ter hoogte van de Peterseliegang;
- een engagement aangaan met de Stad Brussel met betrekking tot het onderhoud van de publieke ruimten op private grond;
- maximaal 1 laad- en loszone te voorzien, meer precies ter hoogte van de parkinginrit in de Kreupelenstraat, en deze te integreren in de straataanleg;
- de straataanleg ter hoogte van de Kreupelenstraat, in samenspraak met de Stad Brussel, vorm te geven en in deze stedenbouwkundige aanvraag op te nemen;
- podotactiele straatstenen aan te brengen bij de voetgangersoversteekplaatsen;
- inzake toegankelijkheid het project conform de eisen van titels IV en VII van de GSV te voorzien en/of de afwijkingen hieraan te motiveren.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E922/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Emile Wauters 122 - 124 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: D.R.D. Consult - S.P.R.L.

Objet / Betreft: d'une part, imperméabiliser partiellement la zone de cours et jardins et construire 2 entrepôts en fond de parcelle (mise en conformité) ; et d'autre part, démolir le bâtiment à front de rue (logement unifamilial) et reconstruire un immeuble en R+3+T comprenant 2 bureaux au rez-de-chaussée et 6 logements aux étages (4 x 1 ch et 2 duplex 2 ch)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2025 - 06/02/2025

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

AVIS REPORTÉ





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B1242/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Begijnhof 7 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Kerkfabriek Sint-Jan-Baptist ten Begijnhof (BR - Brussel) (Beerlandt)

Objet / Betreft: Creëren van een aparte toegang vanaf de straat naar de triplexwoning op de verdiepingen en het herbestemmen van het gelijkvloers van handelsruimte naar ruimte met openbaar nut. Herinrichten van de sanitaire voorzieningen op het gelijkvloers.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2025 - 06/02/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

4

Overwegende dat het goed zich bevindt in een typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langsheen een structurerende ruimte, volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;

Overwegende dat het goed gelegen is in de vrijwaringzone van een geheel van huizen in de Begijnhofwijk;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in het creëren van een aparte toegang vanaf de straat naar de triplexwoning op de verdiepingen en het herbestemmen van het gelijkvloers van handelsruimte naar ruimte met openbaar nut;

Overwegende dat het project werd voorgelegd aan de volgende instanties de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) en Access&Go;

Gelet op het ongunstig advies van de DBDMH van **20/12/2024**, met kenmerk **T.1989.1610/4**;

Gelet het schrijven van Access&Go van **10/02/2025**, waarin gesteld wordt dat een advies niet nodig is, aangezien het project niet valt binnen het toepassingsgebied van het GSV;

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

- Toepassing van artikel 2.5.2 van de bijzondere voorschriften in woongebieden;

Dat de aanvraag eveneens onderworpen is aan het advies van de Overlegcommissie omwille van volgende motieven:

- Toepassing van artikel 237 van het BWRO, titel V Erfgoed: Vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen)

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek van **23/01/2025** tot **06/02/2025** en dat er geen reacties werden ingediend,

Overwegende dat de aanvraag het creëren van een aparte toegang betreft vanaf de straat naar de triplexwoning op de verdiepingen en het herbestemmen van het gelijkvloers van handelsruimte naar een ruimte met openbaar nut, alsook het herinrichten van de sanitaire voorzieningen op het





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

gelijkvloers;

Overwegende dat de gelijkvloerse verdieping, van oorsprong een handelsruimte met aansluitende woning, al decennialang dienst doet als vergader- en ontmoetingsruimte voor de organisaties, verbonden aan de kerk van Sint-Jan de Doper.

Dat deze aanvraag de bestemmingswijziging naar voorziening van collectief belang wil officialiseren en volledig scheiden van de bovenliggende woning;

Dat de bestemming van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten waarvan de vloeroppervlakte niet groter is dan 250 m², aanvaardbaar zijn binnen typisch woongebied en de bestemming dus conform het GBP is;

Overwegen dat de bestaande toegang op de hoek behouden blijft en dat ten behoeve van de werking en om meer comfort te krijgen, de sanitaire voorzieningen en keukens worden aangepakt;

Overwegende dat er een nieuwe inkom gecreëerd naar de bovenliggende woning en dit door een voormalig raam te vervangen door een deur, opdat de wijzigingen in de gevel minimaal blijven;

Dat de huidige winkelpui niet overeenkomt met de laatst vergunde toestand;

Dat ook de huidige uithangborden te zwaar zijn en hiervoor ook geen vergunning werd gevraagd; dat het aangewezen is deze te verwijderen, alsook de houten omkasting boven de ramen om het oorspronkelijke gevelvlak terug te vinden;

Dat in continuïteit met de verdiepingen erboven het aangewezen is dit gevelvlak opnieuw in gladde witte bepleistering te voorzien boven een arduinen plint;

Dat er eveneens onderzocht dient te worden of de lintelen boven de winkelramen verhoogd kunnen worden;

Dat er eveneens in de inkomhal plaats wordt geboden aan 2 fietsen en een kinderwagen en er een nieuwe trapsteek wordt geplaatst die de nieuwe inkom met het eerste bordes van de bestaande trap verbindt;

Overwegende dat er een aantal aanpassingen worden gedaan in de beglazing van het bestaande buitenschrijnwerk ten behoeve van de energieprestaties en dat de verdiepingen verder geen wijzigingen ondergaan;

Overwegende dat de woning zich situeert op 4 bouwlagen boven het gemeenschapscentrum op het gelijkvloers;

Dat deze configuratie niet als 'eengezinswoning' wordt beschouwd, gebaseerd op de interpretatie 'Eengezinswoning' van FOD Binnenlandse Zaken;

Dat in de beschrijvende nota melding wordt gemaakt van een triplex, maar dat volgens de analyse van de DBDMH het gaat over een quadriplex; dat deze volgens punt 2.4 van de reglementering B (4 bouwlagen - quadriplex) niet is toegelaten;

Dat na overleg met de DBDMH de quadriplex aanvaard kan worden op volgende voorwaarden:

- Plaatsen van een brandwerende scheiding EI60 tussen vergaderruimte en woonentiteit (vloeren, wanden, trappen, overlopen);
- Plaatsen van een branddetectie installatie type 'totale bewaking' conform norm NBN S21-100-1&2, beschermingsniveau 'Personen', zowel in de vergaderruimte als in de woonentiteit;

Besluit:

Overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG advies op voorwaarde dat :

- de voorwaarden van de DBDMH worden gerespecteerd;
- het uithangbord wordt verwijderd, alsook de houten omkasting boven de ramen om het oorspronkelijke gevelvlak terug te vinden;
- dit gevelvlak opnieuw in gladde witte bepleistering wordt voorzien, boven een arduinen plint;
- onderzocht wordt of de lintelen boven de winkelramen verhoogd kunnen worden;





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C942/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Kazernestraat 47 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Initiatief Antonin Artaud - Initiative Antonin Artaud

Objet / Betreft: verdelen van een ééngesinswoning in 5 wooneenheden, het wijzigen van de bestemming van een deel van het gelijkvloers van woning tot gemeenschapsvoorziening, het slopen en herbouwen van bijgebouwen en het verhogen van de daken

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2025 - 06/02/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw):
Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel – 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 betreffende de opdeling van een eengezinswoning goedgekeurd op 09/10/2008;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 18/09/2024;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het verdelen van een ééngesinswoning in 5 wooneenheden, het wijzigen van de bestemming van een deel van het gelijkvloers van woning tot gemeenschapsvoorziening, het slopen en herbouwen van bijgebouwen en het verhogen van de daken betreft;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 23/01/2025 tot 06/02/2025 voor volgende motieven: afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken); toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten); afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen); afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Overwegende dat de aanvrager een organisatie is die onderdak biedt aan mensen die, bij voorbeeld, na een verblijf in een psychiatrisch ziekenhuis tijdelijk niet naar huis kunnen terugkeren;
Overwegende dat voor deze personen een tijdelijk verblijf met ambulante begeleiding wordt aangeboden;
Overwegende dat het goed waarop de aanvraag betrekking heeft een eengezinswoning is met een werkplaats (goudsmid) in de bijgebouwen;

Overwegende dat 4 wooneenheden in het voorgebouw ingericht worden:

- een studio op het gelijkvloers, achter de ontvangstruimte van de organisatie;
- een appartement 1 kamer en een kantoor op de eerste verdieping;
- een appartement 1 kamer op de tweede verdieping;
- een studio op de derde verdieping;

