



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S604/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Saint-Ghislain 8 - 14 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: DARC Projects - S.A.

Objet / Betreft: changer la destination du rez-de-chaussée commercial des 4 bâtiments existants en 4 logements (4 studios en duplex avec une partie du sous-sol), modifier la répartition et le nombre de logements aux étages et aménager les combles en 4 studios en duplex, construire des annexes aux n°8 et n°10 et remplacer l'ensemble des menuiseries en façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/02/2025 - 20/02/2025

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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:

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 que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS), n° 60-39 "Marolles - Chapelle" approuvé le 18/06/1998 ;

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

Vu le Règlement communal sur les bâtiasses (R.B.) ;

Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ; Considérant que le bien est situé en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que le bien est situé en bâtiments affectés à l'habitation (logements) au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 12/06/2024 ;

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



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Considérant que la demande vise à changer la destination du rez-de-chaussée commercial des 4 bâtiments existants en 4 logements (4 studios en duplex avec une partie du sous-sol), modifier la répartition et le nombre de logements aux étages et aménager les combles en 4 studios en duplex, construire des annexes aux n°8 et n°10 et remplacer l'ensemble des menuiseries en façade avant (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2025 au 20/02/2025 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-39 (Marolles-Chapelle, 18-06-98) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un voisin et qui veut juste assister à la commission de concertation ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Palais du Vin et anciens magasins Merchie-Pède" ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 22/01/2025 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 21/02/2025 ;

En ce qui concerne l'affectation

Considérant que la demande concerne les immeubles de 8 à 14, appartenant à un ensemble de six maisons jumelées de commerce et d'habitation, de style néoclassique implantés aux numéros 8 à 18 ;

Considérant que la régularité de la destination commerciale du rez-de-chaussée et la régularité de 3 logements dans les bâtiments n° 8, 10 et 12 et de 2 logements dans le bâtiment n° 14 ont été confirmés par la Ville de Bruxelles ;

Considérant, par conséquent, que le nombre de logements ne peut être contesté ;

Considérant que la présente demande prévoit de changer la destination commerciale du rez-de-chaussée des quatre bâtiments en un logement et de modifier le nombre ainsi que la répartition des logements aux étages de ces mêmes biens ;

Considérant que la nouvelle répartition des logements est identique pour chaque bâtiment et qu'elle est modifiée comme suit :

- sous-sol : pièce avant intégrée en duplex avec le logement du rez-de-chaussée et local vélo dans la pièce arrière ;
- rez-de-chaussée : un studio en duplex avec une partie du sous-sol et un bureau dans le bâtiment arrière ;
- du 1^{er} au 3^e étage : un studio par bâtiment et par étage (soit 4 studios × 3 étages = 12 studios) ;
- combles : 4 studios en duplex avec le grenier ;

Considérant que les quatre bâtiments comportent au total 20 studios ;

Considérant que les quatre bâtiments sont caractérisés par une profondeur de construction réduite, soit seulement deux travées ;

Considérant que le programme projeté, comprenant à la fois les logements existants et l'ajout de nouveaux studios, génère une densité disproportionnée par rapport à la taille restreinte de ces bâtiments ;

Considérant qu'avec un total de 20 studios envisagés, le projet manque de cohérence et d'équilibre en matière de mixité de logements de tailles variées ;

Considérant en outre que le sous-sol ne bénéficie pas à l'ensemble des habitants en matière de locaux communs ;

Considérant en effet, que la pièce en sous-sol située du côté de la façade avant (pour les quatre logements) est considérée comme un espace de rangement du duplex avec le rez-de-chaussée et donne ensuite accès à une salle de douche ;



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE***Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025*

Considérant qu'un local vélos est prévu dans la pièce arrière du sous-sol ;
Considérant que plus de la moitié du sous-sol est réservée au duplex, ce qui ne contribue pas à l'amélioration des besoins des habitants en locaux communs et en caves, d'autant plus au regard du nombre important de logements ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu de limiter la partie accessoire aux logements à uniquement la pièce avant et de dédier le reste aux caves pour l'ensemble des logements ;
Considérant de plus, qu'il y a lieu de déplacer et mutualiser un local vélo au rez-de-chaussée d'une des 4 maisons, en remplacement d'un logement ;
Considérant par conséquent, qu'il y a lieu de limiter le nombre de logements à 4 unités maximum aux n°8, 10 et 12 (un duplex au 3^{ème} étage avec le niveau sous toiture) et à 3 unités au n°14 (sans compter la suppression d'un logement au rez au profit du local vélo) pour un total de 15 logements ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, art. 10 (éclairement naturel) en ce que les pièces habitables aux 2^{ème} et 3^{ème} étages est de 5,4m² au lieu de 7,82m² ;
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante dont il est important de maintenir les façades ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne l'implantation et le volume

Considérant que la volumétrie des bâtiments principaux demeure inchangée ;
Considérant toutefois qu'une annexe a été construite à l'arrière des n°8 et 10 sans permis ;
Considérant que ces deux annexes sont intégrées au projet et aménagées en bureaux de 14,9 m² et 13,5 m², chacun disposant d'une entrée distincte des logements, accessible par la cour ;
Considérant que ces volumes dérogent au R.R.U., titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce qu'ils dépassent les 3/4 de la profondeur du terrain ;
Considérant que leur construction réduit significativement la taille de la cour, limitant sa surface à 7,9 m² ;
Considérant que ces volumes compromettent l'usage de la cour, celle-ci étant le seul espace extérieur à la fois pour le logement du rez-de-chaussée et pour l'ensemble du bâtiment ;
Considérant que la présence de ces annexes engendre une densité bâtie importante par rapport à la taille des parcelles et, d'autre part, réduit la ventilation des espaces intérieurs ;
Considérant que la démolition de ces volumes permettrait de rétablir une cour végétalisée afin d'offrir un espace extérieur et d'améliorer ainsi l'habitabilité du logement du rez-de-chaussée ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 n'est pas acceptable ;
Considérant que dans les 2 autres cours, il y a également des petits volumes de tailles différentes ; et qu'il y a dès lors lieu de supprimer l'ensemble de ces volumes au profit de cours végétalisées ;

En ce qui concerne le traitement des façades

Considérant que le projet vise à mettre en conformité le remplacement des vitrines des 4 bâtiments par différents châssis en bois de teinte vert foncé, formant un quadrillage comprenant 2 ouvrants ;
Considérant que l'ensemble des portes d'entrée de ces bâtiments a également été remplacé par de nouvelles portes en PVC vert foncé ;
Considérant qu'aux étages, les châssis sont entièrement en bois de teinte foncée ;
Considérant que les châssis actuels, remplacés sans permis au n°8, présentent une division sans imposte ;
Considérant que, dans le cadre de cette demande, ces fenêtres seront remplacées par de nouveaux châssis en bois surmontés d'impostes ;
Considérant que les transformations apportées sans permis sur les 4 façades ont entraîné une disparité en termes de matériaux, de teinte et de style, à savoir : des portes d'entrée standard en PVC vert, équipées de grandes impostes ; des vitrines en bois épais, de teinte vert foncé et de





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

styles différents, dont deux avec allèges vitrées ; des châssis aux étages en gris anthracite ; et une façade de teinte jaune ocre ;

Considérant que le remplacement standardisé des portes et des châssis de vitrines engendre une discordance de l'ensemble et tend à dévaloriser l'identité ainsi que la cohérence de ces maisons jumelées ;

Considérant qu'il est nécessaire de restaurer l'harmonie des anciennes baies et de retrouver une cohérence entre les menuiseries existantes ;

Considérant, concrètement, qu'il convient de retravailler les divisions des châssis des vitrines, de supprimer les allèges fixes, de réduire la hauteur des impostes des portes d'entrée et de prévoir des profilés plus fins, adaptés au style néoclassique ;

Considérant la disparition des faux joints entre les 4 bâtiments ainsi que l'application d'une teinte de façade jaune ocre, s'écartant de la couleur crème du voisin n°16 ;

Considérant que les 4 bâtiments du projet faisaient partie d'un ensemble de 6 maisons jumelées, initialement conçu avec une composition cohérente ;

Considérant que les façades de ces 6 maisons, enduites à l'origine et ornées de faux joints, se distinguaient par leur sobriété et leur uniformité ;

Considérant que la suppression des faux joints et l'application d'une teinte jaune ocre clair confèrent aux façades un aspect plus ordinaire ;

Considérant qu'il y a lieu de reproduire ce faux joint et appliquer un enduit blanc crème sur les façades ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- limiter le nombre de logements à 4 unités maximum aux n°8, 10 et 12 (un duplex au 3^{ème} étage avec le niveau sous toiture) et à 3 unités au n°14 pour un total de 15 logements ;
- limiter l'extension du logement du rez à la pièce avant du sous-sol et dédier la pièce arrière aux caves privatives pour les logements
- déplacer et mutualiser un local vélo au rez-de-chaussée du n°14 ;
- démolir les annexes dans les cours et rétablir des cours végétalisées ;
- remplacer les châssis des vitrines par des châssis adapté au style néoclassique afin de retrouver une cohérence entre les 4 bâtiments, supprimer les allèges fixes et prévoir des profilés plus fins et adapté au style néoclassique ;
- reproduire en façade avant, un enduit à faux joints, de teinte claire conformément à la situation d'origine (blanc ou blanc cassé ou beige claire, gris clair et fournir le code RAL) ;
- remplacer les portes récentes (8 à 12) pas des portes reprenant les proportions et le dessin des portes d'origine (se référer au n°14) ;

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, la dérogation au R.R.U., titre II, art. 10 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F532/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Fourche 29 - 31 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Messieurs Jalal & Abdel Ellah Bouhira

Objet / Betreft: transformer et aménager 7 logements aux étages d'un immeuble avec modification de volume, aménager des terrasses, placer un escalier de secours extérieur, modifier la devanture commerciale et modifier les menuiseries en façade avant (régularisation)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/02/2025 - 20/02/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement –

Direction régionale des Monuments et Sites:

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 bâtiasses (R.B.) ;

Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;

Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;

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

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/05/2024 ;

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Considérant que la demande vise à transformer et aménager 7 logements aux étages d'un immeuble avec modification de volume, aménager des terrasses, placer un escalier de secours extérieur, modifier la devanture commerciale et modifier les menuiseries en façade avant (régularisation) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2025 au 20/02/2025 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que le bien est repris dans la zone d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 22/01/2025 ;

Vu l'avis défavorable de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 05/02/2025

« De manière générale, la CRMS estime que les travaux prévus en façade avant ne garantissent pas l'amélioration, pourtant attendue, de la situation actuelle qui manque de qualité. Tant le rez-de-chaussée commercial, avec les châssis, la tente solaire et les enseignes, que l'escalier de secours en toiture (bien qu'en retrait de l'alignement) sont particulièrement inesthétiques et inacceptables dans la zone Unesco.

Le projet devrait être revu afin de viser une plus grande qualité des interventions dans le respect des prescriptions du Règlement communal d'urbanisme applicable à la zone Unesco de la Grand Place (et non « autant que possible » comme indiqué dans la note explicative).

De même, à l'arrière et en toiture, les interventions projetées ne contribuent pas à améliorer la situation actuelle, déjà chaotique (aménagement de terrasses dans un intérieur d'îlot particulièrement dense, problème de vues, etc.). Ces aménagements dont certains dérogent au Code civil ne sont pas acceptables.

La CRMS demande que le projet soit revu avec une approche plus respectueuse et que les interventions, même celles en toiture (5e façade) soient soigneusement étudiées et mieux intégrées au contexte patrimonial environnant (zone Unesco) » ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28/02/2025 portant les références T.1980.5338/24 ;

Considérant dès lors que la demande de permis d'urbanisme doit être refusée ;

En ce qui concerne l'historique de l'immeuble :

Considérant que la demande concerne la transformation et la division d'un immeuble en 7 logements avec un rez-de-chaussée commerciale (restaurant) ;

Considérant que pour ce même bien, un permis d'urbanisme a été délivré le 22/03/1911 (réf. T.P.1786) ayant pour objet " démolir et reconstruire l'immeuble située rue de la Fourche et transformer l'immeuble n°29 " ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 21/12/1934 (réf. T.P.42574) ayant pour objet " modifier les boiseries des vitrines, appliquer un revêtement de marbre sur le soubassement ;

Considérant que le permis délivré en 1911 montre un immeuble comprenant 8 logements, soit 2 par étage ; Considérant que ces logements correspondaient à des appartements multi-chambres ; Considérant que ce même permis prévoit un « magasin » au rez-de-chaussée, que le permis de 1935 indique un restaurant. Considérant dès lors que l'utilisation du rez-de-chaussée en restaurant est autorisée ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Considérant que l'immeuble a subi une subdivision excessive des étages en unités de logement depuis 1994, et que le nombre de logements n'a cessé de croître et de fluctuer ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 20/06/2013 (P.V. B.R./044/13) fait état des infractions suivantes : Suite à une visite des lieux en date du 20 juin 2013, il a été relevé que « *l'immeuble est composé d'un rez-de-chaussée commercial (restaurant) et d'un total de 27 logements aux étages* », que dès lors il a été constaté « *l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble sans le permis d'urbanisme requis* ».

Considérant en effet que « *le nombre de ménages, et dès lors de logements, a nettement augmenté entre 1994 et 2000, pour arriver au nombre actuel de 27. (...) que ce bien n'a plus fait l'objet d'un permis d'urbanisme depuis 1988* ». Il a été conclu que « *(...) les faits de la cause constituent une infraction aux dispositions de l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, publié au Moniteur Belge le 26 mai 2004 et, entré en vigueur le 05 juin 2004, ainsi qu'aux disposition de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte.* » ;

Considérant qu'un nouveau procès-verbal de constatation établi le 29/01/2025 (P.V. B.R./002/25) fait état des infractions suivantes : il a été relevé que les infractions mentionnées dans le « *procès-verbal réf. PV/BR/044/13 sont toujours d'actualité* » et « *que l'immeuble est composé d'un rez-de-chaussée commercial (restaurant vide) et d'un total de 29 logements aux étages (...)* ».

Considérant qu'il n'a pas été possible de « *confirmer ou infirmer que l'immeuble était vide de tout habitant, ou que certaines personnes y vivent effectivement, ponctuellement ou fictivement. A noter que, d'après le registre de la population, il y a 3 personnes inscrites à l'adresse en date du 30/12/2024, et il y a eu des inscriptions continues entre 2014 et 2024.* » Il a été conclu que « *(...) les faits de la cause constituent une infraction au dispositions de l'article 98 et 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, publié au Moniteur Belge le 26 mai 2004 et, entré en vigueur le 05 juin 2004, ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte.* »;

Considérant également que suite au constat de problèmes de sécurité et d'insalubrité, Monsieur le Bourgmestre a émis quatre arrêtés : deux en date du 31/07/2013 et du 31/10/2023 ordonnant l'exécution des travaux (sécurité) ; un troisième, en date du 29/01/2014, interdisant l'habitation dans le bâtiment arrière ; et finalement, en date du 23/08/2021, interdisant l'habitation de l'immeuble sis n°29 rue de la Fourche ;

En ce qui concerne la répartition de l'immeuble :

Considérant qu'en situation projetée, l'immeuble se répartit comme suit :

- au sous-sol : des caves, un local vélos, un local poubelle, un local entretien et une citerne ;
- au rez-de-chaussée : un restaurant
- au 1^{er} étage : 2 logements (un studio et un appartement 1 chambre avec bureau) ;
- au 2^{ème} étage : 2 logements (un studio et un appartement 1 chambre avec bureau) ;
- au 3^{ème} étage : 2 logements (un studio et un appartement 1 chambre avec bureau) ;
- au 4^{ème} étage (mansarde) : 1 logement (un appartement 2 chambres avec bureau) ;

Considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;

Considérant que du 1^{er} au 3^{ème} étage, les studios sont aménagés dans la partie à rue de l'immeuble et tandis que les logements une chambre + bureau sont situés dans la partie arrière du bâtiment ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

En ce qui concerne les modifications de volume, l'aménagement de terrasses et d'un escalier extérieur :

Considérant que la cour mitoyenne du n°27 de la rue de la Fourche et la cour située en fond de parcelle ont été couvertes ; que dès lors la parcelle est entièrement construite ;

Considérant que le projet prévoit de diminuer partiellement le volume de la partie arrière de l'immeuble en reculant la façade parallèle à la limite mitoyenne avec le n°27 rue de la Fourche ; Considérant qu'une partie de la toiture mansardée de l'immeuble (partie arrière droite) est supprimée et une terrasse est aménagée sur la nouvelle toiture plate couvrant l'étage R+3 ; Considérant que le reste de la toiture mansardée est remplacé et que son profil est légèrement modifié ;

Considérant qu'en situation de fait, une échelle à crinoline est présente le long de cette façade, et que cette dernière est supprimée ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager un nouvel escalier de secours extérieur avec coursives, et que cet escalier rejoint la nouvelle terrasse du 4^{ème} étage et débouche sur une terrasse aménagée sur le couvrant du rez-de-chaussée, en desservant tous les niveaux ;

Considérant que cet escalier extérieur permet de créer une seconde voie d'évacuation pour les logements aménagés à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'agit d'une structure imposante dépassant les profils des constructions voisines et qu'elle génère un impact visuel négatif en intérieur d'îlot ;

Considérant que les toitures plates qui ne sont pas aménagées en terrasses, sont végétalisées ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager des balcons et terrasses sur la nouvelle façade en intérieur d'îlot ;

Considérant que des balcons et terrasses sont également aménagés en façade arrière jusqu'à la limite mitoyenne avec le n°4-5 de l'impasse des Bœufs ; que dès lors, ces balcons et terrasses ne sont pas conformes au code civil en ce qu'ils engendrent des vues directes sur les biens voisins ;

Considérant que l'ensemble des terrasses et balcons sont circonscrits de garde-corps ;

Considérant dès lors, que le projet déroge au Titre I, art.6 §3 (éléments techniques) du R.R.U. en ce que les garde-corps des terrasses sont des éléments techniques qui dépassent du gabarit de la toiture ;

Considérant que ces garde-corps assurent la sécurité des usagers de ces terrasses ;

Considérant ce qui précède, que la dérogation au Titre I, art.6 §3 du R.R.U. est acceptable ;

Considérant la présence d'une « courette » entre la partie avant et arrière du bâtiment, que le projet prévoit de créer une annexe au dernier étage surplombant en partie cette « courette » ;

Considérant que ce volume supplémentaire déroge au Titre I, art. 6 (hauteur) du R.R.U. en ce qu'il dépasse la hauteur des profils mitoyens des constructions voisines ;

Considérant que cette annexe permet de créer un couloir liant la partie avant et arrière du bâtiment à cet étage ;

Considérant cependant que cette annexe ferme de moitié la « courette », réduisant l'apport en lumière naturelle et l'aération des étages inférieurs ;

Considérant néanmoins, que moyennant une refonte complète du projet, la fermeture complète de la « courette » à chaque niveau et la dérogation au Titre I, art. 6 pourraient être acceptables si cela permet de créer des logements traversants de plain-pied ;

Considérant ce qui précède, que tel que présenté, la dérogation au Titre I, art.6 du R.R.U. n'est pas acceptable ;

Considérant que les interventions intérieures et extérieures sont d'une ampleur importante, ne laissant finalement que peu d'éléments d'origine de cet immeuble qui a déjà subi de nombreuses transformations et dégradations au cours du temps ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Considérant que la stabilité structurelle du bâtiment est précaire, que les plans de la situation de fait ne permettent pas de refléter fidèlement la réalité, rendant difficile une évaluation précise des impacts du projet ;
Considérant que l'intérieur d'îlot présente une forte densité et un manque d'espace ouvert ;
Considérant en effet, que l'immeuble est fortement enclavé par les constructions voisines ;
Considérant que le projet, bien qu'il réduise partiellement le volume bâti par un recul de la façade arrière et la suppression d'une partie du volume en toiture, compense cette réduction par une surdensification des espaces résiduels avec la création de balcons et d'un escalier extérieur imposant ;
Considérant que l'intérieur de l'îlot souffre déjà d'une organisation chaotique et que le projet ne propose aucune requalification cohérente, ni amélioration de cet espace, mais au contraire accentue ce désordre ;
Considérant que les logements projetés sont mono-orientés et sont peu qualitatifs ; que dans un contexte de promiscuité bâtie, ces derniers ne disposent que de peu de vues dégagées, de luminosité et de confort ;
Considérant ce qui précède, qu'il y a lieu de réduire de manière plus significative la densité en l'intérieur d'îlot et de revoir le programme à la baisse afin de proposer des logements de qualité ;
Considérant en effet, qu'il y a lieu de supprimer la partie latérale arrière du bâtiment jusqu'au 1^{er} étage compris, de prévoir une toiture végétalisée de type intensive sur la toiture plate couvrant le rez-de-chaussée et de limiter le nombre de logement à un par étage ;

En ce qui concerne les ouvertures dans les murs mitoyens

Considérant que des percements sont présents dans le mur mitoyen avec le n°5 rue des Bouchers du 1^{er} étage au 3^{ème} étage, que ces derniers sont représentés dans les plans du permis d'urbanisme de 1911 ;
Considérant que les percements existants dans le mur mitoyen sont dès lors autorisés en ce qu'ils constituent des servitudes continues et apparentes acquises par possession de trente ans conformément à l'art. 3.132 du Code civil ;
Considérant cependant, que le projet prévoit de nouveaux percements dans le mur mitoyen à chaque étage ;
Considérant que ces nouveaux percements ne sont pas conformes au code civil et ne sont dès lors pas acceptable ;

En ce qui concerne les modifications en façade avant :

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural et qu'il est décrit comme suit : « Vaste maison de trois niveaux sous toiture mansardée conçue par l'architecte Th. Jasinski en 1911 avec une bretèche colossale teintée de néoclassicisme. Façade partiellement enduite. Bretèche de bois large de deux travées et montant sur deux niveaux, éclairée par des fenêtres rectangulaires qui séparent les demi-colonnes qui supportent une corniche puissante couronnée par une balustrade en ferronnerie; décor de panneaux, caissons, frises denticulées et rudentées. Rez-de-chaussée modifié en partie, mais conservant l'ordonnance acquise en 1934. »

Considérant que la note explicative reprend comme intervention pour la façade avant que « les finitions existantes de la façade avant seront réparées à l'état neuf et leur couleur sera conservée. » ;

Considérant que le bow-window a été couvert d'un panneauage en bois, qu'il y a lieu de démonter ce dernier afin de retrouver et restaurer les éléments d'origine ;

Considérant en effet, qu'il y a lieu de préserver et valoriser le bâti du quartier aux alentours de la Grand-Place de Bruxelles, d'améliorer son expression commerciale, ses qualités esthétique et architecturale des immeubles ;

Considérant que les interventions en façade avant proposer ne permettent pas d'améliorer la situation ;

Considérant l'avis défavorable de la CRMS qui « estime que les travaux prévus en façade avant ne garantissent pas l'amélioration, pourtant attendue, de la situation actuelle qui manque de





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

qualité. Tant le rez-de-chaussée commercial, avec les châssis, la tente solaire et les enseignes, que l'escalier de secours en toiture (bien qu'en retrait de l'alignement) sont particulièrement inesthétiques et inacceptables dans la zone Unesco. Le projet devrait être revu afin de viser une plus grande qualité des interventions dans le respect des prescriptions du Règlement communal d'urbanisme applicable à la zone Unesco de la Grand Place (et non « autant que possible » comme indiqué dans la note explicative). »

Considérant qu'en situation existante de fait, l'ensemble des menuiseries des étages de la façade avant ont été remplacées par des châssis en bois de ton blanc avec une division apparente ne correspondant pas à la situation d'origine et que la porte d'entrée des logements est en bois de ton anthracite ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis des étages par de nouveaux châssis en bois de ton blanc reprenant la division apparente actuelle ;

Considérant que le projet déroge à l'art.6 du R.C.U.Z qui indique que : « *l'entretien des châssis est réalisé dans le respect de la typologie ancienne (profil, relief, division, cintrage, parties ouvrantes et dormantes).* » ;

Considérant qu'il y a lieu de remplacer les châssis existants par des menuiseries en bois s'inspirant de la modénature, des divisions et profils des moulures des châssis d'origine et s'intégrant à l'esthétique du bow-window ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les châssis de la devanture commerciale sont en pvc de ton blanc ;

Considérant que la hauteur de la vitrine a été fortement abaissée par l'accumulation de faux-plafond à sein même du commerce ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis de la devanture commerciale par des nouveaux châssis en aluminium de ton anthracite en maintenant la division apparente actuelle ;

Considérant que les allèges des vitrines commerciales ont été supprimées, que l'entrée au commerce ne se fait plus par la baie centrale, qui a été remplacée par un châssis fixe, mais par la baie latérale droite, qui est divisée en 2 vantaux ;

Considérant dès lors, que la porte d'entrée du commerce a une largeur de 1,60m, qu'elle déroge à l'art.7 du R.C.U.Z en ce que la largeur maximale est limitée à 1,20m pour les façades de moins de 8m ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une devanture commerciale s'intégrant au caractère du bâti et en travaillant les ouvertures avec plus de verticalité, en rehaussant entre autres les baies du rez-de-chaussée ;

Considérant la présence d'une tente solaire sur toute la largeur de la façade, que cette dernière est maintenue ;

Considérant que la tente solaire est de couleur bleue et qu'elle déroge à l'art.22 du R.C.U.Z en ce que la toile n'est pas de couleur sobre ;

Considérant qu'elle déroge également à l'art.23 du R.C.U en ce qu'elle ne respecte pas un retrait d'au moins 0,35m depuis la bordure extérieure du trottoir ; et qu'elle occupe toute la largeur de la façade alors que cette dernière devait être limitée à la largeur de la vitrine ;

Considérant que des panneaux publicitaires verticaux sont présents sur la façade et que le projet prévoit de les supprimer ;

Considérant ce qui précède, qu'au vu du caractère patrimonial du bien, les dérogations au R.C.U.Z. ne sont pas acceptables ;

En ce qui concerne les locaux communs :

Considérant qu'un local poubelles est aménagé en sous-sol, que ce dernier est sous-dimensionné et semble commun au restaurant et aux logements ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Considérant de plus, que ce local est directement ouvert sur la cage d'escalier et ne dispose pas de porte résistante au feu ;
Considérant qu'un local pour vélos et poussettes est également aménagé au sous-sol ;
Considérant d'une part, que le local est sous-dimensionné pour le programme du projet et d'autre part, que le local est difficilement accessible en ce qu'il faut passer par une volée d'escalier et un sas à 2 portes ;
Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'aménager un local vélos et poussettes au niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant qu'une cave par logement et une cave pour le restaurant sont aménagés au sous-sol ;
Considérant que les plans n'indiquent pas où se situent les compteurs ;

En ce qui concerne les travaux d'isolation et le placement de panneaux photovoltaïques :

Considérant que le projet prévoit d'isoler par l'extérieur les murs mitoyens, à savoir le mur mitoyen de gauche avec le n°5 rue des Bouchers, le mur mitoyen arrière avec le n°4-5 impasse des Bœufs et n°7-9 rue des Bouchers ;
Considérant que cette isolation implique une épaisseur supplémentaire ;
Considérant que cette isolation permet de répondre aux normes énergétiques et d'améliorer le confort d'habitabilité dans le bâtiment ;
Considérant que le projet prévoit également de placer des panneaux photovoltaïques sur la toiture ;
Considérant que les panneaux photovoltaïques ne pourront pas être aménagés en façade avant et devront se limiter au versant hier de la toiture principale ;

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 :

- démolir la partie latérale arrière de l'immeuble jusqu'au fond de la parcelle (volume situé à l'arrière de la parcelle du n°27) ;
- fermer l'aéra situé entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière afin de créer un volume de liaison ;
- limiter le programme à 1 commerce avec consommation sur place au rez-de-chaussée et 1 logement traversant par étage, soit 4 logements au total ;
- restaurer la façade d'origine et se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (bow-window, corniche, lucarnes, ferronneries, enduit avec moulurations, ...) ;
- rétablir des menuiseries en bois s'inspirant de la modénature, des divisions, profils et moulures des châssis d'origine et s'intégrant au bow-window ;
- prévoir une devanture en harmonie avec l'architecture de la façade et rehausser les baies (se référer aux plans d'archives - TP 1786 de 1911) ;
- le cas échéant, travailler les terrasses sous forme de loggia ;
- faire déboucher les gaines techniques en toiture ;
- obtenir un avis favorable du SIAMU ;
- prévoir une toiture végétalisée intensive sur la toiture du rez-de-chaussée ;
- aménager un local vélos et poussettes au rez-de-chaussée.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C796/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Champ de la Couronne 100 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: EVALOU PROPERTIES

Objet / Betreft: modifier la destination du rez de chaussée de commerce en logement en vue d'aménager un duplex 2 chambres (avec la maison arrière), transformer la façade du rez-de-chaussée et procéder à des modifications structurelles intérieures

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/02/2025 - 20/02/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/08/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez de chaussée de commerce en logement en vue d'aménager un duplex 2 chambres (avec la maison arrière), transformer la façade du rez-de-chaussée et procéder à des modifications structurelles intérieures ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2025 au 20/02/2025 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) ;
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;

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

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 21/01/2025 ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 14/02/2025 portant les références T.2025.0046/1 ;

Considérant qu'il est notamment stipulé que le local contenant le/s compteur/s gaz doit être ventilé en permanence, directement vers l'extérieur, en partie haute ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation ;

Considérant que le demande porte sur le rez de chaussée d'un immeuble de logement dont le volume principal R+3 comprend, en situation existante de droit, 1 commerce au rez de chaussée et 3 logements aux étages, et sur les 2 niveaux d'un volume annexe arrière à destination commerciale (boulangerie) ;

Considérant que le volume arrière est démolie et reconstruit avec modification du volume au 1^{er} étage ;

Considérant qu'un logement 2 chambres est ainsi créé au rez de chaussée du volume principal et aux 2 niveaux du volume annexe arrière portant le nombre total de logements sur la parcelle à 4 unités ;

Considérant dès lors que le changement de destination porte donc sur la modification du commerce en logement ;

Considérant que le logement proposé s'organise comme suit : un salon – salle à manger au niveau du volume principal du bien, une cuisine ouverte sur une cour intérieure existante dans un volume articulant l'avant et l'arrière de la parcelle et 2 chambres (13,6 m² et 14,56 m²) avec 1 salle de bain en duplex dans le volume arrière ;

Considérant que l'unité de logement est accessible depuis la porte d'entrée existante et le hall commun menant aux logements des étages ;

Considérant également que l'accès aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;

Considérant que les aménagements permettent de conserver les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment avant ; vu que la démolition / reconstruction ne concerne que le volume d'annexe qui ne présente pas d'intérêt patrimonial ;

Considérant également que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;

Considérant dès lors que le principe du changement de destination du commerce en logement est acceptable ;

Considérant que le bien fait l'objet de modifications de volume et de modifications structurelles intérieures ;

Considérant que le volume annexe arrière est réduit de 1m75 en largeur au 1^{er} étage afin de créer une toiture végétalisée donnant sur la chambre 2 ;

Considérant néanmoins que l'annexe arrière est une boulangerie en situation de droit et que sa transformation en logement ne maintient pas d'activité productive en intérieur d'ilot ;

Considérant que l'intérieur d'ilot est exigu et que ce volume se situe proche de la façade arrière du bâtiment principal ;

Considérant dès lors, qu'il convient de diminuer la densité bâtie en intérieur d'ilot, le volume annexe R+1 ayant un impact significatif sur la zone arrière de l'ilot et sur le volume principal étant situé à 2m30 de la façade arrière ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Considérant de ce qui précède, qu'il y a lieu de supprimer le 2^{ème} niveau du volume arrière et de créer une toiture végétalisée sur l'ensemble des plateformes en intérieur d'ilot et de proposer un appartement 1 chambre ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) en ce que la parcelle est entièrement bâtie ;

Considérant qu'un patio est aménagé pour le logement et que les toitures sont végétalisées ;

Considérant que le volume devra être réduit afin de diminuer l'impact en intérieur d'ilot et d'améliorer la viabilité des logements ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une zone de pleine terre en vue de permettre la perméabilité des sols en complément de la toiture végétale ;

Considérant dès lors, que moyennant adaptation, la dérogation susmentionnée est acceptable ;

Considérant également que le projet ne répond pas au R.R.U. titre II, articles 16 (local commun à ordures), 17 (local commun pour vélos et voitures d'enfants) et 18 (local commun pour le rangement du matériel de nettoyage) ; en ce que ces locaux ne sont pas renseignés et que le logement proposé ne dispose pas d'espace de rangement adéquat ;

Considérant cependant, que le sous-sol dispose d'un local compteur et de 5 caves sans qu'il soit précisé leur destination et qu'il y a lieu de revoir leur répartition et leur aménagement afin de proposer les locaux communs adéquats permettant de tendre aux prescriptions du RRU ;

Considérant qu'en façade avant la vitrine commerciale et la porte d'accès au commerce sont supprimés ainsi que le revêtement de façade en travertin ;

Considérant qu'une allège et 2 baies sont créées en façade avant, que celles-ci sont alignées aux baies supérieures et présentent des châssis en bois peints en blanc avec imposte fixe et double ouvrant dont la division apparente s'accorde avec les châssis existants aux étages ;

Considérant également que la porte d'entrée en bois de l'immeuble est conservée et peinte en blanc ;

Considérant également que la corniche en bois en façade avant est détériorée et qu'il convient, comme la porte d'entrée, de la restaurer ;

Considérant que le revêtement de façade est prévu entièrement en pierre bleue au rez de chaussée, ceci jusqu'au-dessous du bandeau horizontal existant en pierre bleue ;

Considérant que la demande modifie l'aspect architectural de la façade et qu'afin de s'accorder avec les biens environnants et avec les éléments de la façade conservés il y a lieu de prévoir un soubassement en pierre bleue aligné à la pierre bleue existante de part et d'autre de la porte d'entrée et prévoir un enduit lisse avec calepinage de teinte claire en partie basse de la façade s'alignant à la poutre métallique surplombant la porte d'entrée et conserver ainsi le revêtement de façade existant jusqu'au bandeau horizontal en pierre bleue comme le reste de la façade ;

Considérant de ce qui précède que le revêtement complet du rez de chaussée de la façade avant en pierre bleue n'est pas acceptable ;

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



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- supprimer le volume arrière au 1^{er} étage et limiter le programme à un appartement 1 chambre ;
- prévoir un aménagement perméable dans la cour au rez de chaussée ;
- prévoir une toiture végétalisée sur l'entièreté de la toiture arrière ;
- adapter les plans du sous-sol afin d'améliorer les locaux communs et tendre aux prescriptions du RRU, Titre II ;
- prévoir un bandeau continu en pierre bleue uniquement au niveau des seuils de fenêtre du rez-de-chaussée soulignant le soubassement ;
- traiter la façade du rez-de-chaussée en harmonie avec le reste de la façade et prévoir un enduit lisse avec calepinage identique au reste de la façade au rez de chaussée entre la pierre bleue et l'alignement à la poutre métallique existante au-dessus de la porte d'entrée ;
- restaurer l'enduit des étages du bâtiment principal ;
- restaurer la porte d'entrée et la corniche du bâtiment principal

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, la dérogation au RRU en ce qui concerne le Titre I article 13 (maintien d'une surface perméable) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: L1153/2023 (IPE)

Adresse / Adres:

Avenue Lloyd George 6 - 8 1000 Bruxelles
Avenue Louise 540 1050 Bruxelles
Boulevard de la Cambre 36 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BRUSSEL LLOYD GEORGE - S.R.L.