Overwegende dat een duplex 1 kamer in het achtergebouw ingericht wordt;

Overwegende dat het project een aantal wijzigingen aan volumes omvat;

Overwegende ten eerste dat het hellend dak van het hoofdgebouw verhoogd wordt en gelijk met het dakvlak en helling van de rechterbuur gebracht wordt;

Overwegende dat de nok van het dak lager dan de rechterbuur en niet meer dan 3m hoger dan de linkerbuur blijft;

Overwegende dat het doel van de verhoging een leefbaarder volume en ramen in de gevels (niet alleen dakvensters) aan de 3de verdieping te geven is;

Overwegende dat de ruimte onder het dak tot een technische ruimte ingericht wordt;

Overwegende dat het project ook het slopen van de bijgebouwen tussen het voorgebouw en het achtergebouw voorziet;

Overwegende dat het achtergebouw herbouwd wordt, ongeveer 55cm hoger dan het bestaande gebouw;

Overwegende dat het dak van dit achterste volume als groendak uitgevoerd wordt;

Overwegende dat het project afwijkt van de GSV, Titel I, art.4 (diepte van de bouwwerken) omdat het achtergebouw dieper dan driekwart van de terreindiepte gebouwd is;

Overwegende dat het project ook afwijkt van de GSV, Titel I, art.6 (dak - hoogte) omdat het dak van het achtergebouw, voorbij de in artikel 4 toegestane diepte gebouwd is en hoger dan dat van het laagste naastliggende bouwwerk is;

Overwegende dat er twee nieuwe bijgebouwen voorzien zijn op niv. 0 en niv. +1 van het hoofdgebouw (4,06m diep op het gelijkvloers, en 2,33m diep op de eerste verdieping om gelijk te liggen met de bouwdiepte van de rechterbuur);

Overwegende dat het binnenterrein van dit huizenblok zeer dicht bebouwd is;

Overwegende dat de afstand tussen de voor- en achtergebouwen 6m is; dat deze afstand niet voldoende is om de privacy van de twee tegenover elkaar gelegen woningen te beschermen;

Overwegende dat het achtergebouw behouden kan worden maar dat de bijgebouwen verwijderd moeten worden;

Overwegende dat de afwijkingen van de GSV, Titel I, art.4 en 6 aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat het gebied voor koeren en tuinen in een beplante tuin ingericht moet worden, met ten minste 50% doorlaatbare oppervlakte;

Overwegende dat het inrichten van terrassen op de platte daken van deze uitbreidingen voorzien is;

Overwegende dat het project afwijkt van de GSV, Titel I, art. 6 (dak - technische elementen) omdat een balustrade niet behoort tot de technische elementen die op een dak zijn toegestaan;

Overwegende dat een ondoorzichtig scherm op de rechterkant van het terras van de eerste verdieping geplaatst is om zichten te beperken naar de rechterbuur;

Overwegende dat het project afwijkt van de GSV, Titel I, art. 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak - hoogte) omdat het scherm dieper en hoger dan de twee naburige gebouwen is;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Overwegende dat het verwijderen van de bijgebouwen het verwijderen van deze terrassen met zich meebrengt;
Overwegende dat deze afwijkingen niet aanvaardbaar zijn;
Overwegende dat overdekte terrassen op de tweede en derde verdieping gecreëerd worden;
Overwegende dat een overdekt terras op de 1e verdieping toegevoegd moet worden, in continuïteit met de bovenste verdiepingen;

Overwegende dat de duplex van het achtergebouw afwijkt van de GSV, Titel II, art.3 (minimum oppervlakte) omdat de woonkamer met open keuken maar 16m² in plaats van 28m² is en de slaapkamer 13,5m² in plaats van 14m² is;
Overwegende dat de slaapkamer afwijkt van de GSV, Titel II, art.4 (hoogte onder het plafond) omdat de hoogte van deze kamer maar 2,4m in plaats van 2,5m is;
Overwegende dat de impact van het verhogen van het achtergebouw beperkt blijft;
Overwegende dat het achtergebouw gedeeltelijk begraven ten opzichte van niveau 0 is en maar één oriëntatie heeft;
Overwegende dat de netto lichtdoorlatende oppervlakte voldoende is en dat de kamers niet diep zijn;
Overwegende dat deze woning voor tijdelijk verblijf bedoeld is;
Overwegende dat de afwijkingen van de GSV, Titel I, art.4 en 6 en van de GSV, Titel II, art.4 en art.3 dus aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de andere wooneenheden ook van de GSV, Titel II afwijken;
Overwegende ten eerste dat de studio van het gelijkvloers afwijkt van de GSV, Titel II, art 10 (natuurlijke verlichting) omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte minder dan 1/5 van de vloeroppervlakte is;
Overwegende dat, na het verwijderen van het bijgebouw op het gelijkvloers, het niet langer mogelijk zal zijn om deze woning in te richten;
Overwegende dat, aan de achterkant van het kantoor van de organisatie, een gemeenschappelijke fietslokaal ingericht kan worden;

Overwegende dat het appartement van de eerste verdieping afwijkt van de GSV, Titel II, art.3 (minimum oppervlakte) omdat de slaapkamer 12,3m² in plaats van 14m² is;
Overwegende dat de slaapkamer kleiner is omdat een kantoor van 9m² in dit appartement ingericht is;
Overwegende dat deze woning ook afwijkt van de GSV, Titel II, art.8 (WC) omdat er enkel maar een deur tussen de WC en de woonkamer is;
Overwegende dat, na het verwijderen van het bijgebouw op de eerste verdieping, de inrichting van een tweekamerappartement niet langer mogelijk zal zijn; dat hetzelfde plan als op de bovenverdiepingen voorzien moet worden ;
Overwegende dat de woonkamers met open keuken van alle appartementen afwijken van de GSV, Titel II, art.3 (minimum oppervlakte) omdat hun oppervlaktes maar 23m² (voor niv. +1)) en 20m² (voor niv. +2 en +3) in plaats van 28m² zijn;
Overwegende dat de inrichting van deze kleine woningen kwalitatief is; dat deze woningen voor tijdelijk verblijf bedoeld zijn;
Overwegende dat de 2^{de} en 3^{de} verdieping bestaand zijn;
Overwegende dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;
Overwegende dat de slaapkamers van de 2^{de} en 3^{de} verdieping afwijken van de GSV, Titel II, art 10 (natuurlijke verlichting) omdat hun netto lichtdoorlatende oppervlaktes minder dan 1/5 van hun vloeroppervlaktes zijn;
Overwegende dat het een bestaand gebouw betreft met voorwaarden gesteld aan de esthetiek van de gevel;
Overwegende dat, zelfs als de 3e verdieping nieuw is, deze het ritme van de gevel moet respecteren, en de ramen dus niet mogen vergroot worden;
Overwegende dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat, om een mix van woningtypes te bieden, de mogelijkheid om de technische ruimte op zolder te verkleinen onderzocht moet worden, om een duplex met de derde verdieping in te richten;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Overwegende dat een dakkapel aan de achterste helling van het dak toegevoegd kan worden;

Overwegende dat, met betrekking tot de voorgevel, de bestaande roze kleur niet vergund is; dat het project een witte gevelpleister voorziet;

Overwegende dat de uitbreiding van de gevel in witte beplating voorzien is, in dezelfde witte kleur als de onderliggende gevel; dat het beter zou zijn om de witte bepleistering van de bestaande verdiepingen door te trekken langs de hele gevel;

Overwegende dat een arduinen gevellijst onder de verhoging toegevoegd is, zoals op de andere verdiepingen;

Overwegende dat de nieuwe vensters het originele ritme van de gevel aanhouden;

Overwegende dat het beter zou zijn om deze ramen verticaal in te delen, zoals de bestaande ramen;

Overwegende dat de voordeur door een nieuwe houten deur in een natuurlijke kleur met beglazing vervangen wordt;

Overwegende dat de oorspronkelijke deur behouden en gerestaureerd moet worden;

Overwegende dat de bestaande PVC ramen door houten schrijnwerk (wit voor de verdiepingen en naturel voor de gelijkvloers) vervangen worden;

Overwegende dat het de voorkeur verdient om wit geschilderd hout voor alle ramen te gebruiken, om de eenheid van de gevel te behouden;

Overwegende dat de screens die aan de voorgevel zijn toegevoegd, moeten verwijderd worden;

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 bijgebouwen van het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping te verwijderen en de ruimte tussen het voorgebouw en het achtergebouw als een beplante tuin in te richten, met ten minste 50% doorlaatbare oppervlakte;

- een overdekt terras op de 1^{ste} verdieping toe te voegen, in continuïteit met de bovenste verdiepingen;

- de inrichting van de woningen aan te passen : op de 1^{ste} verdieping, hetzelfde plan als op de bovenverdiepingen te voorzien; de mogelijkheid om de technische ruimte op zolder te verkleinen te onderzoeken, om een duplex met de derde verdieping in te richten (met een dakkapel aan de achterste helling van het dak);

- de witte bepleistering van de bestaande verdiepingen door te trekken langs de hele gevel;

- de oorspronkelijke toegangsdeur te behouden en restaureren;

- wit houten schrijnwerk voor alle ramen van de voorgevel te gebruiken;

- de screens aan de voorgevel te verwijderen;

- de ramen van de 3^{de} verdieping verticaal in te delen;

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 GSV, Titel I, art. 4 (diepte van de bouwwerken, voor wat betreft het achtergebouw) en 6 (dak – hoogte), voor wat betreft het achtergebouw), en van GSV, Titel II, art.3 (minimum oppervlakte) en art 10 (natuurlijke verlichting) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C964/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Confédérés 28 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Anne-Sofie Riis

Objet / Betreft: d'une part, modifier la façade à rue d'un immeuble à appartements en remplaçant la porte d'entrée et en isolant par l'extérieur les deux lucarnes au 3ème étage (mise en conformité), et d'autre part, installer des volets roulants avec caissons extérieurs (alu brun) au niveau de ces lucarnes

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2025 - 06/02/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
Vu les Recommandations pour les futurs projets dans le quartier européen approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 29/08/2013 ;
Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 24/09/2024;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, modifier la façade à rue d'un immeuble à appartements en remplaçant la porte d'entrée et en isolant par l'extérieur les deux lucarnes au 3ème





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

étage (mettre en conformité), et d'autre part, installer des volets roulants avec caissons extérieurs (alu brun) au niveau de ces lucarnes;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2025 et jusqu'au 06/02/2025 pour les motifs suivants: dérogation à l'article 18 (conservation des éléments en façade) 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares.(menuiseries) ;

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

Considérant que la parcelle visée par la demande comprend un immeuble à rue et une construction en fond de parcelle, toutes deux affectées aux logements ;

Considérant que pour le bien en fond de parcelle, un permis d'urbanisme a été délivré le 26/11/2020 (réf. P.U. C1278/2018) pour « modifier l'affectation d'un entrepôt en atelier d'artiste rattaché à une maison unifamiliale, détruire un escalier extérieur et transformer la façade avant dans le volume existant » ;

Considérant que l'immeuble à front de rue a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 29/06/1989 (réf. C17/1989) pour « transformer l'immeuble à usage résidentiel (4 unités) » ;

Considérant que la demande implique des modifications à la façade à rue ;

Considérant que la demande vise le placement de volets et caissons extérieurs au niveau des

lucarnes d'un appartement et la mise en conformité des modifications apportées à la façade à rue ;

Considérant que la demande induit une dérogation à l'article 18 du RGBQ concernant la suppression des corniches en bois au-dessus des lucarnes au profit d'une rive et le remplacement de l'ancienne porte d'entrée en bois ouvragé par une porte en bois noir ;

Considérant que la demande propose une intervention ponctuelle au niveau des lucarnes au 3ème étage ;

Considérant que le 3ème étage fait partie d'un logement (2 chambres) organisé entre le 3ème étage et les combles ;

Considérant que les lucarnes ont été isolées par l'extérieur avec une finition en bardage en sidings blanc et une nouvelle finition de toit en complexe multicouche (Recticel Silver) ;

Considérant que les travaux d'isolation des lucarnes entraînent la suppression des corniches en bois au-dessus des lucarnes par une nouvelle rive débordante de 10 cm de ton gris clair ;

Considérant que l'épaisseur de l'isolation est de 10 cm ;

Considérant que le projet maintient la large corniche en bois débordante au-dessus de la façade à rue ;

Considérant que la nouvelle rive au-dessus des lucarnes est fonctionnelle et résulte de l'isolation par l'extérieur, sans nuire à l'esthétique de la façade ;

Considérant que la dérogation à l'article 18 du titre I du RGBQ concernant la suppression des corniches au profit d'une rive peut être acceptée ;

Considérant que le projet propose la pose de volets roulants devant les fenêtres des lucarnes pour améliorer le confort thermique des pièces de vie ainsi que l'installation d'un caisson extérieur disposé en dessous de la rive débordante avec une saillie de 0,135 m ;

Considérant que les matériaux du volet et du caisson sont prévus en aluminium de ton brun sépia (RAL 8014) ;

Considérant que cette menuiserie discrète s'harmonise avec les couleurs brunes des menuiseries de la façade ;

Considérant que cette intervention est peu visible depuis l'espace public et ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;

Considérant que le placement du caisson devant le vitrage diminue légèrement la surface éclairante des pièces de vie (réduction de 20 cm² et 11 cm²) sans compromettre l'habitabilité et que l'action est réversible ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Considérant que la demande vise à améliorer l'habitabilité du logement en renforçant l'isolation thermique en hiver et en assurant une protection solaire en été ;

Considérant que l'objet de la demande a été élargi à la façade à rue, vu que l'ensemble des menuiseries a été remplacé en 2023 par de nouveaux châssis en bois brun foncé ainsi que l'ancienne porte d'entrée ;

Considérant que le remplacement des châssis induit une dérogation à l'article 21 (menuiseries) du RGBQ ;

Considérant que l'ensemble des châssis de la façade à rue a été remplacé afin d'améliorer les performances énergétiques des logements et ce sans autorisation ;

Considérant que les nouveaux châssis sont en bois, de ton brun foncé, soit de même ton que d'origine ;

Considérant cependant qu'ils ne présentent pas les caractéristiques des modèles d'origine (dessin, divisions, proportions entre les parties pleines et vitrées, distribution des ouvrants et dormants, modénature et forme du vitrage) ;

Considérant qu'il y a lieu de remplacer ces châssis à la fin de leur cycle de vie par des châssis en bois respectant les caractéristiques des modèles d'origine ;

Considérant que le modèle préconisé s'inspirera des photographies historiques et des plans de la construction et/ou des menuiseries d'origine dans le périmètre pour un bien de même style et contemporain ;

Considérant que la dérogation à l'article 21 du RGBQ est acceptable à condition que les plans figurent le remplacement de nouveaux châssis en bois intégrant les remarques émises ci-dessus ;

Considérant que l'ancienne porte ouvragée en bois a été remplacée par une simple porte en bois (en dérogation à l'article 18 du RGBQ) ;

Considérant que la porte ne s'intègre pas dans l'architecture de la façade ;

Considérant que la dérogation à l'article 18 du RGBQ concernant le remplacement de la porte d'entrée n'est pas acceptable

Considérant qu'actuellement les châssis n'ont pas tous la même couleur ;

Considérant qu'afin de respecter l'architecture de la façade, il y a lieu de prévoir une teinte blanche pour l'ensemble des châssis ;

Considérant de ce qui précède, moyennant les adaptations 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 teinte blanche pour l'ensemble des châssis ;
- prévoir une porte d'entrée respectant les proportions et modénatures d'origine (cfr permis de 1920) ;
- prévoir, lors du prochain remplacement, des châssis, respectant le permis de 1920.