Objet / Betreft: exploitation d'IC pour des immeubles de logements, de bureaux et de commerces, avec parking couvert (y compris parking public) (démolition-reconstruction partielle, rénovation partielle)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2025 - 20/02/2025

Réactions / Reacties: 84

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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 dans le périmètre de la zone d'intérêt régional n°12 « Avenue Louise » et de la zone de servitude au pourtour du bois de la Cambre, qu'il se situe également en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant (avenue Lloyd George) du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) ;

Que le bien se situe partiellement dans le périmètre de la zone de protection d'un ensemble classé : « Pavillon d'octroi de l'ancienne porte de Namur » sis avenue Louise 544 ;

Qu'en vis-à-vis se situe le bois de la Cambre, site classé selon l'arrêté royal du 18 novembre 1976 ;

Que le bien se situe dans le périmètre de la zone tampon de 60 m autour du site Natura 2000 du Bois de la Cambre ;

Que le bien se trouve en zone de protection de captage (zones 2 et 3) suivant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 septembre 2002 délimitant une zone de protection des captages d'eau souterraine au Bois de la Cambre ;

Considérant que la demande initiale visait à démolir un immeuble de bureaux et reconstruire un immeuble comprenant 31 appartements et 2 commerces ; rénover lourdement et rehausser d'un étage un immeuble de bureaux et modifier partiellement l'affectation du sous-sol en parking public (39 emplacements) ;

Qu'il s'agit d'une demande de permis mixte : permis d'urbanisme et permis d'environnement de classe 1B ;



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 30/04/2024 ;

Considérant que le demandeur a averti le fonctionnaire délégué de son intention de modifier d'initiative sa demande de permis le 10/05/2024 ; que les modifications ont été introduites par le demandeur le 05/11/2024 ;

Que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée a été envoyé par le fonctionnaire délégué le 11/12/2023 ;

Considérant que la demande modifiée vise à démolir un immeuble de bureaux et reconstruire un immeuble comprenant 23 appartements et 1 commerce ; rénover lourdement et rehausser d'un étage un immeuble de bureaux et diminuer le nombre d'emplacements de parking en sous-sol (de 267 emplacements à 167 emplacements) ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- Titre I : article 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté), article 5 (hauteur de la façade avant d'une construction en mitoyenneté), article 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté), article 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) et article 13 (maintien d'une surface perméable) ;

Considérant que le rapport d'incidence de la demande initiale a été modifié pour intégrer les nouvelles incidences du projet modifié ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes : le Bouwmeester – Maître Architecte (BMA), la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS), le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) et Access And Go ;

Que les demandes d'avis ont été envoyées numériquement le 11/12/2023 ;

Vu l'avis positif du BMA, reçu le 16/12/2024 et conclu comme suit :

« Les modifications apportées au projet vont dans le sens des remarques émises par BMA dans son avis du 12.09.2022 » ;

Vu l'avis favorable non conforme de la CRMS formulé en sa séance du 18/12/2024 portant la référence BXL21332_735_PU, envoyé au fonctionnaire délégué le 23/12/2024 et conclu comme suit :

« Le projet aura peu d'impact sur les vues vers et depuis les biens classés situés à proximité et n'appelle pas de remarques d'ordre patrimoniales sous cet angle de vue. Il s'agit en outre d'un projet de qualité qui a le mérite d'introduire une mixité au niveau des fonctions. La CRMS regrette cependant que le volume de gauche soit entièrement démolir/reconstruit. Dans un objectif de durabilité et de construction circulaire, il conviendrait de récupérer/reconvertir le bâtiment existant, plutôt que de démolir entièrement » ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 12/01/2025 envoyé au fonctionnaire délégué le 16/01/2025, réf. CP1981.0913/16 ;

Vu l'avis d'Access & Go considérant le projet conforme aux exigences du RRU, envoyé au fonctionnaire délégué le 04/02/2025 ;

Considérant que la demande modifiée est soumise à une enquête publique et une commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.9 du PRAS : travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction d'immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite, ne correspond pas aux prescriptions du plan (clause de sauvegarde) ;
- Application de la prescription particulière 4.5 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

- Application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS : constructions en zones de servitude au pourtour des bois et forêts (Bois de la Cambre) ;
- Application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS : actes et travaux dans une zone d'intérêt régional (zone d'intérêt régional n°12 « avenue Louise ») en l'absence de PPAS ;
- Application de l'art. 175/20 §1er du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences et une enquête publique de 30 jours ;
- Application de l'art. 176/1 du CoBAT : projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;
- Application de l'art. 188/7 al. 1 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 du CoBAT : dérogations aux prescriptions suivantes du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) portant sur le volume, l'implantation ou l'esthétique des constructions : article 4 (Profondeur d'une construction mitoyenne), article 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), article 6 (hauteur de la toiture) et article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
- Application de l'art. 188/7 al. 2 du CoBAT : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet sur un site Natura 2000 ;

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

- Application de la prescription relative aux zones en surimpression 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- Application de l'art. 237 §1er du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Pavillons d'octroi de l'ancienne porte de Namur »).

Que la demande modifiée a été soumise à enquête publique du 22/01/2025 au 20/02/2025 ;
Que 84 réactions ont été introduites portant principalement sur l'impact du chantier de démolition/reconstruction, la démolition/reconstruction de l'immeuble B au lieu de la rénovation du bâti existant, les nuisances inhérentes aux différentes augmentations volumétriques des immeubles (ombrage, vues, nuisances acoustiques, perte d'intimité), la mobilité (sortie de parking côté boulevard de la Cambre et nombre d'emplacements), l'inadéquation de l'implantation d'un commerce à cette adresse et la proportion trop faible de logements et de commerces par rapport aux superficies de bureaux ;

Que lors de la commission de concertation, le projet a également été positivement accueilli par certains riverains ;

Quant à la situation existante et aux démolitions :

Considérant pour rappel que le bâti est constitué d'un immeuble de bureaux (A) situé Avenue Lloyd George 7-8 de gabarit R+6+étage technique, d'un immeuble de bureaux (B) situé Avenue Lloyd George 6 de gabarit R+8+ étage technique, et d'un immeuble de bureaux (C) situé Boulevard de la Cambre 36 de gabarit R+5+ étage technique ;

Considérant que la demande modifiée a été complétée de manière substantielle en ce qui concerne les options de réaffectation du bâti existant et les motivations liées à la démolition de l'immeuble B ;

Que le demandeur a étudié les alternatives en termes de programme (logement dans l'immeuble A) ou de réaménagement des plateaux (rénovation lourde de l'immeuble B) ;

Que suite à l'analyse des documents transmis sur le potentiel de réaffectation des immeubles de bureaux en logements, il est constaté que les contraintes sont telles que cette alternative est déraisonnable dans ce contexte précis et n'apporte pas un gain environnemental suffisant ;



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Que l'aménagement de logements au sein de l'immeuble A est particulièrement invasif au vu du système constructif existant ; qu'afin de créer des appartements traversants et présentant de bonnes conditions d'habitabilité, trois nouvelles circulations verticales devraient idéalement être prévues au vu de la longueur du bâtiment ;
Que d'après l'analyse transmise, 60 % des hourdis devraient être démontés/démolis pour permettre l'installations des techniques et que quasi l'entièreté des hourdis devraient être démontés/démolis en cas de percements de nouvelles cages d'escalier ;
Que les façades devraient également être revues afin notamment d'intégrer des loggias ;
Que la réaffectation de l'immeuble vers des appartements est dès lors très impactante pour le bâti ;
Qu'en ce qui concerne l'immeuble B, la réaffectation de l'immeuble existant en logements impose le démontage/démolition de 70% des hourdis pour permettre l'installations des techniques ;
Que les circulations verticales existantes ne permettent pas d'optimiser les superficies disponibles à chaque étage ; que 2 logements sont aménageables par niveau ;
Que les façades devraient également être revues afin notamment d'intégrer des loggias ;
Que les travaux liés à l'adaptation de la structure de l'immeuble vers du logement implique un chantier particulièrement impactant pour le voisinage en comparaison d'un projet de démolition/reconstruction pour un résultat final ne permettant pas de garantir de bonnes conditions d'habitabilité ou de luminosité intérieure ;
Qu'une seule travée de l'immeuble A est démolie afin d'augmenter le potentiel d'aménagement de logements sur le site ; que les démolitions sont dès lors réduites par rapport au projet initial ;
Considérant pour ces motifs et suite à l'analyse des documents complémentaires fournis à l'occasion de la demande modifiée que les démolitions prévues sont justifiées et ce en vue d'augmenter la part de logements conformément aux objectifs de la Zone d'Intérêt Régional n°12 Louise ;

Quant aux affectations des immeubles :

Considérant que les immeubles existants sont affectés à du bureau pour une superficie totale de 18.741 m² (47 m² en sous-sol et 18.694 m² en hors sol) ;

Considérant que le projet initial proposait une mixité de fonctions réparties comme suit :

- 13.470 m² de bureau (120 m² au sous-sol et 13.350 m² hors sol) ;
- 5.375 m² de logement ;
- 338 m² de commerce (2 unités) ;

Que le projet initial proposait dès lors la suppression de 5.271 m² de bureau et l'intégration sur le site de logements et de commerces ;

Que le projet initial était conforme au Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) ;

Considérant que le projet modifié propose une mixité de fonctions réparties comme suit :

- 14.244 m² de bureau (120 m² au sous-sol et 14.124 m² hors sol) ;
- 4.153 m² de logement ;
- 164 m² de commerce (1 unité) ;

Que le projet modifié propose dès lors une légère augmentation des superficies de bureaux de 807 m² et une diminution des superficies de logement de 1.222 m² et de commerce de 174 m² ;

Que ces modifications résultent de la réduction des démolitions pour l'immeuble A et de la diminution du volume projeté de l'immeuble B ;

Que le projet modifié reste conforme au PRAS et répond toujours aux objectifs de la Zone d'Intérêt Régional n°12 Louise en diminuant les superficies de bureaux et en aménageant des nouveaux logements ;

Que la diminution des superficies commerciales répond aux objections de certains riverains lors de l'enquête publique de la demande initiale ;

Que la superficie commerciale donne uniquement vers l'avenue Lloyd George et ne crée dès lors pas de nuisances pour l'intérieur d'îlot ;

Qu'elle permet d'activer une partie du rez-de-chaussée, également en-dehors des horaires de bureau ;



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE***Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025*

Que l'espace est aménagé en longueur le long de la façade ce qui permet un espace particulièrement lumineux et apte à recevoir des utilisations diverses ;

Quant à l'implantation et au volume des constructions :

Considérant que le projet modifié diminue les gabarits projetés des immeubles A et B au niveau du rez-de-chaussée en intérieur d'ilot ;

Que par rapport au projet initial, une zone de pleine terre a été ajoutée à l'arrière de l'immeuble de bureau et que la zone à l'arrière de l'immeuble de logement a été agrandie ;

Que l'ajout de surfaces en pleine terre sur le site permet notamment une meilleure gestion des eaux de pluie pour le terrain et pour l'ilot ;

Que le projet modifié présente toujours des dérogations aux articles 4 (profondeur des constructions mitoyennes), 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) et 13 (zone de pleine terre) du titre I du RRU mais que ces dérogations sont donc diminuées ;

Que le taux d'imperméabilisation du site passe de 0,84% en situation existante à 0,83% en situation projetée dans le projet initial et à 0,79% dans le projet modifié (la majeure partie des surfaces perméables étant situées en zone de recul) ;

Que l'ajout d'une zone de pleine terre répond partiellement à l'avis émis par la commission de concertation sur le projet initial ;

Qu'afin d'augmenter la surface végétalisée, d'améliorer les conditions d'habitabilité au rez-de-chaussée et de préserver le passage des véhicules en sous-sol, l'extension au rez-de-chaussée à gauche du hall (excroissance par rapport à la façade de la construction principale) doit être démolie et qu'une toiture verte intensive (avec terrasse accessoire éventuelle) doit y être créée entre les axes 3 et 6 au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet modifié ne répond pas aux conditions émises lors de la commission de concertation sur le projet initial en ce qu'il ne prévoit pas de démolitions des constructions à l'arrière de l'immeuble C en vue d'y prévoir un jardin en pleine terre ;

Que ceci est justifié au vu de la sortie du parking qu'il n'est pas possible de modifier et pour des raisons de stabilité ;

Que cette motivation est acceptable mais qu'en contrepartie les toitures vertes prévues ne sont pas suffisantes pour répondre aux exigences actuelles requises pour la qualité des intérieurs d'ilot ;

Qu'une toiture verte intensive doit être prévue au rez-de-chaussée à gauche de la rampe et que celle-ci doit disposer d'une hauteur de terre suffisante de l'ordre de 60 cm ;

Que la toiture prévue sur la rampe de parking doit également être intensive avec une épaisseur de terre suffisante de l'ordre de 60 cm ;

Considérant que le projet modifié ne prévoit plus une augmentation significative du gabarit de l'immeuble A destiné aux bureaux ; que seul l'ancien étage technique est légèrement augmenté en hauteur de 64 cm afin d'y accueillir des installations techniques et un espace habitable orienté vers le Bois de la Cambre ;

Que cette augmentation résulte de la reconstruction de cet ancien niveau technique avec des matériaux et une structure pérenne et l'ajout d'une isolation ;

Que l'esthétique architecturale de ce niveau est améliorée ce qui est favorable pour les vues depuis les espaces publics et depuis l'intérieur de l'ilot ;

Que cette faible modification du volume ne portera pas atteinte aux biens voisins ou en vis-à-vis au vu de la distance avec ceux-ci ;

Que ce volume ne présente pas de dérogations au RRU ;

Considérant cependant qu'un bardage technique est ajouté au dernier niveau à l'arrière de ce volume en recul ; que celui-ci est situé en recul et mesure environ 1,50 m de hauteur ;

Qu'il y a lieu de revoir le projet afin d'inclure davantage les techniques au sein du volume bâti et d'éviter ce type d'élément qui encombre les toitures, augmente la volumétrie et nuit à l'aspect esthétique du dernier niveau vers l'intérieur de l'ilot ;

Considérant que la dernière travée de gauche de l'immeuble A est démolie ainsi que l'immeuble B ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Qu'à la place, un nouvel immeuble de 10 niveaux est reconstruit ;
Que le volume actuel n'est pas augmenté dans les premiers niveaux, que l'augmentation volumétrique commence à partir du 6^{ème} étage au niveau de l'ancienne travée de l'immeuble A démolie et au niveau du 9^{ème} étage vers l'immeuble voisin de gauche en partie avant ;
Qu'un édicule technique et d'accès aux toitures est également prévu au-dessus du 9^{ème} étage ;
Que le projet déroge aux articles 5 (façade d'un immeuble mitoyen) et 6 (hauteur toiture d'un immeuble mitoyen) du titre I du RRU en ce que le dernier étage est élargi et construit sur l'alignement et non en recul comme en situation existante, que tant la hauteur de la façade que le niveau de la toiture sont impactés par cette modification ;
Que de plus le projet déroge à l'article 6 du titre I du RRU en ce que l'immeuble reconstruit dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le plus bas et en ce que l'édicule technique/d'accès au-dessus du 9^{ème} étage est plus haut que le niveau de toiture de l'immeuble voisin le plus haut ;
Considérant que par rapport au projet initial, la rehausse latérale au niveau de l'immeuble A a été limitée en profondeur à la limite arrière de la construction principale de cet immeuble et qu'une travée a été supprimée en largeur ;
Que la reconstruction de l'immeuble B permet une position du noyau de circulation verticale plus éloigné de l'axe mitoyen afin de dégager la façade arrière près de l'angle pour le logement ;
Que l'augmentation du gabarit aux étages supérieurs est induite par la nouvelle position de ce noyau de circulation qui est situé pour partie au niveau de l'ancienne travée de l'immeuble A ;
Que via cette nouvelle organisation interne, il est possible d'aménager deux appartements traversants de part et d'autre de la circulation verticale et 1 appartement en longueur orienté vers le Bois dans les étages inférieurs et 2 appartements traversants dans les étages supérieurs ;
Que ces appartements ont de 2 à 3 chambres ;
Que la circulation verticale dispose toujours avantageusement d'un éclairage naturel via la façade arrière ;
Que depuis l'espace public, l'augmentation d'une travée de l'immeuble B est visible mais reste limitée au vu de la largeur du terrain ;
Que la façade de cette travée supplémentaire est située en recul de l'alignement vu la présence de loggias à l'angle à tous les étages ce qui atténue son impact visuel ;
Que la cohérence urbanistique à proximité de l'angle et du rond-point ainsi que le front bâti homogène plus bas en face du Bois de la Cambre ne sont donc pas fortement altérés par cette augmentation volumétrique ;
Que par rapport à l'intérieur d'ilôt, les impacts sont également limités au vu du retrait de l'extension par rapport à la limite arrière du terrain ;
Qu'au vu de la distance entre l'extension et les autres immeubles de l'ilôt, les incidences en termes d'ombrage ou de lumière naturelle sont limitées ; que ceci est décrit dans l'addendum du rapport d'incidences ;
Qu'au vu de la largeur de la parcelle, cette extension latérale reste limitée ; que les vues vers le ciel pour les biens entourant l'ilôt restent donc majoritairement dégagées ;
Considérant que l'aménagement du dernier niveau à l'alignement est un choix architectural et esthétique ; que ce dernier niveau est composé de deux loggias sur les angles ce qui allège la perception de celui-ci depuis l'espace public ;
Que l'augmentation de la superficie du dernier niveau vers le voisin de gauche en façade avant n'a pas d'impact négatif supplémentaire pour l'intérieur de l'ilôt par rapport à la situation existante qui présentait déjà un niveau à cet endroit ;
Que par rapport à l'immeuble voisin de gauche, le dernier niveau est situé à une distance d'environ 3m par rapport à l'axe mitoyen, qu'une terrasse est aménagée à moins de 1,90m par rapport au voisin, que pour répondre au code civil, un bardage est prévu pour empêcher les vues directes ;
Que si ce dernier étage présente un retrait suffisant par rapport au voisin pour éviter les nuisances en termes d'ensoleillement ou de vues, la présence de cette terrasse latérale et de ce bardage ne sont pas acceptables ;
Qu'en effet le bardage verdurisé n'est pas une solution architecturale pérenne et qualitative, que cet élément sera visible depuis l'espace public et parasite l'architecture de ce dernier niveau ;



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Qu'en termes d'intimité et de nuisances acoustiques, cette terrasse est trop proche du bien voisin et peut provoquer des nuisances ;

Qu'une terrasse vers le parc est également prévue et qu'il y a dès lors lieu de se limiter à celle-ci pour garantir l'intimité respective des appartements voisins à ce niveau ;

Que la suppression du bardage et du garde-corps vitré sur l'angle permettra une plus élégante terminaison de l'immeuble ; que la toiture plate à cet endroit doit être végétalisée de manière intensive ;

Considérant que l'édicule technique/d'accès au-dessus du 9^{ème} étage est autorisable au niveau de la circulation verticale pour accéder aux toitures en vue de les entretenir, que cependant cet édicule doit être strictement limité à l'accès et ne peut être augmenté par un bardage autour d'installations techniques ;