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 Échevins.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RGBQ en ce qui concerne les articles 18 et 21 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R543/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Reine 275 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Nordine et Fatima Touali-Laâroussi

Objet / Betreft: d'une part, étendre des annexes et imperméabiliser la totalité de la parcelle (mise en conformité) ; et d'autre part, changer la destination du rez-de-chaussée d'activité productive artisanale en logement, démolir une extension et la toiture à versants de la maison unifamiliale pour la rehausser de 2 niveaux et diviser le bien en 4 logements (2 appartements 2 chambres, un duplex 3 chambres et un duplex 4 chambres) et aménager des terrasses sur les toitures plates

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 27/02/2024

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

7

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

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

Vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. R156/2019) notifié le 24/03/2022 pour le même bien ;
Vu le refus en recours au gouvernement (réf. 04/GOU_PU/1841273) notifié le 30/06/2022 pour le même bien ;

Vu la demande initiale, introduite le 06/06/2023 et visant d'une part, à étendre des annexes,





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

imperméabiliser la totalité de la parcelle et rehausser un mur mitoyen (mise en conformité) ; et d'autre part, à changer la destination du rez-de-chaussée d'activité productive artisanale en logement, démolir la toiture à versants de la maison unifamiliale pour la rehausser de 2 niveaux et diviser le bien en 5 logements (un studio, 2 appartements 2 chambres, un duplex 3 chambres et un duplex 4 chambres) aménager des terrasses sur des toitures plates ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/02/2024 au 15/02/2024 pour les motifs suivants : dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur), 6§3 (toiture - éléments techniques), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ; dérogation à l'article 48 du RB (hauteur d'un mur de clôture) ; et application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;

Vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/01/2024 émis sur la demande initiale, repris en annexe et portant les références CP.1985.2351/3 ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 27/02/2024 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : *avis favorable sous réserve de :*

- *conserver le volume historique arrière gauche autorisée en 1925 et le transformer en 1 logement ;*
- *supprimer les annexes en fond de parcelle ;*
- *dépolluer la parcelle et retrouver un jardin planté avec de la pleine terre ;*
- *réaliser une toiture à double versant à front de rue suivant les pans de toit du bien contigu de gauche n°277 ;*
- *limiter la hauteur du mur mitoyen avec le n°273 à maximum 2,75 m ;*
- *ne pas prévoir de terrasse au 1^{er} étage en intérieur d'îlot ;*
- *rendre conforme au Code civil la terrasse en toiture ;*
- *accorder une attention particulière au choix de la brique de façade et prévoir une mise en peinture pour uniformiser la façade ;*
- *remplacer la porte de garage par une porte cochère ;*
- *transformer le local vélo à front de rue en local poussettes ;*
- *aménager un local vélo dans la pièce arrière du rez-de-chaussée à l'emplacement du studio à supprimer ;*

Vu l'avis du Collège du 11/04/2024 à l'égard de la demande initiale ;

Considérant que le demandeur a été invité à mettre les plans en conformité avec la décision du Collège du 11/04/2024 à savoir : - *conserver le volume historique arrière gauche autorisée en 1925 et le transformer en 1 logement ;*

- *supprimer les annexes en fond de parcelle ;*
- *dépolluer la parcelle et retrouver un jardin planté avec de la pleine terre ;*
- *réaliser une toiture à double versant à front de rue suivant les pans de toit du bien contigu de gauche n°277 ;*
- *limiter la hauteur du mur mitoyen avec le n°273 à maximum 2,75 m ;*
- *ne pas prévoir de terrasse au 1^{er} étage en intérieur d'îlot ;*
- *rendre conforme au Code civil la terrasse en toiture ;*
- *accorder une attention particulière au choix de la brique de façade et prévoir une mise en peinture pour uniformiser la façade ;*
- *remplacer la porte de garage par une porte cochère ;*
- *transformer le local vélo à front de rue en local poussettes ;*
- *aménager un local vélo dans la pièce arrière du rez-de-chaussée à l'emplacement du studio à supprimer ;*

Considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 08/10/2024, en application de l'art. 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet et visent à répondre partiellement aux objections soulevées par le projet initial ;
Considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié supprime le studio avec la démolition d'une extension et vise ainsi d'une part, à étendre des annexes et imperméabiliser la totalité de la parcelle (mise en conformité) ; et d'autre part, à changer la destination du rez-de-chaussée d'activité productive artisanale en logement, démolir une extension et la toiture à versants de la maison unifamiliale pour la rehausser de 2 niveaux et diviser le bien en 4 logements (2 appartements 2 chambres, un duplex 3 chambres et un duplex 4 chambres) et aménager des terrasses sur les toitures plates ;

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

Considérant cependant que le projet modifié ne doit pas être soumis aux mesures particulières de publicité déjà réalisées, d'autant que ces dernières n'avaient soulevées aucune réaction de la part des riverains ;

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

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 17/01/2025 émis sur la demande modifiée, repris en annexe et portant les références CP.1985.2351/4 ;

PROJET INITIAL

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant que la situation de droit reprend une maison unifamiliale à 2 étages à front de rue, avec sous-sol et toiture à double versant, délivrée en 1955 ; ainsi qu'une annexe sur 2 niveaux avec toit plat contre le mur mitoyen gauche avec le n°277, autorisée en 1925, et une cour côté droit, accessible depuis une entrée cochère et desservant un atelier en fond de parcelle, s'étend derrière la parcelle de droite n°273 et historiquement relié au n°13 de la rue Albert ;

Considérant qu'en situation de fait l'étage de l'annexe a été étendu, en largeur et en profondeur, sans autorisation au-dessus de l'atelier en fond de la parcelle et surmonté d'une toiture à double versant ;

Considérant que la demande initiale vise à mettre en conformité l'ensemble des volumes existants et à rehausser l'habitation à front de rue de 2 niveaux ;

Considérant que le projet initial prévoit de démolir la toiture à double versant du bâtiment principal pour construire un 3^e étage identique au niveau inférieur et terminer le bien par une fausse mansarde, avec une pente de toit suivant celle du bien mitoyen de gauche n°277 et une partie plate végétalisée ;

Considérant que la rehausse s'inscrit dans la continuité du volume du bien contigu de gauche avec le même niveau de corniche ; et que celui-ci correspond au niveau de la ligne de bris du bien mitoyen de droite ;

Considérant que cette rehausse est conforme au RRU, vu que les profils des biens mitoyens sont plus importants ;

Considérant cependant qu'il serait préférable de réaliser une toiture à double versant suivant les pans de toit du bien contigu de gauche n°277 et ainsi de ne pas concevoir de toiture plate végétalisée ;

Considérant que les volumes en intérieur d'îlot dérogent à l'article 4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU en ce que la profondeur de construction au 1^{er} étage dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, ainsi que de plus de 3 m la profondeur des biens mitoyens ;

Considérant aussi que la rehausse d'un niveau avec toiture à double versant ou toit plat des annexes déroge à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce qu'elle a entraîné la rehausse des murs mitoyens au niveau des constructions et que leurs hauteurs dépassent de plus de 3 m les mitoyens ;

Considérant que les constructions en intérieur d'îlot ont été rehaussées au fil du temps au 1^{er} étage, or initialement, seule l'annexe de 2 pièces contre le mur mitoyen de gauche avec le n°277 bénéficiait d'un étage ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Considérant que l'atelier en fond de parcelle était simplement surmonté d'un grenier ;
Considérant d'après les orthophotoplans, que l'étage au-dessus de l'atelier en fond de parcelle a été agrandi récemment, entre 2012 et 2014 ;
Considérant que la parcelle est densément construite, liée à l'ancienne affectation du rez-de-chaussée en activité productive artisanale ;
Considérant cependant que cette activité productive a cessé et que ces bâtiments en intérieur d'îlot n'ont ainsi plus de raison d'être conservé ;
Considérant de plus, que la parcelle est entièrement imperméabilisée, ce qui déroge aux articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;
Considérant que cette situation provient du fait que la parcelle est polluée et reprise en catégorie 3 (parcelle polluée sans risque) suite à un permis d'environnement délivré en 1986 pour un réservoir de mazout de 5.000 litres, imposant l'interdiction de casser la dalle de sol ;
Considérant que ce permis n'est plus valide depuis 2016, que l'activité productive a cessé et que la parcelle, polluée sans risque, possède de la pleine terre présente sous la dalle de sol ;
Considérant que suite à la commission de concertation, le demandeur a fourni l'étude de sol, réalisée pour sa parcelle en 2014, détaillant que la seule pollution du sol identifiée est une pollution en plomb et en cuivre liée à la présence de remblais ; que l'eau souterraine n'est pas en contact avec les remblais et qu'aucune pollution n'a été observée dans l'eau souterraine ;
Considérant la conclusion de l'étude de sol, la dépollution de la parcelle est ainsi envisageable et réalisable sans trop de contraintes ;
Considérant également que les recommandations pour les intérieurs d'îlot à Laeken visent à dédensifier et végétaliser les parcelles pour retrouver des espaces ouverts en intérieur d'îlot ;
Considérant que le programme de logement projeté pour l'ensemble de la parcelle nécessite d'offrir des espaces extérieurs de qualité, perméables, avec de la pleine terre ;
Considérant que les biens mitoyens possèdent des jardins ;
Considérant ainsi qu'il y a lieu de supprimer l'atelier en fond de parcelle (qui sert uniquement de local vélos cargo) et de limiter les extensions en intérieur d'îlot au côté gauche jusqu'au niveau de l'annexe sur 2 niveaux autorisée en 1925 ;
Considérant également que l'ensemble de la parcelle doit être dépolluer pour retrouver un jardin en pleine terre, permettant d'améliorer la perméabilité et d'offrir un jardin aux logements ;
Considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU n'ont pas été accordées par la commission de concertation, ainsi que la mise en conformité de l'extension des annexes ;