Que ce dernier sera en effet visible depuis les espaces publics et nuit à l'architecture de l'ensemble ;

Considérant que, moyennant les quelques modifications décrites ci-dessus, les dérogations aux articles 4, 5, 6, 12 et 13 du RRU sont acceptables ;

Considérant que le bâtiment C est également lourdement rénové mais conserve globalement sa volumétrie actuelle ; qu'un bardage est mis en place pour masquer les installations techniques en toiture, augmentant la volumétrie de cet étage ; que ce nouveau volume s'aligne en façade avant avec l'étage en recul du bien voisin de gauche ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant que le projet prévoit de nouvelles façades pour l'ensemble des bâtiments (A, B et C) ; Que les modifications issues de ce projet modifié restent dans l'esprit du projet initial ;

Que les matériaux choisis sont la pierre naturelle de couleur gris-clair et l'aluminium de couleur bronze foncé ;

Qu'il s'agit de matériaux pérennes et qualitatifs ;

Qu'il y a lieu cependant d'être attentif au degré de brillance et de réverbération des éléments en aluminium en face de la zone Natura 2000, qu'il en va de même pour le choix du vitrage (façade orientée sud) ;

Que les façades projetées présentent une grille horizontale et verticale s'intégrant de manière harmonieuse au contexte et apportent de la profondeur au bâti ;

Que pour les logements, certaines terrasses sont étendues en saillie par rapport à l'alignement ; que cette saillie est limitée et acceptable ; qu'elle apporte du rythme à la façade et permet l'aménagement de terrasses plus généreuses face au Bois ;

Que le projet améliore sensiblement les conditions d'habitabilité du bâti (lumière et création de loggias) et permet de retrouver un projet d'ensemble cohérent sur l'ensemble du terrain comme c'était le cas pour le bâtiment d'origine ;

Que la perte de symétrie du bâtiment A est nettement moins perceptible dans cette version modifiée et est donc acceptable ;

Que l'esthétique du dernier niveau en recul sur l'immeuble A a été revue et est à présent plus intégrée à l'architecture globale de l'immeuble ;

Quant aux aménagements intérieurs :

Considérant que le projet initial revoit l'aménagement des bureaux et prévoit l'intégration sur le site de 31 logements répartis comme suit :

- 5 appartements de 1 chambre,
- 14 appartements 2 chambres,
- 12 appartements 3 chambres ;

Que le projet modifié revoit également l'aménagement des bureaux et prévoit l'intégration sur le site de 23 logements répartis comme suit :

- 20 appartements 2 chambres,
- 3 appartements 3 chambres ;

Que le projet modifié prévoit dès lors uniquement des grands appartements avec terrasses sud, ce qui correspond à la demande pour ce quartier ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Que la majorité des appartements sont traversants, que les logements mono-orientés sont situés du côté du Bois de la Cambre et bénéficient de larges espaces de vie vitrés en façade à rue ;
Que le vis-à-vis avec le Bois permet d'assurer leur intimité et de bénéficier de vues agréables ;
Qu'ils présentent tous de bonnes conditions d'habitabilité ;
Considérant que la circulation verticale de l'immeuble de logements a été améliorée en ce que la cage d'escalier bénéficie de baies vers le hall qui est avantageusement éclairé naturellement ;
Considérant que la démolition-reconstruction du bâtiment permet effectivement d'aménager des appartements de qualité ;
Considérant que chaque logement dispose de locaux de rangement individuels au sein des appartements et de caves en sous-sol ;
Considérant que les locaux pour les déchets sont correctement dimensionnés et accessibles tant pour les logements que pour les bureaux ;

Quant aux aménagements extérieurs :

Considérant que les surfaces de pleine terre sont augmentées dans la version modifiée ; qu'elles passent de 784,9 m² au sein de la version initialement déposée à 930,8 m² dans la version modifiée, soit une augmentation de 145,9 m² ;

Considérant que le projet modifié augmente la surface de pleine terre à l'arrière de l'immeuble de bureaux et de logements en élargissant la noue d'infiltration ;

Que l'addendum du RIE (p.62) mentionne que cette nouvelle zone de pleine terre est « non destinée à être plantée » ;

Vu les considérants concernant le volume et l'implantation des constructions ;

Qu'il est nécessaire d'assurer la continuité écologique et de renforcer le réseau écologique bruxellois conformément aux mesures d'atténuation prescrites par l'évaluation approprié des incidences et de prévoir un aménagement paysager avec des espèces végétales compatibles avec le rôle de noues de cet espace ;

Qu'il y a lieu d'augmenter la surface plantée au rez-de-chaussée au-dessus de la dalle de parking (toiture verte intensive) et éventuellement d'y prévoir une zone de terrasse accessible pour les bureaux ;

Considérant que le long de l'avenue Lloyd George, le projet modifié prévoit toujours la réalisation de trois grands parterres plantés en zone de recul ;

Qu'il y a lieu de maîtriser la hauteur des plantations afin de ne pas fermer les espaces ;

Que ces espaces verdurisés jouent également un rôle de récupération des eaux pluviales ;

Que les formes anguleuses des parterres signalent les accès aux deux bâtiments ;

Que quelques emplacements de parking extérieurs pour les vélos sont toujours prévus en zone de recul ;

Que le projet modifié ne prévoit plus qu'un seul commerce ; qu'il serait préférable de permettre l'accès à ce commerce depuis la façade donnant vers le rond-point afin d'en améliorer la visibilité ; que ceci permet également d'augmenter les zones plantées projetées jusqu'à la vitrine ; que les emplacements pour vélos devront être intégrés à ce nouveau plan paysager du parterre ;

Considérant que des espaces extérieurs accessibles sont toujours prévus aux étages : des loggias pour chaque logement et une terrasse pour les bureaux ;

Que ces loggias ont des dimensions appropriées en vue d'offrir de réels espaces extérieurs aménageables pour les logements ;

Que les loggias sont uniquement orientées vers le bois de la Cambre, que celles situées du côté de l'intérieur de l'ilot dans la version initiale ont été supprimées de la demande ;

Qu'il n'y a donc plus d'incidences négatives en termes d'acoustique pour l'intérieur de l'ilot ;

Vu les considérants concernant l'implantation et le volume des constructions ;

Qu'il y a lieu de limiter la terrasse du logement 09.01 au dernier niveau à la seule partie faisant face au Bois de Cambre entre les axes B01 et B02 ; que le reste doit être verdurisé de manière intensive ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Que la toiture accessible pour les bureaux est également orientée vers le Bois de la Cambre, que celle-ci n'occasionne dès lors pas de nuisances pour l'intérieur de l'ilot ; qu'il faudra par contre veiller à ne pas créer de nuisances en termes de bruit ou de lumière artificielle pour la faune du site Natura 2000 ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des toitures verdurisées de manière intensive à l'arrière de l'immeuble C au niveau du rez-de-chaussée et au-dessus de la rampe de parking ;

Quant aux parkings et à la mobilité :

Considérant que les sous-sols comprennent actuellement un parking de 267 emplacements pour véhicules à moteur ;

Que le projet initial conservait un parking enterré sur 3 niveaux, d'une capacité totale réduite à 220 emplacements dont la répartition était la suivante : 39 places en parking public, 2 places pour les travailleurs des commerces, 45 places pour les logements et 134 places pour les bureaux ;

Que le projet modifié conserve également un parking enterré sur 3 niveaux, d'une capacité totale réduite à 167 emplacements dont la répartition est la suivante : 2 places pour les travailleurs des commerces, 23 places pour les 23 logements et 142 places pour les bureaux ;

Que 100 places de parkings sont ainsi supprimées ainsi que le parking public ;

Considérant que le projet modifié répond dès lors partiellement à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que le nombre d'emplacements pour les logements répond aux normes du RRU à savoir 1 emplacement par appartement ;

Que selon le RIE et les analyses de Bruxelles Environnement, ce taux est élevé considérant la zone du projet ;

Que le projet modifié prévoit un local pour vélo correctement dimensionné au rez-de-chaussée, lumineux, aisément d'accès et d'utilisation, que dès lors il n'y a pas lieu de libérer davantage d'espaces dans les sous-sols existants pour favoriser la mobilité active ;

Vu la pression exercée sur le stationnement en voirie, notamment la nuit, aux abords du site (relevée par le chargé d'études), témoignant d'un besoin en stationnement des riverains ;

Que les emplacements pour les logements pourraient également être utilisés par les riverains du site ;

Que le nombre d'emplacements de parking à destination des logements (ou des logements riverains) est dès lors pertinent et acceptable ;

Considérant que le RRU (zone d'accessibilité B) et le COBRACE limitent à 142 le nombre d'emplacements pour les bureaux au vu de la superficie de ceux-ci et ce dans le but de réduire les déplacements de véhicules à moteur entre domicile et lieu de travail et de limiter l'impact sur l'environnement ;

Que le projet est donc conforme à la réglementation ;

Vu les problèmes de mobilité autour de l'ilot décrits par les riverains ;

Qu'en effet, depuis la modification du plan de mobilité du Bois de la Cambre, une partie de la circulation a été reportée vers le boulevard de la Cambre ; que les trams circulant sur ce boulevard ne sont pas en site propre ; que les embouteillages sont fréquents aux heures de pointe ;

Que cependant ces problèmes de mobilité ne sont pas inhérents au projet ;

Que de plus, selon les estimations du rapport d'incidences, le nombre de véhicules automobiles devant accéder au site ou en repartir en heure de pointe est globalement diminué par rapport à la situation de droit ;

Que 100 emplacements de parking sont supprimés dans le projet modifié ;

Que le nombre total d'emplacements de parking est conforme aux normes et recommandations et permet, au vu de la diversification des parkings pour le bureau, le logement et le commerce de varier les heures d'utilisation du parking et donc de diminuer les impacts au niveau de l'entrée et de la sortie de celui-ci par rapport à la situation existante ;

Considérant dès lors que le nombre d'emplacements de parking projeté répond au bon aménagement des lieux ;



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Considérant que plusieurs parkings pour les vélos sont prévus pour un total de 164 emplacement (dont 16 pour vélos cargos) : 109 emplacements pour les bureaux au niveau -1 dont 9 pour des vélos cargos, 52 emplacements pour les logements au rez-de-chaussée dont 5 pour des vélos cargos, et 3 emplacements pour les visiteurs des commerces au sein de la zone de recul dont 1 pour un vélo cargo ;
Que le local pour les logements est facilement accessible directement depuis le rez-de-chaussée ;
Que celui dispose également de lumière naturelle via la façade arrière ce qui rend son utilisation agréable et aisée ;
Qu'un espace est prévu hors du local vélo au sein d'un sas intermédiaire pour les visiteurs des appartements et les commerçants ;
Que le nombre d'emplacements vélos est adéquat pour les 23 logements (49 chambres au total) ;
Que le local pour les bureaux est accessible via l'entrée voiture, que le parcours jusqu'au local est marqué au sol ; que le local possède des vestiaires et des sanitaires ;
Considérant que le projet prévoit une zone de livraison hors voirie pour les bureaux, devant l'ancien quai de livraison de l'immeuble existant (du côté droit de la parcelle) ;
Que cette zone de livraison servira principalement à l'activité de bureau, les commerces en étant assez éloignés ;

Quant à la gestion des eaux pluviales :

Considérant que les superficies imperméables sont diminuées de 151 m² par rapport au projet initial ;

Considérant que les superficies de toitures vertes intensives sont augmentées de 546,16 m² par rapport au projet initial ; que ceci est principalement obtenu par remplacement des toitures semi-intensives ;

Considérant qu'afin d'assurer la continuité écologique et de renforcer le réseau écologique bruxellois, et conformément aux mesures d'atténuation prescrites par l'évaluation approprié des incidences, les toitures vertes du projet qui ne sont pas intensives doivent être au moins semi-intensives (substrat > 10 cm) ;

Considérant que comme dans le cadre du projet initial, les eaux pluviales collectées dans la citerne de récupération seront réutilisées pour certains sanitaires, l'arrosage des plantes et l'entretien des parties communes, ce qui aura pour effet de réduire la consommation journalière ;
Que les citernes répondent aux volumes recommandés par le RRU et Bruxelles Environnement ;
Qu'en ce qui concerne le tamponnement des eaux d'orages, le trop plein des citernes est dirigé vers des fosses de relevages (réseau de récupération et de tamponnement séparé entre les bureaux et les logements), que ceci constitue une modification par rapport au projet initial qui prévoyait des bassins d'orages enterré intégrés au système de tamponnement ;

Que ces eaux sont ensuite renvoyées, à débit régulé, vers des noues en surface (R0) où elles sont infiltrées progressivement (245,16 m² pour les logements et 685,62 m² pour les bureaux) ;

Que ces noues sont créées dans la zone de recul le long de l'avenue Lloyd George, et dans la nouvelle zone de pleine terre à l'arrière des bâtiments A et B ;

Considérant que les eaux ruisselant sur les abords imperméables et les terrasses sont renvoyées à l'égout, tel que recommandé par Vivaqua, afin d'éviter un risque de pollution en zone de protection de captage ;

Quant aux installations techniques :

Considérant que les options prises pour les installations techniques du projet initial sont maintenues dans le projet modifié ;

Que le projet modifié prévoit un nouveau local technique en sous-sol afin de limiter les techniques en toiture ;

Vu les considérations reprises ci-dessus concernant le volume des constructions ;

Considérant qu'il y a lieu d'aménager toutes les installations techniques au sein du volume bâti ;

Considérant le fait que le projet modifié prévoit une bouche d'extraction d'air vicié, issu de la ventilation CO du parking (partie bureaux), en intérieur d'ilot, au niveau R+1 au-dessus de la rampe d'accès du parking ;



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE***Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025*

Que la localisation de ce rejet d'air pollué en intérieur d'îlot n'est pas appropriée du point de vue de la qualité de l'air au sein de celui-ci, ni du point de vue acoustique (les risques de réverbérations du bruit ne pouvant être exclus) ;
Qu'à son sujet, l'addendum à l'étude acoustique joint à la demande modifiée, préconise que la puissance sonore à la sortie de la gaine de CO soit limitée à 65 dBA (pour garantir le respect des exigences de période C pour les terrasses voisines), sans qu'aucun détail technique ne soit fourni quant à la faisabilité de limiter effectivement le niveau sonore à la sortie de cette gaine à ce niveau ;

En conclusion :

Considérant que le projet modifié répond de manière générale aux considérations reprises dans l'avis de la commission de concertation sur le projet initial ;
Que les démolitions projetées sont argumentées et acceptables ;
Que le projet est conforme au PRAS au niveau des affectations ;
Que l'aménagement de logements sur ce terrain et la diminution des superficies de bureaux répond aux ambitions de la zone d'intérêt régional Louise ;
Que l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée du côté Louise permet une animation du rez-de-chaussée au droit du rond-point ;
Que l'implantation des immeubles au rez-de-chaussée reste importante compte tenu de la présence et de la préservation des sous-sols existants et des immeubles A et C mais qu'elle présente néanmoins une amélioration de la situation existante au niveau de l'immeuble B ;
Qu'il y a lieu à ce sujet de diminuer la surface bâtie en hors-sol à l'arrière de l'immeuble A au rez-de-chaussée et de prévoir des toitures vertes intensives sur minimum 60 cm de terre sur les dalles des parkings et des locaux techniques à l'arrière de l'immeuble A et de l'immeuble C ;
Considérant que les façades projetées sont qualitatives tant à rue qu'en intérieur d'îlot ;
Considérant que les logements présentent de bonnes conditions d'habitabilité et ne sont pas susceptibles d'induire des nuisances acoustiques vers l'intérieur de l'îlot ;
Considérant que les aménagements intérieurs des bureaux sont qualitatifs ;
Considérant que les appartements et les bureaux bénéficient de surfaces extérieures accessibles et qualitatives ;
Qu'il y a lieu cependant d'augmenter éventuellement la surface extérieure accessible pour les bureaux au rez-de-chaussée et de diminuer la terrasse du logement au dernier niveau vers le voisin de gauche ;
Considérant que le nombre d'emplacements de parking respecte les prescriptions du RRU ; que la mobilité active est particulièrement bien intégrée au projet ;
Considérant que les eaux pluviales sont gérées de manière cohérente ;
Considérant que les installations techniques du projet doivent être intégrées au sein du bâti ; que les panneaux prévus autour des installations techniques en toiture augmentent d'autant la volumétrie de l'immeuble et impactent son esthétique ce qui n'est pas acceptable dans ce contexte urbain ;
Considérant dès lors que le projet, moyennant les conditions ci-dessous, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Avis FAVORABLE à condition de :

- Supprimer l'extension au rez-de-chaussée entre les axes 3 et 6 à gauche du hall (excroissance par rapport à la façade de la construction principale) et y prévoir une toiture verte intensive de l'ordre de 60 cm de terre avec éventuellement une partie accessible pour les bureaux ;
- Supprimer les zones techniques fermées par des panneaux périphériques au-dessus de la toiture de l'immeuble B et à l'arrière du dernier niveau de l'immeuble A et intégrer les installations techniques au sein du volume bâti ;
- Limiter la terrasse du logement 09.01 au dernier niveau à la seule partie faisant face au Bois de la Cambre entre les axes B01 et B02, supprimer le bardage latéral et le garde-corps vitré sur l'angle et verduriser la toiture plate de manière intensive ;
- Prévoir un aménagement paysager sur les zones en pleine terre à l'arrière des immeubles A et B avec des espèces végétales compatibles avec le rôle de noues de cet espace ;
- Prévoir des toitures vertes intensives sur les toitures des extensions à l'arrière de l'immeuble C (minimum 60 cm de terre) et déplacer en toiture la bouche d'extraction d'air vicié, issu de la ventilation CO du parking (partie bureaux) ;
- Végétaliser les toitures vertes non intensive avec une épaisseur de substrat d'au moins 10 cm ;
- Prévoir l'accès du commerce depuis la façade donnant vers le rond-point, augmenter les zones plantées en zone de recul jusqu'à la vitrine et revoir en conséquence les emplacements pour vélos.