En ce qui concerne le programme et l'aménagement intérieur :

Considérant que la situation de droit reprend une activité productive artisanale au rez-de-chaussée et un logement unifamilial au 1^{er} et 2^e étages ;
Considérant que la demande initiale vise à affecter l'ensemble des bâtiments en logement et donc de changer la destination du rez-de-chaussée d'activité productive artisanale en logement ;
Considérant que le projet prévoit de diviser la maison unifamiliale en 2 appartements 2 chambres et les annexes en un studio et un duplex 4 chambres ; et d'aménager un duplex 3 chambres dans la rehausse de l'habitation à front de rue ;
Considérant que chaque logement bénéficie une cave privative au sous-sol de la maison et d'un espace extérieur ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée, un local vélos est prévu dans la pièce à front de rue, ainsi qu'un important local vélos cargo en fond de parcelle dans l'ancien atelier ;
Considérant également qu'à côté du local vélos cargo est projetée une salle polyvalente partagée ;
Considérant cependant que le projet déroge à l'article 16 (local commun à ordures) du titre II du RRU en ce qu'aucun local poubelles commun n'est prévu pour l'ensemble des logements ;
Considérant qu'il s'agit d'une petite copropriété, que le local poubelles risque d'être mal utilisé, la dérogation a été accordée par la commission de concertation ;
Considérant que la demande prévoit une mixité d'unités de logement de tailles diverses ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Considérant que le studio projeté au rez-de-chaussée n'est pas qualitatif en ce que ce logement donne uniquement sur la cour et possède un vis-à-vis important, vu que l'accès au duplex 4 chambres se fait en passant devant les fenêtres du studio, ainsi que l'accès au local vélos cargo et à la salle polyvalente ;
Considérant que le projet prévoit une barrière végétale d'un mètre de haut avec des arbustes en pots devant les ouvertures de l'espace nuit et la salle de bain pour occulter la vue vers ces espaces ;
Considérant que cette haie végétale est continuée devant les fenêtres du living du duplex en intérieur d'îlot, possédant les mêmes problèmes de vues directes ;
Considérant cependant qu'une haie en pots ne constitue pas une solution probante permettant de rendre les espaces de vie de ces logements agréables ;
Considérant de plus, que l'ensoleillement de ces espaces au rez-de-chaussée est réduit par la rehausse d'1,86 m du mur mitoyen de droite avec le n°273 en blocs cellulaires recouverts de crépis de ton gris ;
Considérant que cette rehausse induit une dérogation à l'article 48 du RB (hauteur des murs de clôture) en ce que le mur mitoyen passe d'une hauteur d'1,76 m à 3,60 m et dépasse les 2,75 m réglementaires ;
Considérant également que le projet déroge à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce que la hauteur dépasse de plus de 3 m le jardin du voisin de droite ;
Considérant que les travaux ont déjà été réalisées ; et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
Considérant que le mur mitoyen possédait des problèmes de stabilité ;
Considérant cependant qu'une telle rehausse est trop importante et induit des nuisances en terme d'ensoleillement à la fois au bien voisin de droite, mais aussi aux logements projetés en intérieur d'îlot ;
Considérant ainsi que les dérogations aux articles 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU et 48 du RB (hauteur des murs de clôture) n'ont pas été accordées par la commission de concertation, ainsi que la mise en conformité de la rehausse du mur mitoyen ;
Considérant qu'il pourrait être envisagé une légère rehausse en limitant la hauteur totale du mur mitoyen avec le n°273 à 2,75 m ;

Considérant que le duplex en intérieur d'îlot se compose des espaces de vie au rez-de-chaussée et des espaces de nuit à l'étage ;
Considérant que la superficie des espaces de vie (40,30 m² divisée en 2 pièces) semble disproportionnée par rapport à l'étage nuit (120 m² pour 4 chambres, un bureau et 2 salles de bain) ;
Considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse de 18 m² sur la toiture plate de l'ancien atelier ;
Considérant qu'un garde-corps est installé pour délimiter cette terrasse du reste de la toiture plate ; et que celui-ci déroge à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU en ce qu'il dépasse du gabarit de la toiture plate ;
Considérant que la terrasse respecte le Code civil avec un retrait de 2,55 m à 3,16 m par rapport au mur mitoyen avec le n°273 ;
Considérant cependant que la hauteur du mur mitoyen mesure uniquement 70 cm au niveau de la terrasse et que le projet prévoit donc de le surmonter d'un écran végétal afin de créer un brise-vue d'1,90 m ;
Considérant que ce brise-vue rehausse le mur mitoyen d'1,20 m et déroge ainsi à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;
Considérant malgré tout que la situation de cette terrasse au 1^{er} étage en intérieur d'îlot risque de générer des nuisances sonores et visuelles au voisinage et de porter atteinte à l'ensemble de l'intérieur d'îlot ;
Considérant de plus que le volume où se trouve la terrasse ne doit pas être conservé ;
Considérant qu'il est préférable de ne pas prévoir de terrasse à cet emplacement ; ainsi les dérogations aux articles 6 (toiture - hauteur) et 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU n'ont pas été accordées par la commission de concertation ;

Considérant que les appartements 2 chambres aux 1^{er} et 2^e étages de la maison à rue sont aménagés sur la même organisation, avec les chambres à front de rue et les espaces de vie à l'arrière ;
Considérant que pour le duplex supérieur, l'organisation du 3^e étage est calquée sur celle des étages inférieurs et que le niveau sous-comble comporte une chambre supplémentaire avec une salle de bain attenante, ainsi qu'une terrasse réalisée sur la toiture plate ;
Considérant que cette terrasse déroge à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU en





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

ce que les garde-corps sécurisant la terrasse dépasse du gabarit de la toiture plate ;
Considérant également que la terrasse ne respecte pas le Code civil en ce que le retrait d'1,16 m réalisé du côté gauche avec le bien mitoyen n°277 par rapport à la limite mitoyenne est inférieur à 1,90 m ;
Considérant que la terrasse pourrait s'étendre du côté droit jusqu'au mur mitoyen et effectuer un retrait d'1,90 m de l'autre côté pour respecter le Code civil ; ainsi la dérogation à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU serait acceptable ;
Considérant que le reste de la toiture plate est végétalisé, tout comme l'ensemble des toits plates non aménagées en terrasse ;

Considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
Considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort définies par le titre II du RRU ;
Considérant cependant que le programme proposé est trop dense pour la parcelle et en particulier en ce qui concerne l'intérieur d'îlot ;
Considérant qu'il serait préférable de supprimer le studio peu qualitatif au rez-de-chaussée et de ne prévoir qu'un seul logement en intérieur d'îlot, dans l'annexe historique sur 2 niveaux ;
Considérant de ce qui précède, que le changement de destination du rez-de-chaussée d'activité productive artisanale en logement a été accordé par la commission de concertation, ainsi que la division du logement unifamilial en 2 appartements 2 chambres ;

En ce qui concerne la façade à rue :

Considérant qu'en façade à rue, l'ensemble des menuiseries a été remplacé sans autorisation :

- les châssis en bois par des châssis en PVC de ton brun imitation bois ;
- la porte d'entrée en bois par une porte en acier de ton brun ;
- la porte cochère en bois à 4 battants par une porte de garage en PVC de ton brun imitation bois ;

Considérant que le matériau a été changé, les divisions ont été modifiées et élargies ;
Considérant qu'au 2^e étage, les châssis tripartites ouvrants ont été remplacés par des doubles ouvrants et une partie fixe ;
Considérant que les travaux réalisés sont visibles depuis l'espace public ; modifie l'aspect architectural de la façade ;
Considérant que le remplacement des châssis permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
Considérant que la demande prévoit de copier les ouvertures et châssis du 2^e étage pour la rehausse, ainsi que les encadrements en pierre bleue ;
Considérant de ce qui précède, que la mise en conformité des châssis en façade à rue a été accordée par la commission de concertation ;