Pour le permis d'environnement :

Considérant que la demande se situe en zone d'Intérêt régional 12 « Avenue Louise » au PRAS ;
Considérant que le projet jouxte le Bois de la Cambre, zone Natura 2000 ;
Considérant qu'il s'agit du projet modifié de la démolition/reconstruction d'immeubles à des fins de bureaux, logements et commerces avec la réduction des emplacements de parking (de 267 à 167);

Considérant les 84 réactions durant l'enquête publique ;

Considérant que la pression de stationnement aux abords du site est essentiellement nocturne ;
Considérant que cette problématique pourrait être solutionnée par le biais d'une mutualisation avec les emplacements bureaux la nuit et les week-ends ;

Considérant qu'un certain nombres d'emplacements pourraient également être affectés aux riverains du quartier ;

Considérant que les locaux vélos sont correctement dimensionnés et judicieusement positionnés au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a des contradictions sur la profondeur des noues entre l'addendum au RIE et le plan des installations classées ;

Considérant qu'au niveau Rez (RO), l'addendum mentionne que les nouvelles « noues » sont en zones de pleine terre avec un décaissé de 15 cm (partie bureaux et logements), tandis que le plan mentionne un décaissé de 5 cm dans les zones de pleine terre récoltant les EP de la partie bureaux ;

Considérant qu'il y a lieu d'introduire un plan des installations classées corrigé en cohérence avec l'addendum du RIE ;

Considérant que le projet prévoit une zone de pleine terre à l'arrière du site, mais sans aucun détail sur son aménagement paysager ; que l' addendum du RIE (p62) mentionne que cette nouvelle zone de pleine terre est «non destinée à être plantée » ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Considérant qu' il est nécessaire d'assurer la continuité écologique et de renforcer le réseau écologique bruxellois conformément aux mesures d'atténuation prescrites par l'évaluation appropriée des incidences :

Considérant l'addendum à l'étude acoustique joint à la demande modifiée, étudiant l'impact des installations techniques du projet sur le voisinage et démontrant la nécessité pour garantir le respect des valeurs limites en Zone 4 édictées par l'arrêté du Gvt de la RBC relatif à la lutte contre les bruits de voisinage de :

- procéder à l'installation d'un écran acoustique autour de la PAC prévue en toiture du Bâtiment B (lgts),
- et/ou de veiller à ne pas dépasser certaines puissances sonores combinées au niveau de certaines installations et grilles de ventilation :
- la PAC en toiture Bât B,
- les deux PAC installées à l'extérieur en toiture du Bâtiment A, ainsi que la grille d'extraction d'air de 55.000 m³/h, orientées vers l'intérieur d'ilot,
- la gaine d'extraction de la ventilation du parking (partie bureaux) ;

Considérant le fait que ce même rapport démontre que les deux tours de refroidissement existantes et maintenues dans le cadre du projet en toiture du bâtiment C dépassent les valeurs limites au niveau de la terrasse de l'immeuble de logement voisin et que le rapport conclut à son sujet que « *Les mesures suivantes doivent être intégrées dans la conception des installations techniques (NDL : les 2 tours de refroidissement)* » :

- *Les installations seront soit remplacées par de nouvelles installations, soit modifiées pour réduire la puissance sonore. Les ajustements peuvent inclure la réduction de la vitesse des ventilateurs et l'ajout de baffles absorbants.*
- *Pour répondre aux exigences de la période C, la puissance sonore sera réduite à un maximum de 68 dBA par unité.*
- *Pour la période A, une réduction à 80 dBA par unité est suffisante. »*

Considérant que le projet modifié ne stipule pas clairement le choix retenu quant au maintien des tours existantes accompagnées des mesures visant à réduire leurs émissions ou si ces dernières seront remplacées ; que cependant en réunion de concertation, le demandeur a déclaré que son choix définitif se portait sur le remplacement intégral des tours ;

Considérant le fait que le projet modifié prévoit une bouche d'extraction d'air vicié, issu de la ventilation CO du parking (partie bureaux), en intérieur d'ilot, au niveau R+1 au-dessus de la rampe d'accès du parking ;

Considérant que la localisation de ce rejet d'air pollué en intérieur d'ilot n'est pas appropriée du point de vue de la qualité de l'air au sein de celui-ci, ni du point de vue acoustique (les risques de réverbérations du bruit ne pouvant être exclus) ;

Considérant qu'à son sujet, l'addendum à l'étude acoustique joint à la demande modifiée, préconise que la puissance sonore à la sortie de la gaine de CO soit limitée à 65 dBA (pour garantir le respect des exigences de période C pour les terrasses voisines), sans qu'aucun détail technique ne soit fourni quant à la faisabilité de limiter effectivement le niveau sonore à la sortie de cette gaine à ce niveau ;

Considérant l'analyse du chapitre Air de l'addendum au rapport d'incidences joint au projet modifié, montrant la présence, en toiture du bâtiment C, d'une prise et d'un rejet d'air à 5 m de distance (>8m) ;





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: 04/03/2025

AVIS FAVORABLE à condition :

- de prévoir des toitures vertes intensives sur les toitures des extensions à l'arrière de l'immeuble C (minimum 60 cm de terre) et semi-intensives (min 10 cm) sur les restant des toitures ;
- de prévoir un aménagement paysager au niveau de la nouvelle zone de pleine terre prévue derrière le bâtiment A (bureaux), avec des espèces végétales compatibles avec le rôle de noues de cet espace ;
- de fournir à BE un Plan d'aménagement paysager du site ;
- de supprimer les zones techniques fermées par des panneaux périphériques au-dessus de la toiture de l'immeuble B et à l'arrière du dernier niveau de l'immeuble A et intégrer les installations techniques au sein du volume bâti ;
- d'introduire un plan des installations classées corrigé en cohérence avec les données mentionnées dans l'addendum du RIE en ce qui concerne la profondeur des noues et l'intégration des zones techniques au volume bâti;
- d'adapter la liste des installations classées et fournir à BE la fiche technique des nouvelles tours ;
- de déplacer la bouche d'extraction d'air vicié, issu de la ventilation CO du parking (partie bureaux), en toiture (R+7) du bâtiment A ;
- de réorganiser les bouches de prises et rejets d'air au niveau de la toiture du bâtiment C afin de garantir le respect d'une distance minimale de 8 m entre chacune.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Développement urbain • Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: L1109/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue Lloyd George 6 - 8 1000 Bruxelles
Avenue Louise 540 1050 Bruxelles
Boulevard de la Cambre 36 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BRUSSEL LLOYD GEORGE - S.R.L. (Michael GHEYSENS)

Objet / Betreft: Demande initiale : Démolir un immeuble de bureaux et reconstruire un immeuble comprenant 31 appartements et 2 commerces ; rénover lourdement et rehausser d'un étage un immeuble de bureaux et modifier partiellement l'affectation du sous-sol en parking public (39 emplacements).

Demande modifiée : Démolir un immeuble de bureaux et reconstruire un immeuble comprenant 23 appartements et 1 commerce ; rénover lourdement et rehausser d'un étage un immeuble de bureaux et diminuer le nombre d'emplacements de parking en sous-sol (de 267 emplacements à 167 emplacements).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2025 - 20/02/2025

Réactions / Reacties: 84

5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Pour le permis d'urbanisme :

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de la zone d'intérêt régional n°12 « Avenue Louise » et de la zone de servitude au pourtour du bois de la Cambre, qu'il se situe également en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant (avenue Lloyd George) du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) ;

Que le bien se situe partiellement dans le périmètre de la zone de protection d'un ensemble classé : « Pavillon d'octroi de l'ancienne porte de Namur » sis avenue Louise 544 ;

Qu'en vis-à-vis se situe le bois de la Cambre, site classé selon l'arrêté royal du 18 novembre 1976 ;

Que le bien se situe dans le périmètre de la zone tampon de 60 m autour du site Natura 2000 du Bois de la Cambre ;

Que le bien se trouve en zone de protection de captage (zones 2 et 3) suivant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 septembre 2002 délimitant une zone de protection des captages d'eau souterraine au Bois de la Cambre ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Considérant que la demande initiale visait à démolir un immeuble de bureaux et reconstruire un immeuble comprenant 31 appartements et 2 commerces ; rénover lourdement et rehausser d'un étage un immeuble de bureaux et modifier partiellement l'affectation du sous-sol en parking public (39 emplacements) ;

Qu'il s'agit d'une demande de permis mixte : permis d'urbanisme et permis d'environnement de classe 1B ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 30/04/2024 ;

Considérant que le demandeur a averti le fonctionnaire délégué de son intention de modifier d'initiative sa demande de permis le 10/05/2024 ; que les modifications ont été introduites par le demandeur le 05/11/2024 ;

Que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée a été envoyé par le fonctionnaire délégué le 11/12/2023 ;

Considérant que la demande modifiée vise à démolir un immeuble de bureaux et reconstruire un immeuble comprenant 23 appartements et 1 commerce ; rénover lourdement et rehausser d'un étage un immeuble de bureaux et diminuer le nombre d'emplacements de parking en sous-sol (de 267 emplacements à 167 emplacements) ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- Titre I : article 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté), article 5 (hauteur de la façade avant d'une construction en mitoyenneté), article 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté), article 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) et article 13 (maintien d'une surface perméable) ;

Considérant que le rapport d'incidence de la demande initiale a été modifié pour intégrer les nouvelles incidences du projet modifié ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes : le Bouwmeester – Maître Architecte (BMA), la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS), le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) et Access And Go ;

Que les demandes d'avis ont été envoyées numériquement le 11/12/2023 ;

Vu l'avis positif du BMA, reçu le 16/12/2024 et conclu comme suit :

« *Les modifications apportées au projet vont dans le sens des remarques émises par BMA dans son avis du 12.09.2022* » ;

Vu l'avis favorable non conforme de la CRMS formulé en sa séance du 18/12/2024 portant la référence BXL21332_735_PU, envoyé au fonctionnaire délégué le 23/12/2024 et conclu comme suit :

« *Le projet aura peu d'impact sur les vues vers et depuis les biens classés situés à proximité et n'appelle pas de remarques d'ordre patrimonial sous cet angle de vue. Il s'agit en outre d'un projet de qualité qui a le mérite d'introduire une mixité au niveau des fonctions. La CRMS regrette cependant que le volume de gauche soit entièrement démolir/reconstruit. Dans un objectif de durabilité et de construction circulaire, il conviendrait de récupérer/reconvertir le bâtiment existant, plutôt que de démolir entièrement* » ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 12/01/2025 envoyé au fonctionnaire délégué le 16/01/2025, réf. CP1981.0913/16 ;

Vu l'avis d'Access & Go considérant le projet conforme aux exigences du RRU, envoyé au fonctionnaire délégué le 04/02/2025 ;

Considérant que la demande modifiée est soumise à une enquête publique et une commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

- Application de la prescription générale 0.9 du PRAS : travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction d'immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite, ne correspond pas aux prescriptions du plan (clause de sauvegarde) ;
- Application de la prescription particulière 4.5 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;
- Application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS : constructions en zones de servitude au pourtour des bois et forêts (Bois de la Cambre) ;
- Application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS : actes et travaux dans une zone d'intérêt régional (zone d'intérêt régional n°12 « avenue Louise ») en l'absence de PPAS ;
- Application de l'art. 175/20 §1er du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences et une enquête publique de 30 jours ;
- Application de l'art. 176/1 du CoBAT : projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;
- Application de l'art. 188/7 al. 1 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 du CoBAT : dérogations aux prescriptions suivantes du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) portant sur le volume, l'implantation ou l'esthétique des constructions : article 4 (Profondeur d'une construction mitoyenne), article 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), article 6 (hauteur de la toiture) et article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
- Application de l'art. 188/7 al. 2 du CoBAT : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet sur un site Natura 2000 ;

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

- Application de la prescription relative aux zones en surimpression 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- Application de l'art. 237 §1er du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Pavillons d'octroi de l'ancienne porte de Namur »).

Que la demande modifiée a été soumise à enquête publique du 22/01/2025 au 20/02/2025 ;
Que 84 réactions ont été introduites portant principalement sur l'impact du chantier de démolition/reconstruction, la démolition/reconstruction de l'immeuble B au lieu de la rénovation du bâti existant, les nuisances inhérentes aux différentes augmentations volumétriques des immeubles (ombrage, vues, nuisances acoustiques, perte d'intimité), la mobilité (sortie de parking côté boulevard de la Cambre et nombre d'emplacements), l'inadéquation de l'implantation d'un commerce à cette adresse et la proportion trop faible de logements et de commerces par rapport aux superficies de bureaux ;

Que lors de la commission de concertation, le projet a également été positivement accueilli par certains riverains ;

Quant à la situation existante et aux démolitions :

Considérant pour rappel que le bâti est constitué d'un immeuble de bureaux (A) situé Avenue Lloyd George 7-8 de gabarit R+6+étage technique, d'un immeuble de bureaux (B) situé Avenue Lloyd George 6 de gabarit R+8+ étage technique, et d'un immeuble de bureaux (C) situé Boulevard de la Cambre 36 de gabarit R+5+ étage technique ;

Considérant que la demande modifiée a été complétée de manière substantielle en ce qui concerne les options de réaffectation du bâti existant et les motivations liées à la démolition de l'immeuble B ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Que le demandeur a étudié les alternatives en termes de programme (logement dans l'immeuble A) ou de réaménagement des plateaux (rénovation lourde de l'immeuble B) ;
Que suite à l'analyse des documents transmis sur le potentiel de réaffectation des immeubles de bureaux en logements, il est constaté que les contraintes sont telles que cette alternative est déraisonnable dans ce contexte précis et n'apporte pas un gain environnemental suffisant ;

Que l'aménagement de logements au sein de l'immeuble A est particulièrement invasif au vu du système constructif existant ; qu'afin de créer des appartements traversants et présentant de bonnes conditions d'habitabilité, trois nouvelles circulations verticales devraient idéalement être prévues au vu de la longueur du bâtiment ;
Que d'après l'analyse transmise, 60 % des hourdis devraient être démontés/démolis pour permettre l'installations des techniques et que quasi l'entièreté des hourdis devraient être démontés/démolis en cas de percements de nouvelles cages d'escalier ;
Que les façades devraient également être revues afin notamment d'intégrer des loggias ;
Que la réaffectation de l'immeuble vers des appartements est dès lors très impactante pour le bâti ;
Qu'en ce qui concerne l'immeuble B, la réaffectation de l'immeuble existant en logements impose le démontage/démolition de 70% des hourdis pour permettre l'installations des techniques ;
Que les circulations verticales existantes ne permettent pas d'optimiser les superficies disponibles à chaque étage ; que 2 logements sont aménageables par niveau ;
Que les façades devraient également être revues afin notamment d'intégrer des loggias ;
Que les travaux liés à l'adaptation de la structure de l'immeuble vers du logement implique un chantier particulièrement impactant pour le voisinage en comparaison d'un projet de démolition/reconstruction pour un résultat final ne permettant pas de garantir de bonnes conditions d'habitabilité ou de luminosité intérieure ;
Qu'une seule travée de l'immeuble A est démolie afin d'augmenter le potentiel d'aménagement de logements sur le site ; que les démolitions sont dès lors réduites par rapport au projet initial ;
Considérant pour ces motifs et suite à l'analyse des documents complémentaires fournis à l'occasion de la demande modifiée que les démolitions prévues sont justifiées et ce en vue d'augmenter la part de logements conformément aux objectifs de la Zone d'Intérêt Régional n°12 Louise ;

Quant aux affectations des immeubles :
Considérant que les immeubles existants sont affectés à du bureau pour une superficie totale de 18.741 m² (47 m² en sous-sol et 18.694 m² en hors sol) ;
Considérant que le projet initial proposait une mixité de fonctions réparties comme suit :
- 13.470 m² de bureau (120 m² au sous-sol et 13.350 m² hors sol) ;
- 5.375 m² de logement ;
- 338 m² de commerce (2 unités) ;
Que le projet initial proposait dès lors la suppression de 5.271 m² de bureau et l'intégration sur le site de logements et de commerces ;
Que le projet initial était conforme au Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) ;
Considérant que le projet modifié propose une mixité de fonctions réparties comme suit :
- 14.244 m² de bureau (120 m² au sous-sol et 14.124 m² hors sol) ;
- 4.153 m² de logement ;
- 164 m² de commerce (1 unité) ;
Que le projet modifié propose dès lors une légère augmentation des superficies de bureaux de 807 m² et une diminution des superficies de logement de 1.222 m² et de commerce de 174 m² ;
Que ces modifications résultent de la réduction des démolitions pour l'immeuble A et de la diminution du volume projeté de l'immeuble B ;
Que le projet modifié reste conforme au PRAS et répond toujours aux objectifs de la Zone d'Intérêt Régional n°12 Louise en diminuant les superficies de bureaux et en aménageant des nouveaux logements ;



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Que la diminution des superficies commerciales répond aux objections de certains riverains lors de l'enquête publique de la demande initiale ;
Que la superficie commerciale donne uniquement vers l'avenue Lloyd George et ne crée dès lors pas de nuisances pour l'intérieur d'îlot ;
Qu'elle permet d'activer une partie du rez-de-chaussée, également en-dehors des horaires de bureau ;
Que l'espace est aménagé en longueur le long de la façade ce qui permet un espace particulièrement lumineux et apte à recevoir des utilisations diverses ;