Considérant que le projet propose de remplacer la porte de garage par une porte sectionnelle de couleur blanche ;
Considérant que l'intégration de celle-ci à la façade n'est pas esthétique et qu'il est préférable de revenir à une porte cochère s'intégrant mieux à l'architecture du bien, d'autant que l'intérieur d'îlot n'est pas rendu accessible aux véhicules via cette entrée ;

Considérant que la demande prévoit de réaliser la rehausse avec la continuité du parement de façade existant en brique rouge ;
Considérant qu'il y a lieu d'accorder une attention particulière au choix de la brique de parement pour que celle-ci soit identique à celle existante et de peindre l'ensemble de la façade, afin de rendre la rehausse imperceptible ;
Considérant sinon que l'ensemble du parement des étages devra être remplacé, afin de conserver une unité ; mais que celui-ci devra être réalisé au droit de l'alignement existant pour conserver un front de bâtisse aligné, d'autant que les biens mitoyens sont repris à l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

PROJET MODIFIÉ

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant que la demande modifiée vise à mettre en conformité les extensions des constructions en intérieur d'îlot et à rehausser l'habitation à front de rue de 2 niveaux ;
Considérant que pour le bâtiment à front de rue, le projet modifié prévoit une toiture à double versant pour la rehausse projetée de 2 niveaux suivant les pans de toit du bien mitoyen de gauche n°277 ;
Considérant ainsi que la rehausse s'intègre mieux au contexte bâti de la rue ;

Considérant qu'en intérieur d'îlot, l'extension qui servait de liaison entre le bâtiment principal et l'annexe de 2 niveaux est supprimée pour permettre de retrouver une cour plus généreuse ;
Considérant que cette intervention permet de répondre partiellement à l'avis de Commission de concertation ;

Considérant cependant, que les annexes existantes en fond de parcelle sont conservées et qu'elles dérogent toujours aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU concernant leur hauteur et profondeur ;
Considérant aussi que la cour est toujours imperméabilisée, ce qui déroge aux articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;
Considérant que la demande modifiée n'apporte aucun élément nouveau par rapport au projet initial ; les remarques de la précédente commission de concertation restent ainsi valables ;
Considérant qu'il y a lieu de supprimer toute l'annexe latérale droite du bâtiment arrière jusqu'au fond de la parcelle et sur tous les niveaux en vue de dégager au maximum le volume historique ;

Considérant que la parcelle est reprise dans un îlot intérieur aux recommandations pour les intérieurs d'îlot à Laeken, qui ont pour objectifs « la transformation ou la démolition des grands bâtiments et des espaces minéralisés à l'intérieur de l'îlot afin de faire entrer plus d'air et de lumière dans l'îlot ; l'utilisation des grandes surfaces horizontales pour la végétalisation et l'eau » et d'« éviter les extensions en intérieur d'îlot » ;
Considérant de plus que la parcelle est en zone d'intervention prioritaire pour la gestion intégrée des eaux de pluie ;
Considérant ainsi que l'ensemble de la parcelle doit retrouver un jardin en pleine terre planté, permettant d'améliorer la perméabilité et d'offrir un jardin aux logements ;
Considérant de ce qui précède, que seule la dérogation à l'article 4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU est accordée pour la partie gauche du volume en fond de parcelle et le volume qui abrite les chambres au 1^{er} étage ; à contrario les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture - hauteur), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU, qui concerne l'annexe latérale gauche, ne sont pas acceptables ;

Considérant que la hauteur du mur de clôture mitoyen avec le voisin de droite n°273 est abaissé à 2,75 m, conformément au RB ;

En ce qui concerne le programme et l'aménagement intérieur :

Considérant que la demande modifiée vise toujours à affecter l'ensemble des bâtiments en logement et donc à changer la destination du rez-de-chaussée d'activité productive artisanale en logement ;

Considérant que le projet modifiée prévoit de diviser la maison unifamiliale existante en 2 appartements 2 chambres, un par niveau ; d'aménager la rehausse de 2 niveaux projetée à front de rue en un duplex 3 chambres ; et l'annexe en intérieur d'îlot en un duplex 4 chambres avec bureau ;
Considérant ainsi que le projet modifiée ne propose plus que 4 logements, vu que le studio projeté initialement au rez-de-chaussée est supprimé ;
Considérant hormis la suppression du studio, que l'aménagement des logements est identique au projet initial ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Considérant uniquement que les terrasses aménagées sur les toitures plates sont modifiées : la terrasse de 10,39 m² au 4^e étage en façade arrière est déplacée contre le mur mitoyen de droite et en retrait de 2 m par rapport à la limite mitoyenne gauche, ce qui la rend conforme au Code civil ; et la terrasse au 1^{er} étage en intérieur d'îlot est réduite en largeur de 45 cm, passant de 18,19 m² à 13,30 m² ;

Considérant que même si ces terrasses sont conformes au Code civil, elles dérogent cependant à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU en ce que les garde-corps dépassent du gabarit de la toiture plate ;

Considérant que cette dérogation est acceptable pour la terrasse en toiture du bâtiment principal car elle n'est pas susceptible de porter atteinte au voisinage ; contrairement à celle en intérieur d'îlot, qui risque de générer des nuisances sonores et visuelles à l'ensemble de l'intérieur d'îlot de par sa situation ;

Considérant ainsi que la dérogation à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU n'est pas acceptable, même si le projet prévoit de surmonter d'un écran végétal les murs mitoyens avec les voisins de droite n°271 et 273 afin de créer un brise-vue d'1,90 m, ce qui crée une rehausse d'1,20 m dérogeant à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU en ce que la hauteur totale dépasse de plus de 3 m (4,80 m) le voisin le plus bas ;

Considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de ne pas prévoir de terrasse au 1^{er} étage en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet modifié prévoit d'aménager un garage dans le passage cocher, privatisant ainsi cet accès ;

Considérant cependant que le SIAMU indique que l'accès à la partie arrière du bâtiment via l'entrée cochère doit être praticable en toutes circonstances (pour les services de secours et pour permettre l'évacuation de la partie arrière en cas d'urgence), la création d'un garage privé dans le passage cocher n'est pas compatible avec la nécessité de disposer d'un accès libre ;

Considérant de plus, que la parcelle est bien desservie en transports en commun et que la voirie est équipée d'une bande de stationnement, ce qui ne rend pas obligatoire un emplacement de stationnement ;

Considérant ainsi qu'il a lieu de ne pas prévoir de garage ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée un bureau a été créé à l'arrière ;

Considérant cependant qu'il paraît préférable de réaliser un local vélos à cet emplacement pour remplacer le local vélos cargo surdimensionné en fond de parcelle à démolir pour retrouver un jardin en pleine terre ;

En ce qui concerne la façade à rue :

Considérant qu'en façade à rue, aucune modification n'a été apportée au projet par rapport à la version initial ;

Considérant ainsi que les remarques de précédente commission de concertation restent valables :

- accorder une attention particulière au choix de la brique de parement de la rehausse, pour que celle-ci soit identique à celle existante et de peindre l'ensemble de la façade, afin d'uniformiser les étages ;
- remplacer la porte de garage par une porte en bois en s'inspirant de celle d'origine, pour qu'elle s'intègre plus esthétiquement à l'architecture du bien ou la remplacer par une grille permettant la vue sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant de plus, qu'il y a lieu de rétablir la porte d'entrée d'origine en bois ;

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 ;





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: 18/02/2025

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- supprimer l'annexe latérale droite du bâtiment arrière jusqu'au fond de la parcelle et sur les niveaux en vue de dégager au maximum le volume historique ;
- aménager un jardin planté en pleine terre ;
- ne pas prévoir de terrasse au 1er étage en intérieur d'îlot ;
- accorder une attention particulière au choix de la brique de façade et prévoir une mise en peinture pour uniformiser la façade ;
- ne pas prévoir de garage et remplacer la porte de garage par une porte en bois en s'inspirant de celle d'origine ;
- rétablir la porte d'entrée d'origine.

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU pour la partie gauche du volume en fond de parcelle et 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU pour la terrasse au 4^e étage en façade arrière sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



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



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M591/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Maurice Lemonnier 204 - 206 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Hicham Achrayah

Objet / Betreft: étendre le café existant au 1er étage impliquant un changement de destination de logement en commerce ; ajouter un escalier pour lier ces 2 niveaux, aménager un logement étudiants (6 studios) à partir du 2ème étage, couvrir la cour, étendre le volume du 1er étage, aménager une terrasse tropézienne et remplacer les menuiserie de la façade avant (régularisation - PV BR/051/23)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/01/2025 - 06/02/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Vu les Recommandations du Collège relatives au logement étudiant approuvées le 17/06/2021 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en liserés de noyau commercial, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) espaces structurants au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 10/06/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à étendre le café existant au 1er étage impliquant un changement





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

de destination de logement en commerce ; ajouter un escalier pour lier ces 2 niveaux, aménager un logement étudiants (6 studios) à partir du 2^{ème} étage, couvrir la cour, étendre le volume du 1^{er} étage, aménager une terrasse tropézienne et remplacer les menuiserie de la façade avant (régularisation - PV BR/051/23) ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 6/12/2023 (P.V. B.R./051/23) fait état des infractions suivantes:

- L'extension du café (env. 105m²) sur l'ensemble du 1^{er} étage ;
- L'extension du volume et de la surface (env. 13m²) à l'arrière du 1^{er} étage pour disposer d'un escalier reliant les deux parties de la cafétéria (rez et 1^{er} étage) ;
- L'augmentation du nombre de logements loués individuellement aux étages (de 3 logements autorisés aux étages +1, +2, +3 à 10 logements constatés sur place aux étages +2, +3, +4 et palier) ;

Considérant que les 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 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/01/2025 au 06/02/2025 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Ancienne brasserie Express-Midi pour brasserie Caulier" ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 6/01/2025 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 17/01/2025 ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/02/2025, pour cause de dérogations aux normes de base, repris en annexe et portant les références T.1983.2265/14 ;

Considérant que la demande concerne un bâtiment de commerce au rez-de-chaussée et du logements aux étages ;

Considérant que les archives font mention du rez-de-chaussée comme un café ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le commerce a été étendu au 1^{er} étage et 11 chambres ont été aménagées aux 2^{ème}, 3^{ème} étages et dans les combles pour une location à courte durée ;

Considérant que la présente demande vise la régularisation du café sur 2 niveaux (rez et 1^{er} étage) et la transformation des étages supérieurs en 6 studios d'étudiants avec des espaces communs ;

Considérant que la répartition des différentes fonctions est prévue comme suit :

- sous-sol : sanitaires pour le café et des caves ;
- rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un café sur ces 2 niveaux ;
- 2^{ème} et 3^{ème} étages : 6 studios d'étudiant avec salle de douche privative et 2 cuisines communes ;
- les combles : un salon commun ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Considérant que la prescription générale 0.12, 7° du plan régional d'affectation du sol permet au rez-de-chaussée ou au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que le café propose également une restauration sur place ;

Considérant qu'un conduit de hotte est placé au fond de la parcelle et débouche sur la toiture de l'annexe au 2^{ème} étage ;

Considérant que son emplacement déroge au R.B., art. 108, en ce que le conduit ne rejoint pas la façade postérieure du bâtiment principal pour déboucher à 2m au moins au-dessus de la corniche dudit bâtiment ;

Considérant que le placement actuel génère des nuisances olfactives en intérieur d'îlot et nuit à la tranquillité des habitants dans la zone ;

Considérant qu'il conviendrait de déplacer le conduit de la hotte le long de la façade arrière, conformément au RB, art 108 ;

Considérant dès lors que la dérogation au R.B., art. 108 n'est pas acceptable ;

Considérant que, par rapport aux travaux liés au commerce, le projet vise la régularisation de la couverture de la cour ainsi que la construction d'une annexe au-dessus de cette cour, au 1er étage, afin d'agrandir le commerce ;

Considérant qu'un escalier reliant les deux niveaux du commerce est prévu dans cette extension ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce que l'extension du rez-de-chaussée et du 1er étage occupe l'entièreté de la zone de cour ;

Considérant que la zone de cour et jardin présente une superficie de 12,38 m² et qu'elle est enclavée entre de hauts murs mitoyens, empêchant la lumière du jour de pénétrer à l'intérieur ;

Considérant que la toiture de l'annexe au 1er étage est aménagée en toiture végétalisée, contribuant ainsi à l'amélioration de la qualité environnementale du projet ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir une coupe supplémentaire montrant la faisabilité des toitures végétales de l'annexe ;

Considérant que cette extension permet une optimisation de l'espace commercial sans impact négatif sur l'environnement immédiat ;

Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 est acceptable ;

Considérant que, concernant le programme de logements étudiants aux étages supérieurs, les aménagements proposés ne respectent pas certaines recommandations du Collège relatives aux logements étudiants et font l'objet d'un avis défavorable du SIAMU ;

Considérant que les six studios proposés ne répondent pas au besoin réel de logements dans le quartier, qu'ils contribuent à une densification excessive du bâti et qu'ils altèrent la lecture architecturale de l'immeuble de style néoclassique ;

Considérant que la superficie des chambres varie de 9,7 m² à 14,95 m², alors que les recommandations du Collège prévoient une superficie minimale de 12 m² ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de local poubelles et que l'emplacement du local vélos, situé au 1er étage, est impraticable en raison de l'obligation d'emprunter un escalier étroit de 90 cm de large sur environ 10 m de long ;

Considérant qu'il conviendrait de remplacer les logements étudiants par un appartement une chambre au 1er étage et un duplex deux chambres aux 3^e et 4^e étages ;

Considérant que le projet prévoit de découper le versant arrière de la toiture afin d'aménager une terrasse tropézienne ;

Considérant qu'elle déroge au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques), en ce que le garde-corps ne fait pas partie des éléments en toiture ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Considérant que le garde-corps permet de sécuriser l'utilisation de la terrasse ;
Considérant que cette terrasse permet à l'habitation de bénéficier d'un espace extérieur ;
Considérant de plus, qu'elle n'est pas visible depuis l'espace public et ne génère pas de vues directes chez les voisins contigus ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6 est acceptable ;

Considérant que, concernant le traitement de la façade avant, le projet prévoit l'enlèvement du bardage en bois des pilastres au rez-de-chaussée en vue d'appliquer un cimentage de ton gris ;
Considérant que la composition de la devanture commerciale a été modifiée au fil du temps sans qu'une demande de permis d'urbanisme n'ait été introduite à cet effet ;
Considérant qu'actuellement, deux châssis ouvrants, surmontés d'impôsts et dotés d'allèges en bois, se situent de part et d'autre de la porte d'entrée du commerce ;
Considérant que la forme, la division et le profil épais des châssis alourdissent l'aspect de la devanture et lui confèrent une apparence peu cohérente avec la façade avant ;
Considérant que cette devanture est banalisée par la projection de châssis à division standard ;
Considérant, de plus, que les grands autocollants apposés sur la vitrine dévalorisent la devanture et confèrent à l'établissement une image peu attractive ;
Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de revoir la composition des vitrines en travaillant la verticalité des châssis et en proposant des menuiseries de meilleure qualité, posées sur des allèges en dur ;
Considérant qu'il est également nécessaire de restaurer la pierre bleue et l'enduit du rez-de-chaussée dans une teinte claire, plutôt qu'un cimentage gris foncé.

Considérant que le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois aux étages est positif ;
Considérant que dans un souci de cohérence dans le style néoclassique du bâtiment, il conviendrait de peindre les menuiseries des étages en blanc ;

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.