Quant à l'implantation et au volume des constructions :
Considérant que le projet modifié diminue les gabarits projetés des immeubles A et B au niveau du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot ;
Que par rapport au projet initial, une zone de pleine terre a été ajoutée à l'arrière de l'immeuble de bureau et que la zone à l'arrière de l'immeuble de logement a été agrandie ;
Que l'ajout de surfaces en pleine terre sur le site permet notamment une meilleure gestion des eaux de pluie pour le terrain et pour l'îlot ;
Que le projet modifié présente toujours des dérogations aux articles 4 (profondeur des constructions mitoyennes), 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) et 13 (zone de pleine terre) du titre I du RRU mais que ces dérogations sont donc diminuées ;
Que le taux d'imperméabilisation du site passe de 0,84% en situation existante à 0,83% en situation projetée dans le projet initial et à 0,79% dans le projet modifié (la majeure partie des surfaces perméables étant situées en zone de recul) ;
Que l'ajout d'une zone de pleine terre répond partiellement à l'avis émis par la commission de concertation sur le projet initial ;
Qu'afin d'augmenter la surface végétalisée, d'améliorer les conditions d'habitabilité au rez-de-chaussée et de préserver le passage des véhicules en sous-sol, l'extension au rez-de-chaussée à gauche du hall (excroissance par rapport à la façade de la construction principale) doit être démolie et qu'une toiture verte intensive (avec terrasse accessoire éventuelle) doit y être créée entre les axes 3 et 6 au niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant que le projet modifié ne répond pas aux conditions émises lors de la commission de concertation sur le projet initial en ce qu'il ne prévoit pas de démolitions des constructions à l'arrière de l'immeuble C en vue d'y prévoir un jardin en pleine terre ;
Que ceci est justifié au vu de la sortie du parking qu'il n'est pas possible de modifier et pour des raisons de stabilité ;
Que cette motivation est acceptable mais qu'en contrepartie les toitures vertes prévues ne sont pas suffisantes pour répondre aux exigences actuelles requises pour la qualité des intérieurs d'îlot ;
Qu'une toiture verte intensive doit être prévue au rez-de-chaussée à gauche de la rampe et que celle-ci doit disposer d'une hauteur de terre suffisante de l'ordre de 60 cm ;
Que la toiture prévue sur la rampe de parking doit également être intensive avec une épaisseur de terre suffisante de l'ordre de 60 cm ;
Considérant que le projet modifié ne prévoit plus une augmentation significative du gabarit de l'immeuble A destiné aux bureaux ; que seul l'ancien étage technique est légèrement augmenté en hauteur de 64 cm afin d'y accueillir des installations techniques et un espace habitable orienté vers le Bois de la Cambre ;
Que cette augmentation résulte de la reconstruction de cet ancien niveau technique avec des matériaux et une structure pérenne et l'ajout d'une isolation ;
Que l'esthétique architecturale de ce niveau est améliorée ce qui est favorable pour les vues depuis les espaces publics et depuis l'intérieur de l'îlot ;
Que cette faible modification du volume ne portera pas atteinte aux biens voisins ou en vis-à-vis au vu de la distance avec ceux-ci ;
Que ce volume ne présente pas de dérogations au RRU ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Considérant cependant qu'un bardage technique est ajouté au dernier niveau à l'arrière de ce volume en recul ; que celui-ci est situé en recul et mesure environ 1,50 m de hauteur ; Qu'il y a lieu de revoir le projet afin d'inclure davantage les techniques au sein du volume bâti et d'éviter ce type d'élément qui encombre les toitures, augmente la volumétrie et nuit à l'aspect esthétique du dernier niveau vers l'intérieur de l'ilot ; Considérant que la dernière travée de gauche de l'immeuble A est démolie ainsi que l'immeuble B ; Qu'à la place, un nouvel immeuble de 10 niveaux est reconstruit ; Que le volume actuel n'est pas augmenté dans les premiers niveaux, que l'augmentation volumétrique commence à partir du 6^{ème} étage au niveau de l'ancienne travée de l'immeuble A démoli et au niveau du 9^{ème} étage vers l'immeuble voisin de gauche en partie avant ; Qu'un édicule technique et d'accès aux toitures est également prévu au-dessus du 9^{ème} étage ; Que le projet déroge aux articles 5 (façade d'un immeuble mitoyen) et 6 (hauteur toiture d'un immeuble mitoyen) du titre I du RRU en ce que le dernier étage est élargi et construit sur l'alignement et non en recul comme en situation existante, que tant la hauteur de la façade que le niveau de la toiture sont impactés par cette modification ; Que de plus le projet déroge à l'article 6 du titre I du RRU en ce que l'immeuble reconstruit dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le plus bas et en ce que l'édicule technique/d'accès au-dessus du 9^{ème} étage est plus haut que le niveau de toiture de l'immeuble voisin le plus haut ; Considérant que par rapport au projet initial, la rehausse latérale au niveau de l'immeuble A a été limitée en profondeur à la limite arrière de la construction principale de cet immeuble et qu'une travée a été supprimée en largeur ; Que la reconstruction de l'immeuble B permet une position du noyau de circulation verticale plus éloigné de l'axe mitoyen afin de dégager la façade arrière près de l'angle pour le logement ; Que l'augmentation du gabarit aux étages supérieurs est induite par la nouvelle position de ce noyau de circulation qui est situé pour partie au niveau de l'ancienne travée de l'immeuble A ; Que via cette nouvelle organisation interne, il est possible d'aménager deux appartements traversants de part et d'autre de la circulation verticale et 1 appartement en longueur orienté vers le Bois dans les étages inférieurs et 2 appartements traversants dans les étages supérieurs ; Que ces appartements ont de 2 à 3 chambres ; Que la circulation verticale dispose toujours avantageusement d'un éclairage naturel via la façade arrière ; Que depuis l'espace public, l'augmentation d'une travée de l'immeuble B est visible mais reste limitée au vu de la largeur du terrain ; Que la façade de cette travée supplémentaire est située en recul de l'alignement vu la présence de loggias à l'angle à tous les étages ce qui atténue son impact visuel ; Que la cohérence urbanistique à proximité de l'angle et du rond-point ainsi que le front bâti homogène plus bas en face du Bois de la Cambre ne sont donc pas fortement altérés par cette augmentation volumétrique ; Que par rapport à l'intérieur d'ilot, les impacts sont également limités au vu du retrait de l'extension par rapport à la limite arrière du terrain ; Qu'au vu de la distance entre l'extension et les autres immeubles de l'ilot, les incidences en termes d'ombrage ou de lumière naturelle sont limitées ; que ceci est décrit dans l'addendum du rapport d'incidences ; Qu'au vu de la largeur de la parcelle, cette extension latérale reste limitée ; que les vues vers le ciel pour les biens entourant l'ilot restent donc majoritairement dégagées ; Considérant que l'aménagement du dernier niveau à l'alignement est un choix architectural et esthétique ; que ce dernier niveau est composé de deux loggias sur les angles ce qui allège la perception de celui-ci depuis l'espace public ; Que l'augmentation de la superficie du dernier niveau vers le voisin de gauche en façade avant n'a pas d'impact négatif supplémentaire pour l'intérieur de l'ilot par rapport à la situation existante qui présentait déjà un niveau à cet endroit ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Que par rapport à l'immeuble voisin de gauche, le dernier niveau est situé à une distance d'environ 3m par rapport à l'axe mitoyen, qu'une terrasse est aménagée à moins de 1,90m par rapport au voisin, que pour répondre au code civil, un bardage est prévu pour empêcher les vues directes ;
Que si ce dernier étage présente un retrait suffisant par rapport au voisin pour éviter les nuisances en termes d'ensoleillement ou de vues, la présence de cette terrasse latérale et de ce bardage ne sont pas acceptables ;
Qu'en effet le bardage verdurisé n'est pas une solution architecturale pérenne et qualitative, que cet élément sera visible depuis l'espace public et parasite l'architecture de ce dernier niveau ;
Qu'en termes d'intimité et de nuisances acoustiques, cette terrasse est trop proche du bien voisin et peut provoquer des nuisances ;
Qu'une terrasse vers le parc est également prévue et qu'il y a dès lors lieu de se limiter à celle-ci pour garantir l'intimité respective des appartements voisins à ce niveau ;
Que la suppression du bardage et du garde-corps vitré sur l'angle permettra une plus élégante terminaison de l'immeuble ; que la toiture plate à cet endroit doit être végétalisée de manière intensive ;
Considérant que l'édicule technique/d'accès au-dessus du 9ème étage est autorisable au niveau de la circulation verticale pour accéder aux toitures en vue de les entretenir, que cependant cet édicule doit être strictement limité à l'accès et ne peut être augmenté par un bardage autour d'installations techniques ;
Que ce dernier sera en effet visible depuis les espaces publics et nuit à l'architecture de l'ensemble ;
Considérant que, moyennant les quelques modifications décrites ci-dessus, les dérogations aux articles 4, 5, 6, 12 et 13 du RRU sont acceptables ;
Considérant que le bâtiment C est également lourdement rénové mais conserve globalement sa volumétrie actuelle ; qu'un bardage est mis en place pour masquer les installations techniques en toiture, augmentant la volumétrie de cet étage ; que ce nouveau volume s'aligne en façade avant avec l'étage en recul du bien voisin de gauche ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant que le projet prévoit de nouvelles façades pour l'ensemble des bâtiments (A, B et C) ;
Que les modifications issues de ce projet modifié restent dans l'esprit du projet initial ;
Que les matériaux choisis sont la pierre naturelle de couleur gris-clair et l'aluminium de couleur bronze foncé ;
Qu'il s'agit de matériaux pérennes et qualitatifs ;
Qu'il y a lieu cependant d'être attentif au degré de brillance et de réverbération des éléments en aluminium en face de la zone Natura 2000, qu'il en va de même pour le choix du vitrage (façade orientée sud) ;
Que les façades projetées présentent une grille horizontale et verticale s'intégrant de manière harmonieuse au contexte et apportent de la profondeur au bâti ;
Que pour les logements, certaines terrasses sont étendues en saillie par rapport à l'alignement ; que cette saillie est limitée et acceptable ; qu'elle apporte du rythme à la façade et permet l'aménagement de terrasses plus généreuses face au Bois ;
Que le projet améliore sensiblement les conditions d'habitabilité du bâti (lumière et création de loggias) et permet de retrouver un projet d'ensemble cohérent sur l'ensemble du terrain comme c'était le cas pour le bâtiment d'origine ;
Que la perte de symétrie du bâtiment A est nettement moins perceptible dans cette version modifiée et est donc acceptable ;
Que l'esthétique du dernier niveau en recul sur l'immeuble A a été revue et est à présent plus intégrée à l'architecture globale de l'immeuble ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Quant aux aménagements intérieurs :

Considérant que le projet initial revoit l'aménagement des bureaux et prévoit l'intégration sur le site de 31 logements répartis comme suit :

- 5 appartements de 1 chambre,
- 14 appartements 2 chambres,
- 12 appartements 3 chambres ;

Que le projet modifié revoit également l'aménagement des bureaux et prévoit l'intégration sur le site de 23 logements répartis comme suit :

- 20 appartements 2 chambres,
- 3 appartements 3 chambres ;

Que le projet modifié prévoit dès lors uniquement des grands appartements avec terrasses sud, ce qui correspond à la demande pour ce quartier ;

Que la majorité des appartements sont traversants, que les logements mono-orientés sont situés du côté du Bois de la Cambre et bénéficient de larges espaces de vie vitrés en façade à rue ;

Que le vis-à-vis avec le Bois permet d'assurer leur intimité et de bénéficier de vues agréables ;

Qu'ils présentent tous de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que la circulation verticale de l'immeuble de logements a été améliorée en ce que la cage d'escalier bénéficie de baies vers le hall qui est avantageusement éclairé naturellement ;

Considérant que la démolition-reconstruction du bâtiment permet effectivement d'aménager des appartements de qualité ;

Considérant que chaque logement dispose de locaux de rangement individuels au sein des appartements et de caves en sous-sol ;

Considérant que les locaux pour les déchets sont correctement dimensionnés et accessibles tant pour les logements que pour les bureaux ;

Quant aux aménagements extérieurs :

Considérant que les surfaces de pleine terre sont augmentées dans la version modifiée ; qu'elles passent de 784,9 m² au sein de la version initialement déposée à 930,8 m² dans la version modifiée, soit une augmentation de 145,9 m² ;

Considérant que le projet modifié augmente la surface de pleine terre à l'arrière de l'immeuble de bureaux et de logements en élargissant la noue d'infiltration ;

Que l'addendum du RIE (p.62) mentionne que cette nouvelle zone de pleine terre est « non destinée à être plantée » ;

Vu les considérants concernant le volume et l'implantation des constructions ;

Qu'il est nécessaire d'assurer la continuité écologique et de renforcer le réseau écologique bruxellois conformément aux mesures d'atténuation prescrites par l'évaluation approprié des incidences et de prévoir un aménagement paysager avec des espèces végétales compatibles avec le rôle de noues de cet espace ;

Qu'il y a lieu d'augmenter la surface plantée au rez-de-chaussée au-dessus de la dalle de parking (toiture verte intensive) et éventuellement d'y prévoir une zone de terrasse accessible pour les bureaux ;

Considérant que le long de l'avenue Lloyd George, le projet modifié prévoit toujours la réalisation de trois grands parterres plantés en zone de recul ;

Qu'il y a lieu de maîtriser la hauteur des plantations afin de ne pas fermer les espaces ;

Que ces espaces verdurisés jouent également un rôle de récupération des eaux pluviales ;

Que les formes anguleuses des parterres signalent les accès aux deux bâtiments ;

Que quelques emplacements de parking extérieurs pour les vélos sont toujours prévus en zone de recul ;

Que le projet modifié ne prévoit plus qu'un seul commerce ; qu'il serait préférable de permettre l'accès à ce commerce depuis la façade donnant vers le rond-point afin d'en améliorer la visibilité ; que ceci permet également d'augmenter les zones plantées projetées jusqu'à la vitrine ; que les emplacements pour vélos devront être intégrés à ce nouveau plan paysager du parterre ;

Considérant que des espaces extérieurs accessibles sont toujours prévus aux étages : des loggias pour chaque logement et une terrasse pour les bureaux ;



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE***Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025*

Que ces loggias ont des dimensions appropriées en vue d'offrir de réels espaces extérieurs aménageables pour les logements ;
Que les loggias sont uniquement orientées vers le bois de la Cambre, que celles situées du côté de l'intérieur de l'ilot dans la version initiale ont été supprimées de la demande ;
Qu'il n'y a donc plus d'incidences négatives en termes d'acoustique pour l'intérieur de l'ilot ;
Vu les considérants concernant l'implantation et le volume des constructions ;
Qu'il y a lieu de limiter la terrasse du logement 09.01 au dernier niveau à la seule partie faisant face au Bois de Cambre entre les axes B01 et B02 ; que le reste doit être verdurisé de manière intensive ;
Que la toiture accessible pour les bureaux est également orientée vers le Bois de la Cambre, que celle-ci n'occasionne dès lors pas de nuisances pour l'intérieur de l'ilot ; qu'il faudra par contre veiller à ne pas créer de nuisances en termes de bruit ou de lumière artificielle pour la faune du site Natura 2000 ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir des toitures verdurisées de manière intensive à l'arrière de l'immeuble C au niveau du rez-de-chaussée et au-dessus de la rampe de parking ;

Quant aux parkings et à la mobilité :

Considérant que les sous-sols comprennent actuellement un parking de 267 emplacements pour véhicules à moteur ;
Que le projet initial conservait un parking enterré sur 3 niveaux, d'une capacité totale réduite à 220 emplacements dont la répartition était la suivante : 39 places en parking public, 2 places pour les travailleurs des commerces, 45 places pour les logements et 134 places pour les bureaux ;
Que le projet modifié conserve également un parking enterré sur 3 niveaux, d'une capacité totale réduite à 167 emplacements dont la répartition est la suivante : 2 places pour les travailleurs des commerces, 23 places pour les 23 logements et 142 places pour les bureaux ;
Que 100 places de parkings sont ainsi supprimées ainsi que le parking public ;
Considérant que le projet modifié répond dès lors partiellement à l'avis de la commission de concertation ;
Considérant que le nombre d'emplacements pour les logements répond aux normes du RRU à savoir 1 emplacement par appartement ;
Que selon le RIE et les analyses de Bruxelles Environnement, ce taux est élevé considérant la zone du projet ;
Que le projet modifié prévoit un local pour vélo correctement dimensionné au rez-de-chaussée, lumineux, aisément accessible et d'utilisation, que dès lors il n'y a pas lieu de libérer davantage d'espaces dans les sous-sols existants pour favoriser la mobilité active ;
Vu la pression exercée sur le stationnement en voirie, notamment la nuit, aux abords du site (relevée par le chargé d'études), témoignant d'un besoin en stationnement des riverains ;
Que les emplacements pour les logements pourraient également être utilisés par les riverains du site ;
Que le nombre d'emplacements de parking à destination des logements (ou des logements riverains) est dès lors pertinent et acceptable ;
Considérant que le RRU (zone d'accessibilité B) et le COBRACE limitent à 142 le nombre d'emplacements pour les bureaux au vu de la superficie de ceux-ci et ce dans le but de réduire les déplacements de véhicules à moteur entre domicile et lieu de travail et de limiter l'impact sur l'environnement ;
Que le projet est donc conforme à la réglementation ;
Vu les problèmes de mobilité autour de l'ilot décrits par les riverains ;
Qu'en effet, depuis la modification du plan de mobilité du Bois de la Cambre, une partie de la circulation a été reportée vers le boulevard de la Cambre ; que les trams circulant sur ce boulevard ne sont pas en site propre ; que les embouteillages sont fréquents aux heures de pointe ;
Que cependant ces problèmes de mobilité ne sont pas inhérents au projet ;
Que de plus, selon les estimations du rapport d'incidences, le nombre de véhicules automobiles devant accéder au site ou en repartir en heure de pointe est globalement diminué par rapport à la situation de droit ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Que 100 emplacements de parking sont supprimés dans le projet modifié ;
Que le nombre total d'emplacements de parking est conforme aux normes et recommandations et permet, au vu de la diversification des parkings pour le bureau, le logement et le commerce de varier les heures d'utilisation du parking et donc de diminuer les impacts au niveau de l'entrée et de la sortie de celui-ci par rapport à la situation existante ;
Considérant dès lors que le nombre d'emplacements de parking projeté répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que plusieurs parkings pour les vélos sont prévus pour un total de 164 emplacement (dont 16 pour vélos cargos) : 109 emplacements pour les bureaux au niveau -1 dont 9 pour des vélos cargos, 52 emplacements pour les logements au rez-de-chaussée dont 5 pour des vélos cargos, et 3 emplacements pour les visiteurs des commerces au sein de la zone de recul dont 1 pour un vélo cargo ;
Que le local pour les logements est facilement accessible directement depuis le rez-de-chaussée ;
Que celui dispose également de lumière naturelle via la façade arrière ce qui rend son utilisation agréable et aisée ;
Qu'un espace est prévu hors du local vélo au sein d'un sas intermédiaire pour les visiteurs des appartements et les commerçants ;
Que le nombre d'emplacements vélos est adéquat pour les 23 logements (49 chambres au total) ;
Que le local pour les bureaux est accessible via l'entrée voiture, que le parcours jusqu'au local est marqué au sol ; que le local possède des vestiaires et des sanitaires ;
Considérant que le projet prévoit une zone de livraison hors voirie pour les bureaux, devant l'ancien quai de livraison de l'immeuble existant (du côté droit de la parcelle) ;
Que cette zone de livraison servira principalement à l'activité de bureau, les commerces en étant assez éloignés ;

Quant à la gestion des eaux pluviales :

Considérant que les superficies imperméables sont diminuées de 151 m² par rapport au projet initial ;

Considérant que les superficies de toitures vertes intensives sont augmentées de 546,16 m² par rapport au projet initial ; que ceci est principalement obtenu par remplacement des toitures semi-intensives ;

Considérant qu'afin d'assurer la continuité écologique et de renforcer le réseau écologique bruxellois, et conformément aux mesures d'atténuation prescrites par l'évaluation approprié des incidences, les toitures vertes du projet qui ne sont pas intensives doivent être au moins semi-intensives (substrat > 10 cm) ;

Considérant que comme dans le cadre du projet initial, les eaux pluviales collectées dans la citerne de récupération seront réutilisées pour certains sanitaires, l'arrosage des plantes et l'entretien des parties communes, ce qui aura pour effet de réduire la consommation journalière ;
Que les citernes répondent aux volumes recommandés par le RRU et Bruxelles Environnement ;
Qu'en ce qui concerne le tamponnement des eaux d'orages, le trop plein des citernes est dirigé vers des fosses de relevages (réseau de récupération et de tamponnement séparé entre les bureaux et les logements), que ceci constitue une modification par rapport au projet initial qui prévoyait des bassins d'orages enterré intégrés au système de tamponnement ;

Que ces eaux sont ensuite renvoyées, à débit régulé, vers des noues en surface (R0) où elles sont infiltrées progressivement (245,16 m² pour les logements et 685,62 m² pour les bureaux) ;

Que ces noues sont créées dans la zone de recul le long de l'avenue Lloyd George, et dans la nouvelle zone de pleine terre à l'arrière des bâtiments A et B ;

Considérant que les eaux ruisselant sur les abords imperméables et les terrasses sont renvoyées à l'égout, tel que recommandé par Vivaqua, afin d'éviter un risque de pollution en zone de protection de captage ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Quant aux installations techniques ;

Considérant que les options prises pour les installations techniques du projet initial sont maintenues dans le projet modifié ;

Que le projet modifié prévoit un nouveau local technique en sous-sol afin de limiter les techniques en toiture ;

Vu les considérations reprises ci-dessus concernant le volume des constructions ;

Considérant qu'il y a lieu d'aménager toutes les installations techniques au sein du volume bâti ;

Considérant le fait que le projet modifié prévoit une bouche d'extraction d'air vicié, issu de la ventilation CO du parking (partie bureaux), en intérieur d'îlot, au niveau R+1 au-dessus de la rampe d'accès du parking ;

Que la localisation de ce rejet d'air pollué en intérieur d'îlot n'est pas appropriée du point de vue de la qualité de l'air au sein de celui-ci, ni du point de vue acoustique (les risques de réverbérations du bruit ne pouvant être exclus) ;

Qu'à son sujet, l'addendum à l'étude acoustique joint à la demande modifiée, préconise que la puissance sonore à la sortie de la gaine de CO soit limitée à 65 dBA (pour garantir le respect des exigences de période C pour les terrasses voisines), sans qu'aucun détail technique ne soit fourni quant à la faisabilité de limiter effectivement le niveau sonore à la sortie de cette gaine à ce niveau ;

En conclusion :

Considérant que le projet modifié répond de manière générale aux considérations reprises dans l'avis de la commission de concertation sur le projet initial ;

Que les démolitions projetées sont argumentées et acceptables ;

Que le projet est conforme au PRAS au niveau des affectations ;

Que l'aménagement de logements sur ce terrain et la diminution des superficies de bureaux répond aux ambitions de la zone d'intérêt régional Louise ;

Que l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée du côté Louise permet une animation du rez-de-chaussée au droit du rond-point ;

Que l'implantation des immeubles au rez-de-chaussée reste importante compte tenu de la présence et de la préservation des sous-sols existants et des immeubles A et C mais qu'elle présente néanmoins une amélioration de la situation existante au niveau de l'immeuble B ;

Qu'il y a lieu à ce sujet de diminuer la surface bâtie en hors-sol à l'arrière de l'immeuble A au rez-de-chaussée et de prévoir des toitures vertes intensives sur minimum 60 cm de terre sur les dalles des parkings et des locaux techniques à l'arrière de l'immeuble A et de l'immeuble C ;

Considérant que les façades projetées sont qualitatives tant à rue qu'en intérieur d'îlot ;

Considérant que les logements présentent de bonnes conditions d'habitabilité et ne sont pas susceptibles d'induire des nuisances acoustiques vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les aménagements intérieurs des bureaux sont qualitatifs ;

Considérant que les appartements et les bureaux bénéficient de surfaces extérieures accessibles et qualitatives ;

Qu'il y a lieu cependant d'augmenter éventuellement la surface extérieure accessible pour les bureaux au rez-de-chaussée et de diminuer la terrasse du logement au dernier niveau vers le voisin de gauche ;

Considérant que le nombre d'emplacements de parking respecte les prescriptions du RRU ; que la mobilité active est particulièrement bien intégrée au projet ;

Considérant que les eaux pluviales sont gérées de manière cohérente ;

Considérant que les installations techniques du projet doivent être intégrées au sein du bâti ; que les panneaux prévus autour des installations techniques en toiture augmentent d'autant la volumétrie de l'immeuble et impactent son esthétique ce qui n'est pas acceptable dans ce contexte urbain ;

Considérant dès lors que le projet, moyennant les conditions ci-dessous, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Avis FAVORABLE à condition de :

- Supprimer l'extension au rez-de-chaussée entre les axes 3 et 6 à gauche du hall (excroissance par rapport à la façade de la construction principale) et y prévoir une toiture verte intensive de l'ordre de 60 cm de terre avec éventuellement une partie accessible pour les bureaux ;
- Supprimer les zones techniques fermées par des panneaux périphériques au-dessus de la toiture de l'immeuble B et à l'arrière du dernier niveau de l'immeuble A et intégrer les installations techniques au sein du volume bâti ;
- Limiter la terrasse du logement 09.01 au dernier niveau à la seule partie faisant face au Bois de la Cambre entre les axes B01 et B02, supprimer le bardage latéral et le garde-corps vitré sur l'angle et verduriser la toiture plate de manière intensive ;
- Prévoir un aménagement paysager sur les zones en pleine terre à l'arrière des immeubles A et B avec des espèces végétales compatibles avec le rôle de noues de cet espace ;
- Prévoir des toitures vertes intensives sur les toitures des extensions à l'arrière de l'immeuble C (minimum 60 cm de terre) et déplacer en toiture la bouche d'extraction d'air vicié, issu de la ventilation CO du parking (partie bureaux) ;
- Végétaliser les toitures vertes non intensive avec une épaisseur de substrat d'au moins 10 cm ;
- Prévoir l'accès du commerce depuis la façade donnant vers le rond-point, augmenter les zones plantées en zone de recul jusqu'à la vitrine et revoir en conséquence les emplacements pour vélos.

Pour le permis d'environnement :

Considérant que la demande se situe en zone d'Intérêt régional 12 « Avenue Louise » au PRAS ;
Considérant que le projet jouxte le Bois de la Cambre, zone Natura 2000 ;
Considérant qu'il s'agit du projet modifié de la démolition/reconstruction d'immeubles à des fins de bureaux, logements et commerces avec la réduction des emplacements de parking (de 267 à 167);

Considérant les 84 réactions durant l'enquête publique ;

Considérant que la pression de stationnement aux abords du site est essentiellement nocturne ;
Considérant que cette problématique pourrait être solutionnée par le biais d'une mutualisation avec les emplacements bureaux la nuit et les week-ends ;

Considérant qu'un certain nombres d'emplacements pourraient également être affectés aux riverains du quartier ;

Considérant que les locaux vélos sont correctement dimensionnés et judicieusement positionnés au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il y a des contradictions sur la profondeur des noues entre l'addendum au RIE et le plan des installations classées ;

Considérant qu'au niveau Rez (RO), l'addendum mentionne que les nouvelles « noues » sont en zones de pleine terre avec un décaissé de 15 cm (partie bureaux et logements), tandis que le plan mentionne un décaissé de 5 cm dans les zones de pleine terre récoltant les EP de la partie bureaux ;

Considérant qu'il y a lieu d'introduire un plan des installations classées corrigé en cohérence avec l'addendum du RIE ;

Considérant que le projet prévoit une zone de pleine terre à l'arrière du site, mais sans aucun détail sur son aménagement paysager ; que l' addendum du RIE (p62) mentionne que cette nouvelle zone de pleine terre est «non destinée à être plantée » ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Considérant qu' il est nécessaire d'assurer la continuité écologique et de renforcer le réseau écologique bruxellois conformément aux mesures d'atténuation prescrites par l'évaluation appropriée des incidences :

Considérant l'addendum à l'étude acoustique joint à la demande modifiée, étudiant l'impact des installations techniques du projet sur le voisinage et démontrant la nécessité pour garantir le respect des valeurs limites en Zone 4 édictées par l'arrêté du Gvt de la RBC relatif à la lutte contre les bruits de voisinage de :

- procéder à l'installation d'un écran acoustique autour de la PAC prévue en toiture du Bâtiment B (lgts),
- et/ou de veiller à ne pas dépasser certaines puissances sonores combinées au niveau de certaines installations et grilles de ventilation :
- la PAC en toiture Bât B,
- les deux PAC installées à l'extérieur en toiture du Bâtiment A, ainsi que la grille d'extraction d'air de 55.000 m³/h, orientées vers l'intérieur d'ilot,
- la gaine d'extraction de la ventilation du parking (partie bureaux) ;

Considérant le fait que ce même rapport démontre que les deux tours de refroidissement existantes et maintenues dans le cadre du projet en toiture du bâtiment C dépassent les valeurs limites au niveau de la terrasse de l'immeuble de logement voisin et que le rapport conclut à son sujet que « *Les mesures suivantes doivent être intégrées dans la conception des installations techniques (NDL : les 2 tours de refroidissement)* » :

- *Les installations seront soit remplacées par de nouvelles installations, soit modifiées pour réduire la puissance sonore. Les ajustements peuvent inclure la réduction de la vitesse des ventilateurs et l'ajout de baffles absorbants.*
- *Pour répondre aux exigences de la période C, la puissance sonore sera réduite à un maximum de 68 dBA par unité.*
- *Pour la période A, une réduction à 80 dBA par unité est suffisante. »*

Considérant que le projet modifié ne stipule pas clairement le choix retenu quant au maintien des tours existantes accompagnées des mesures visant à réduire leurs émissions ou si ces dernières seront remplacées ; que cependant en réunion de concertation, le demandeur a déclaré que son choix définitif se portait sur le remplacement intégral des tours ;

Considérant le fait que le projet modifié prévoit une bouche d'extraction d'air vicié, issu de la ventilation CO du parking (partie bureaux), en intérieur d'ilot, au niveau R+1 au-dessus de la rampe d'accès du parking ;

Considérant que la localisation de ce rejet d'air pollué en intérieur d'ilot n'est pas appropriée du point de vue de la qualité de l'air au sein de celui-ci, ni du point de vue acoustique (les risques de réverbérations du bruit ne pouvant être exclus) ;

Considérant qu'à son sujet, l'addendum à l'étude acoustique joint à la demande modifiée, préconise que la puissance sonore à la sortie de la gaine de CO soit limitée à 65 dBA (pour garantir le respect des exigences de période C pour les terrasses voisines), sans qu'aucun détail technique ne soit fourni quant à la faisabilité de limiter effectivement le niveau sonore à la sortie de cette gaine à ce niveau ;

Considérant l'analyse du chapitre Air de l'addendum au rapport d'incidences joint au projet modifié, montrant la présence, en toiture du bâtiment C, d'une prise et d'un rejet d'air à 5 m de distance (>8m) ;





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: 04/03/2025

AVIS FAVORABLE à condition :

- de prévoir des toitures vertes intensives sur les toitures des extensions à l'arrière de l'immeuble C (minimum 60 cm de terre) et semi-intensives (min 10 cm) sur les restant des toitures ;
- de prévoir un aménagement paysager au niveau de la nouvelle zone de pleine terre prévue derrière le bâtiment A (bureaux), avec des espèces végétales compatibles avec le rôle de noues de cet espace ;
- de fournir à BE un Plan d'aménagement paysager du site ;
- de supprimer les zones techniques fermées par des panneaux périphériques au-dessus de la toiture de l'immeuble B et à l'arrière du dernier niveau de l'immeuble A et intégrer les installations techniques au sein du volume bâti ;
- d'introduire un plan des installations classées corrigé en cohérence avec les données mentionnées dans l'addendum du RIE en ce qui concerne la profondeur des noues et l'intégration des zones techniques au volume bâti;
- d'adapter la liste des installations classées et fournir à BE la fiche technique des nouvelles tours ;
- de déplacer la bouche d'extraction d'air vicié, issu de la ventilation CO du parking (partie bureaux), en toiture (R+7) du bâtiment A ;
- de réorganiser les bouches de prises et rejets d'air au niveau de la toiture du bâtiment C afin de garantir le respect d'une distance minimale de 8 m entre chacune.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Développement urbain • Stadsontwikkeling

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T1055/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Thérésienne 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Fondation Roi Baudouin

Objet / Betreft: modifier la lucarne en façade arrière, isoler par l'extérieur les façades arrières et toitures, aménager une terrasse en toiture, construire une pergola, placer des panneaux photovoltaïques dans le pan avant de la toiture, adapter l'accès au bien et remplacer la porte d'entrée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/02/2025 - 20/02/2025

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 communal sur les bâties (R.B.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/10/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier la lucarne en façade arrière, isoler par l'extérieur les façades arrières et toitures, aménager une terrasse en toiture, construire une pergola, placer des panneaux photovoltaïques dans le pan avant de la toiture, adapter l'accès au bien et remplacer la porte d'entrée ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2025 au 20/02/2025 pour les motifs suivants :

- dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU,
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour du monument classé « Ancienne Banque d'Outremer » ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 22/01/2025 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 10/02/2025 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 13/02/2025, portant les références T.1990.2055/6 ;

Considérant qu'en situation existante de droit il s'agit d'un immeuble de bureau composé d'un rez-de-chaussée avec 3 étages, une toiture à versant avec un étage mansardé ;

Considérant qu'en situation projetée, il est prévu d'isoler les façades arrières par l'extérieur, avec une finition en panneaux de fibres gris clair ;

Considérant qu'il est prévu de créer une nouvelle lucarne en façade arrière, que celle-ci serait habillée de panneaux en fibres gris foncés

Considérant que le projet prévoit aussi d'aménager une terrasse en toiture, sur le volume annexe ; que cette terrasse serait recouverte d'une pergola ;

Que la pergola comporte des panneaux photovoltaïques ;

Considérant que la demande vise aussi à placer des panneaux photovoltaïques dans le pan avant de la toiture ; Considérant enfin qu'il est prévu d'adapter l'accès au bien et de remplacer la porte d'entrée

Considérant que le projet déroge à l'article 4 et 6 du Titre I du R.R.U., en ce que la pergola vient ajouter un volume construit qui est plus haut et plus profond que les voisins à cet endroit ;

Considérant que la terrasse n'est pas conforme au code civil en matière de vues directes, dans la situation existante de fait ;

Considérant que si le voisin sis rue de la Pépinière ne devait pas mener à bien son projet, qu'il y aurait lieu de mettre la terrasse en conformité au code civil afin de ne pas générer de servitude supplémentaire, et donc de la réduire de 1m90 en profondeur vis-à-vis du bâtiment rue de la Pépinière ;

Considérant que le volume annexe existant donne déjà l'impression que l'intérieur d'îlot est coupé 2, qu'il serait au contraire préférable d'avoir un intérieur d'îlot ouvert commun et non des intérieurs fractionnés, ceci afin entre autres de permettre un meilleur ensoleillement des espaces, un meilleur développement de la faune et de la flore ;

Considérant ainsi que rehausser le volume de l'annexe, par une pergola, ne va pas dans cette direction et participe au contraire à renforcer la densité bâtie de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu de retirer la pergola.