Un avis favorable pourrait être émis, à condition de :

- prévoir un appartement 1 chambre au 2^{ème} étage et 1 duplex 2 chambres aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ;
- revoir la composition des vitrines en travaillant la verticalité des châssis et en proposant des menuiseries de meilleure qualité et posées sur des allèges en dur ;
- restaurer la pierre bleue et l'enduit au rez-de-chaussée dans une teinte claire plutôt qu'un cimentage en gris foncé ;
- peindre les menuiseries des étages en blanc ;
- déplacer le conduit de la hotte le long de la façade arrière, conformément au RB, art 108 ;
- fournir des coupes supplémentaires montrant la faisabilité des toitures végétales de l'annexe ;
- assurer l'accès aux compteurs pour l'ensemble des fonctions.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P144/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Pavie 14 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Iran et Evis Iskender-Guler

Objet / Betreft: d'une part, aménager un deuxième patio et apporter des modifications structurelles au niveau du rez-de-chaussée (mise en conformité) ; et d'autre part construire des annexes aux 1^{er} et 2^{ème} étages arrières, rehausser la toiture, aménager des terrasses aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, et réorganiser l'ensemble de l'immeuble afin d'y aménager 4 unités de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/01/2025 - 30/01/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 11/02/2025

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

9 AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 15/02/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, aménager un deuxième patio et apporter des modifications structurelles au niveau du rez-de-chaussée (mise en conformité) ; et d'autre part construire des annexes aux 1^{er} et 2^{ème} étages arrières, rehausser la toiture, aménager des





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

terrasses aux 2ème et 3ème étages, et réorganiser l'ensemble de l'immeuble afin d'y aménager 4 unités de logements;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés partiellement ;

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

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/01/2025 au 30/01/2025 pour les motifs suivants:

- dérogation au règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares Ambiorix et le parc du Cinquantenaire »:
 - à l'article 21 (menuiseries) ;
 - à l'article 24 (éclairage des locaux sous toiture) ;
- dérogation au titre I du RRU :
 - à l'art.4 (profondeur de la construction) ;
 - à l'art.6 (toiture - hauteur) ;
 - à l'art.6 (toiture - éléments techniques) ;

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

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 09/01/2025 portant les références CP.1980.1637/13;

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que pour ce même bien un autre permis d'urbanisme a été délivré le 02/02/2012 ayant pour objet « transformer un commerce en 1 appartement 2 chambres et aménager une cour en intérieur d'ilot (157 m²) » (réf : p5/2009) ;

Considérant que ce permis autorise un appartement 2 chambres au niveau du rez-de-chaussée aménagé comme suit : un hall commun avec les autres étages ; un living avec une cuisine ouverte dans la partie avant de la parcelle ; une première chambre à coucher, un patio, un couloir distribuant la partie arrière de la parcelle, une deuxième chambre, une salle de bain et un espace de rangement ;

Considérant que l'étude de l'historique de la population ainsi que les informations consultées dans les archives confirment l'existence de trois logements situés au niveau des deux étages et des combles aménagés ;

En ce qui concerne la situation de fait :

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

- Au niveau du sous-sol : 3 caves et un local compteurs ;
- Au niveau du rez-de-chaussée : un hall commun aux différents étages ; séjour avec cuisine ouverte ; 3 chambres à coucher ; 2 patios ; 2 salles de bains ; 1 chaufferie et un WC ;
- Au niveau du 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre ; avec une pièce en entresol ; 1 WC ; une salle de bain ; une cuisine et un séjour ;
- Au niveau du 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre ; une salle de bain/WC ; une cuisine et un séjour ; et une terrasse aménagée sur le toit plat du 1^{er} étage en façade arrière au niveau de l'entre-étage ;
- Au niveau du 3^{ème} étage : un appartement 1 chambre, un séjour/cuisine et une salle de bain/WC ;





En ce qui concerne la destination projetée :

Considérant qu'en situation projetée la demande vise à mettre en conformité les modifications apportées au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise également à apporter ces modifications au niveau des étages :

- Au niveau du sous-sol : le réagencement du niveau et l'aménagement d'un local vélo, de 4 caves et d'un local d'entretien ;
- Au niveau du 1^{er} étage : la rehausse du niveau de l'entre étage pour le connecter au premier étage ; la construction d'une annexe en partie arrière et le réagencement de tout l'étage et l'ajout d'une chambre ;
- Au niveau du 2^{ème} étage : la construction de deux annexes, une au-dessus de la partie rehaussée de l'entre-étage et une au-dessus de la nouvelle annexe du 1^{er} étage ; le réagencement de tout l'étage ; et l'aménagement d'une terrasse sur le toit plat de l'annexe inférieure au niveau de la façade arrière ;
- Au niveau du 3^{ème} étage : rehausser la toiture, aménager un appartement en duplex et aménager une terrasse sur le toit plat de l'annexe inférieure au niveau de la façade arrière ;

Considérant que les modifications apportées au niveau du rez-de-chaussée tendent à améliorer la situation existante, que le percement d'un nouveau patio permet d'augmenter la perméabilité de la parcelle ; que, de plus, celui-ci permet d'apporter un éclairage naturel supplémentaire à la nouvelle chambre aménagée ;

Considérant que les nouvelles constructions au niveau des 1^{er} et 2^{ème} étages s'intègrent dans la volumétrie des biens mitoyens, qu'elles tendent à améliorer le confort des logements existants tout en uniformisant la façade arrière ;

Considérant cependant que l'extension au niveau du 1^{er} étage ne tient pas compte du volume existant et engendre des espaces résiduels inexploitable ;

Considérant que la demande prévoit de compenser la différence de niveau par une rehausse du plancher, ce qui accentue ces espaces perdus et impacte la cohérence de l'aménagement ;

Considérant de plus que la configuration projetée de cet étage présente un cloisonnement excessif nuisant à la qualité et à la fluidité des espaces ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du 1^{er} étage afin d'optimiser l'espace, d'améliorer sa fonctionnalité et de mieux intégrer l'extension au volume existant ;

Considérant que deux terrasses sont aménagées au-dessus des annexes des étages ;

Considérant que les garde-corps de ces terrasses dérogent au RRU, Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques), en ce qu'ils ne font pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;

Considérant que ces terrasses sont conformes au Code Civil ;

Considérant que ces garde-corps sont indispensables à l'utilisation des terrasses en toute sécurité ; qu'il y a dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'ajout de l'annexe au niveau du 2^{ème} étage induit une dérogation au Titre I du RRU, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur des constructions, profil mitoyen), en ce qu'il en découle une rehausse du mur mitoyen avec le voisin de gauche, dépassant ainsi la hauteur et la profondeur des profils mitoyens ;

Considérant que cette rehausse est minime (25 cm) et ne représente pas de risque de nuisance pour les biens mitoyens ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que les menuiseries projetées pour la façade arrière sont en PVC, induisant une dérogation au RGBQ, article 21 (menuiseries) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 18/02/2025

Considérant que cette dérogation est acceptable, dans la mesure où les châssis ne sont pas visibles depuis l'espace public, n'impactant ainsi pas l'esthétique de l'ensemble architectural ;

Considérant que le réaménagement aux 1^{er} et 2^e étages propose de déplacer les chambres à coucher vers les pièces situées en façade avant au sein des espaces existants ;

Considérant que ces pièces n'offrent pas une surface d'éclairage nette conforme aux prescriptions du RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) ;

Considérant que l'écart est minime (2,6 m² au lieu de 2,8 m²), qu'il s'agit de pièces existantes et que la demande ne prévoit pas de modifier la façade avant ; que dès lors cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la largeur des lucarnes projetées en façade avant dépasse le tiers de la largeur totale de la façade induisant une dérogation au RGBQ à l'art 24 ;

Considérant que la parcelle est déjà très densément bâtie, que la demande projette de maximiser encore davantage le volume en augmentant la hauteur du bâti, ce qui accentue l'occupation du sol et limite les espaces non bâtis ;

Considérant que le bâtiment concerné par la demande s'inscrit dans une suite de constructions présentant un même gabarit ; que le volume projeté s'aligne certes sur celui du mitoyen le plus haut (voisin de droite), mais que cette nouvelle volumétrie rompt l'homogénéité de l'ensemble bâti et crée une dissonance avec les bâtiments adjacents ;

Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ; qu'il y a lieu de supprimer ce volume et d'adapter en conséquence la façade arrière ainsi que l'aménagement intérieur du dernier étage ;

Considérant que la teinte à privilégier pour les bâtiments néoclassique est le blanc, qu'en situation existante et projetée, certains éléments dans l'encadrement des fenêtres sont peints en bleu ;

Considérant que cela ne s'intègre pas au style du bâtiment, qu'il y a dès lors lieu de repeindre la façade avant, en ce compris les encadrements de fenêtre en blanc ;

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:

- revoir l'aménagement du 1^{er} étage afin d'optimiser l'espace, d'améliorer sa fonctionnalité et de mieux intégrer l'extension au volume existant ;
- supprimer la rehausse au niveau de la toiture et adapter la façade arrière et l'aménagement du dernier étage en conséquence ;
- repeindre la façade avant, en ce compris les encadrements de fenêtre en blanc ;

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 et 6 et le titre II art. 10 et au RGBQ art. 21 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