Considérant que le projet déroge aussi à l'article 6 du Titre I du R.R.U. pour l'isolation des toitures, le bâtiment principal et le volume annexe étant plus haut que les immeubles voisins ;

Considérant que la rehausse est ici minime, qu'elle est nécessaire pour isoler le bâtiment et améliorer ses performances énergétiques ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Considérant que pour la modification de l'entrée et de la porte d'accès de l'immeuble principal, la CRMS demande dans son avis de préserver l'entrée actuelle avec ses marches en pierre bleue et la porte ouvragée en fer forgé de style Art déco ;

Considérant que la CRMS recommande d'étudier une alternative (d'accès ou d'intervention) afin de respecter au mieux les caractéristiques existantes de l'entrée et renvoie vers sa fiche thématique « L'accessibilité des bâtiments patrimoniaux aux personnes à mobilité réduite » ;

Considérant que le demandeur a détaillé que les alternatives d'accès portaient préjudice à une bonne accessibilité ;

Considérant ainsi que la commission de concertation demande que la porte en fer forgé soit conservée, et adaptée, qu'en revanche le hall d'entrée peut-être modifié et la baie agrandie afin d'avoir un accès pour pmr ;

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 :

- ne pas prévoir de pergola ;
- rendre conforme la terrasse en toiture au code civil ; le cas échéant, de réduire de 1,90 m la terrasse par rapport au bâtiment sis rue de la Pépinière ;
- conserver la porte en fer forgé et l'adapter à la nouvelle baie ;

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, la dérogation à l'article 6 du Titre I du R.R.U. en ce qui concerne la hauteur des toitures isolées est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les dérogations à l'article 4 et 6 du Titre I du R.R.U. en ce qui concerne la pergola sont refusées.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L966/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Le Corrège 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Antonella Passarani

Objet / Betreft: aménager une terrasse en façade arrière d'une maison unifamiliale, construire une lucarne en façade arrière et modifier les menuiseries en façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/02/2025 - 20/02/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

7

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS n° 06-01 "Archimede" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/06/2011. ;
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 zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S. ;
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;

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 aménager une terrasse en façade arrière d'une maison unifamiliale, construire une lucarne en façade arrière et modifier les menuiseries en façade avant (mise en conformité) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/08/1923 (réf. T.P.29670) ayant pour objet "*1. supprimer le pignon de la façade et la toiture à la mansarde ; 2. démolir l'annexe actuelle ; 3. surélever la maison d'un étage avec grenier ; 4. surélever des corps de cheminée ; 5. établir une bretèche en béton armé au niveau du 1^{er} étage de la façade à rue ; 6. construire une nouvelle annexe avec étage et verrière dans la cour ; 7. établir des installations sanitaires*" ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme modificatif, au permis d'urbanisme délivré le 10/08/1923, a été délivré le 15/02/1924 (réf. T.P.29670) ayant pour objet « *1.construire une bretèche en béton armé avec partie en boiserie ; 2. modifier la disposition des fenêtres du deuxième étage ; 3. supprimer la partie de l'annexe en encorbellement au-dessus de la cour* » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2025 au 20/02/2025 pour les motifs suivants:
- dérogation à l'article 21(menuiseries) du R.G.B.Q. ;
- dérogation à l'article 13 (hauteur sous plafond) du R.G.B.Q. ;
- dérogation à l'article 24. (éclairage des locaux sous toiture) du R.G.B.Q. ;
Vu l'absence de réaction ;

Considérant que le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 24/01/2025 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 21/02/2025 ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de transformations réalisées dans une maison unifamiliale de style éclectique ;

En ce qui concerne l'aménagement des combles :

Considérant que dans les combles est aménagée une chambre de +/-49m² ;
Considérant que pour atteindre le niveau des combles, la cage d'escalier principale est prolongée d'une volée ;
Considérant que la chambre déroge à l'art. 13 (hauteur sous plafond) du R.G.B.Q. en ce que l'espace de vie n'a pas une hauteur libre de minimum 2,60m ;
Considérant que ce même article prévoit la possibilité d'y déroger pour les étages sous combles ;
Considérant que la hauteur minimum sous plafond d'une pièce habitable sous combles prescrite par le RRU est de 2,30m sur au moins la moitié de la superficie de plancher et que le projet est conforme à cette prescription ;
Considérant ce qui précède que la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'aménagement des combles est accompagné de la construction d'une lucarne dans le versant arrière ;
Considérant que la lucarne est en bois de ton foncé avec un châssis en bois de ton foncé et est implantée en retrait par rapport à l'alignement de la façade arrière ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Considérant que la lucarne déroge à l'art.24 (éclairement des locaux sous toiture) du R.G.B.Q. en ce que sa largeur dépasse les 1/3 de la largeur totale de la toiture ;
Considérant néanmoins que la lucarne est conforme aux prescriptions du Titre I, art. 6 §2 (toiture lucarne) du R.R.U. en ce que sa largeur est inférieure à 2/3 de la largeur de la toiture et que sa hauteur est comprise dans les 2,00m perpendiculairement au profil de la toiture ;
Considérant que cette lucarne permet d'apporter plus d'espace et de lumière dans la pièce et de pouvoir l'affecter en chambre ;
Considérant ce qui précède que la dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne l'aménagement d'une terrasse et d'un pare-soleil :

Considérant qu'une terrasse en bois est réalisée en façade arrière sur une profondeur de +/- 2,90m ;
Considérant que la terrasse est de plain-pied avec l'espace salle à manger et que quelques marches sont aménagées afin de rejoindre le niveau du jardin ;
Considérant que sur le côté droit de la terrasse est placé un garde-corps afin d'éviter le risque de chute vers l'escalier extérieur menant au sous-sol ;
Considérant que l'auvent existant de la terrasse est remplacé par un pare-soleil (store banne) ;
Considérant que la maison jouit d'une grande profondeur de jardin et que la terrasse permet d'améliorer le confort du logement ;
Considérant ce qui précède que la terrasse et le pare-soleil sont acceptables ;

En ce qui concerne la modification des menuiseries en façade avant :

Considérant que le projet déroge à l'art. 21 (menuiseries) du R.G.B.Q. en ce que la division des menuiseries n'est pas tout à fait identique à celle reprise sur les plans de 1923 ;
Considérant en effet, que des croisillons sont manquants à certaines fenêtres et que les montants sont plus épais qu'à l'origine ;
Considérant que le remplacement des châssis a été fait afin de permettre d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
Considérant que l'ensemble des menuiseries est en bois de ton blanc et respecte le style d'origine de la maison ;
Considérant dès lors, que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade et ne modifie pas les perspectives depuis ou vers le bien classé ;
Considérant ce qui précède que la dérogation à l'art. 21 du R.G.B.Q. est acceptable ;

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

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

Avis FAVORABLE.

Les dérogations au R.G.B.Q en ce qui concerne l'art.13 (hauteur sous plafond), l'art.21 (menuiseries) et l'art.24 (éclairement des locaux sous toiture) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: C1255/2024 (IPE)

Adresse / Adres:
Parc du Cinquantenaire 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CENTRE MONDIAL DE L'AUTOMOBILE - A.S.B.L.

Objet / Betreft: Exploitation d'un musée de véhicules anciens doté de plusieurs salles d'évènement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/01/2025 - 20/02/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

8

Considérant que la demande de permis d'environnement porte sur le renouvellement de zones événementielles et diverses installations techniques présentes au sein « d'Autoworld »
Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS ;

Vu l'étude acoustique réalisée dans le cadre de la demande de permis d'environnement et portant notamment sur l'usage d'une mezzanine présente au sein du complexe

Considérant que celle-ci conclu, vu la faible isolation phonique du bâtiment, à une possibilité de diffusion de son sur la mezzanine à des niveaux très restreints et ce, afin des respecter les normes de bruit applicables en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'en matière de sécurité, un calcul d'occupation maximale des diverses zones événementielles du lieu a été effectué ; que celui-ci tient compte de la création d'une nouvelle sortie de secours via le Musée d'Art et d'Histoire ;

Vu le contrôle des installations électriques basse-tension

Considérant que celui-ci fait apparaître certaines infractions aux dispositions du R.G.I.E. ;

Vu l'avis sollicité auprès du SIAMU pour ce qui concerne la sécurité

Vu l'enquête publique réalisée du 22/01/2025 au 20/02/2025

AVIS FAVORABLE, à condition :

- de ne diffuser de la musique en soirée sur la mezzanine qu'à des niveaux très restreints comme spécifié dans les conclusions de l'étude acoustique
- de lever les infractions au RGIE constatées lors du dernier contrôle des installations électriques
- de se conformer aux dispositions de l'avis du SIAMU.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1020/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 190 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IMMO LOUISE 190 - S.A.

Objet / Betreft: transformer un logement au 2ème étage en bureau et réaménager la terrasse
(travaux déjà réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/02/2025 - 20/02/2025

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

9

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

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

Considérant que le bien est situé le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'intérêt régional au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 10/10/2024;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 14/04/2016 (réf. P.U. L169/2014) ayant pour objet "Démolir et reconstruire une toiture contemporaine avec extension de volume et aménager 3 logements (rez+2 à rez+4)";
Considérant que ce permis n'a pas été entièrement mis en œuvre;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2025 au 20/02/2025 pour les motifs suivants:
application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS);





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Vu l'unique réaction à l'enquête publique qui porte sur une demande à être entendu lors de la commission de concertation ;

Considérant que la demande concerne uniquement le 2^{ème} étage ;

Considérant que la demande vise à transformer un logement au 2^{ème} étage en bureau et réaménager la terrasse (travaux déjà réalisés) ;

Considérant en effet que le logement initialement prévu au 2^{ème} étage dans le permis L169/2014 n'a jamais été aménagé ;

Considérant que le projet prévoit un bureau de 183,2m² avec terrasse extérieure en façade arrière ;

Considérant qu'une unité de ventilation a été placée sur cette terrasse ;

Considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant; Considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public;

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

Avis FAVORABLE.



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M972/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Michel-Ange 40 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Emmanuel - Marie Mounier - Dutrevis AvenMounier

Objet / Betreft: d'une part modifier la toiture (mise en conformité) ; et d'autre part modifier la façade avant, aménager les combles, rehausser le mur mitoyen de droite et la cheminée, construire une lucarne en façade arrière et transformer la toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/02/2025 - 20/02/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:**AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):****Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement –****Direction régionale des Monuments et Sites:**

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);

Vu que Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS n° 06-01 "ARCHIMEDE" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/06/2011;

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), zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE***Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025*

Considérant que le bien est situé en zones d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S.;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/09/2024;

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

Considérant que la demande vise à d'une part modifier la toiture (mise en conformité) ; apporter des modifications structurelles (mise en conformité et projet) ; et d'autre part modifier la façade avant, aménager les combles, rehausser le mur mitoyen de droite et la cheminée, construire une lucarne en façade arrière et transformer la toiture;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré en 1897 (réf. T.P. 16496) ayant pour objet "édifie cet immeuble ";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2025 au 20/02/2025 pour les motifs suivants:

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 06-01 (Archimède, 16-06-11) ;
- dérogation à l'article 14. du règlement général sur la bâtie des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (toitures) ;
- dérogation à l'article 18. du règlement général sur la bâtie des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (conservation des éléments de façades) ;
- dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtie des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (menuiseries) ;
- dérogation à l'article 24. du règlement général sur la bâtie des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (éclairement des locaux sous toiture) ;

Vu l'absence de réaction;

Considérant que la demande concerne la transformation et l'extension d'une toiture d'une habitation unifamiliale de type mitoyen deux façades, qui comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée, un entresol, 2 niveaux et des combles avec une toiture à versants avec mansarde en façade avant ;

Considérant que les transformations principales concernent le 2^{ème} étage, l'espace sous combles ainsi que la toiture ;

En ce qui concerne le 2^{ème} étage, l'espace sous toiture et la toiture :

Considérant que le 2^{ème} étage se trouve en partie dans la toiture en ce que la toiture est à la mansarde en façade avant, et possède un appentis en façade arrière ;

Considérant que les archives ne disposent pas de plan de cet étage ;

Considérant que cet étage comprend en situation de fait 2 chambres, une salle-de-bain et un hall ;

Considérant que la situation projetée prévoit de supprimer l'escalier de meunier qui mène au grenier et qui sépare les deux chambres ;

Considérant que l'accès à l'espace sous toiture est déplacé et qu'un nouvel escalier en bois se développe au-dessus de l'escalier principal dans la cage d'escalier existante ;



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

	<p>Considérant que ce déplacement de circulation permet à l'étage de désencombrer l'espace traversant et d'avoir un plan libre d'aménagement ainsi que d'agrandir quelque peu l'une des chambres (de 1,30 m²) ;</p> <p>Considérant que cette chambre du 2^{ème} étage en façade avant déroge au R.R.U., titre 2 , article 10 en ce que la surface nette éclairante est de 1,39 m² au lieu de minimum 3,72 m² ;</p> <p>Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, qu'afin de préserver les qualités patrimoniales de l'immeuble, il est préférable de ne pas agrandir la baie vitrée ;</p> <p>Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;</p> <p>Considérant que la toiture actuelle ne correspond pas à la situation de droit sur le pan avant ;</p> <p>Considérant, en effet que les hauteurs sous plafond ne sont pas équivalentes : le 2^{ème} étage a une hauteur sous plafond de 2m98 et de 3m21 au lieu de 3m20 en situation droit, que la hauteur sous faite est de 3m78 au lieu 3m37 en situation de droit ;</p> <p>Considérant néanmoins que ces éléments semblent d'origine ;</p> <p>Considérant que le projet prévoit diverses modification de la toiture ;</p> <p>Considérant que l'inclinaison du versant arrière sera modifiée ;</p> <p>Considérant qu'un nouveau brisis sera intégré dans ce versant afin d'agrandir le volume sous toiture;</p> <p>Considérant que cette modification de l'inclinaison du versant arrière de la toiture induit le prolongement du mur mitoyen ainsi que la rehausse / prolongement de la cheminée qui est conservée;</p> <p>Considérant que cet réhausse de toiture et l'agrandissement du volume permet d'implanter un nouvel escalier tout en conservant une échappée suffisante au niveau du palier, que cela permet également d'obtenir des chambres dont les surfaces et volumes sont plus confortables à l'usage;</p> <p>Considérant que l'espace sous combles n'était pas aménagé en situation de droit ;</p> <p>Considérant qu'en situation existante , les combles sont utilisés comme espace polyvalent : espace jeux, bureau, chambre d'amis ;</p> <p>Considérant qu'en situation projetée, il y aura 2 chambres, une salle de douche, un WC et un hall ;</p> <p>Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, article 6 en ce que la toiture au niveau du versant arrière dépasse de plus de 3 m la toiture mitoyenne la plus basse;</p> <p>Considérant que bien que la toiture existante du voisin est déjà plus basse de 3 mètres par rapport à l'inclinaison existante du versant et que le versant arrière est modifié et rehaussé, il reste inférieur au profil mitoyen le plus haut ;</p> <p>Considérant que seul l'arrête du brisis vient rejoindre en son point haut, le niveau extérieur du mitoyen le plus haut ;</p> <p>Considérant également que le projet déroge au P.P.A.S., 2.1.6. et au R.G.B.Q., chapitre II, article 14 en ce que le brisis ne peut avoir une hauteur de plus de 2m;</p> <p>Considérant que l'extension de la toiture a été conçue en suivant les principes et proportions de ce qui existait en façade avant;</p> <p>Considérant que le nouveau brisis a une hauteur de 2m80 tel que celui de la façade à rue;</p> <p>Considérant que ces adaptations sont peu visibles et améliorent l'habitabilité de l'espace sous combles ;</p> <p>Considérant dès lors que les dérogations liées à la transformation du pan arrière sont acceptables ;</p> <p>Considérant qu'une nouvelle lucarne sera aménagée dans la toiture arrière;</p> <p>Considérant que la lucarne déroge au R.G.B.Q., article 24 en ce que l'éclairage des locaux sous toiture peut s'effectuer notamment par une ou plusieurs lucarnes dont la largeur totale par versant ne peut dépasser 1/3 de la largeur totale de la toiture, chaque lucarne respectant par ailleurs le rythme des fenêtres de façades;</p> <p>Considérant que la lucarne devrait donc avoir une largeur de maximum de 199cm de largeur de lucarne pour 597cm de toiture ;</p> <p>Considérant que la largeur de la lucarne projetée est de 386cm ;</p>
--	---





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Considérant qu'il est indiqué dans la note explicative que la largeur maximale prévue au RGQB (199cm) ne permet pas d'apporter le volume ou la lumière suffisante par rapport à cette chambre ; Considérant cependant que cette lucarne arrière respecte la règle des 2/3 prévue dans l'article 6 titre I du R.R.U. ;
Considérant de ce fait, que cette dérogation est acceptable ;
Considérant qu'il est constaté une sortie de toiture inesthétique sur le pan avant de la toiture ; Considérant que cette cheminée/ce conduit d'aération nécessite demande une permis d'urbanisme puisqu'elle est visible depuis l'espace public (confer article 21 de l'arrêté relatif aux minimes importances) ;
Considérant que des travaux sont prévus en toiture ;
Considérant dès lors qu'il est demandé de réduire son impact visuel tout veillant à respecter l'article 108 du R.B. ;

En ce qui concerne les modifications de la façade avant :

Considérant qu'il est constaté quelques différences entre la situation de droit et existante, notamment : la hauteur des impostes des baies du 1^{er} étage, le modèle de châssis de la baie de droite au 1^{er} étage, le coloris des menuiseries, l'esthétique de la lucarne passante,...
Considérant que la porte et les châssis sont en bois de teinte noire ;
Considérant que le projet déroge au R.G.B.Q., chapitre II, article 18 en ce qui concerne la conservation des éléments de façade ;
Considérant que le projet déroge au R.G.B.Q., chapitre II, article 21 car les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ;
Considérant que ces diverses modifications ne dénature pas l'architecture du bâtiment et sont donc acceptables ;

Considérant cependant que le choix de teinte actuel des menuiseries en façade avant dénature les éléments à valeur patrimoniale de ce bâtiment repris à l'inventaire ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu, lors de la prochaine mise en peinture, de prévoir une couleur plus claire des menuiseries en façade avant, en accord avec la typologie du bâtiment ;

Considérant que le projet mentionne le retrait de l'oriel au dessus du balcon du premier étage, dont la pose n'avait pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ; que son retrait permet de retrouver l'élévation de façade d'origine ;
Considérant cependant que le projet prévoit le maintien de la peinture blanche en façade qui constituait l'espace intérieur de cet oriel ; que le projet déroge en ce sens au R.G.B.Q., article 16, notamment car la peinture est ici appliquée sur la brique et sur une partie seulement de la façade ;
Considérant qu'il y a lieu de décaper cette peinture et de retrouver à cet endroit la teinte naturelle de la brique identique au reste de la façade ;

En ce qui concerne l'aménagement d'une terrasse en sous-sol :

Considérant que les abords arrières en sous-sol ont été modifiés en situation existante ;
Considérant notamment qu'une cour y a été aménagée ;

En ce qui concerne les modifications structurelles :

Considérant que l'ouverture entre le salon à rue et la pièce centrale de l'enfilade a été agrandie en situation existante ;
Considérant que le projet amène d'autres transformations structurelles ;

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/03/2025

Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement;
Considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- lors de la prochaine mise en peinture des menuiseries, de prévoir une couleur plus claire en accord avec la typologie du bâtiment ;
- de décapier la peinture blanche encadrant la baie de la travée principale au premier étage et de retrouver la teinte naturelle de la brique ;
- réduire l'impact visuel du conduit de cheminée dans le pan avant de la toiture en respectant l'article 108 du R.B. ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., titre 2 , article 10 en ce qui concerne la chambre du 2^{ème} étage en façade avant ; au R.R.U., titre I, article 6 en ce qui concerne le versant arrière de la toiture au niveau qui dépasse la toiture mitoyenne la plus basse ; au P.P.A.S., 2.1.6. et au R.G.B.Q., chapitre II, article 14 en ce qui concerne la hauteur du brisis arrière; au R.G.B.Q., chapitre II, article 18 en ce qui concerne la conservation des éléments de façade ; au R.G.B.Q., chapitre II, article 21 en ce qui concerne le remplacement des châssis de fenêtres existants ; et au R.G.B.Q., article 24 en ce qui concerne la largeur de la lucarne sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

