



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: L1246/2024 (PU)

Adresse / Adres:

de Laubespinastraat 38 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Bram Nuyts

Objet / Betreft: verbouwen van een ééngezinswoning, bouwen van een nieuwe aanbouw, isoleren van de achtergevel en plaatsen van nieuw houten schrijnwerk

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/03/2025 - 10/04/2025

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);

Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);

Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);

Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 17/12/2024;

Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een ééngezinswoning, het bouwen van een nieuwe aanbouw, het isoleren van de achtergevel en het plaatsen van nieuw houten schrijnwerk betreft;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 27/03/2025 tot 10/04/2025 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 van het G.B.P. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), afwijking van art. 4 van titel I van de Gew.S.V. (diepte van de bouwwerken);

Gelet dat dit openbaar onderzoek enkel een reactie uitlokte voor wat betreft de uitvoering van de werf die de aangrenzende eigendommen dient te respecteren;

Overwegende dat de eengezinswoning is ingericht met de leefruimten op het gelijkvloers en het slaapgedeelte op de verdiepingen;

Overwegende dat op het gelijkvloers enkele binnenmuren worden verwijderd om een grote leefkeuken te creëren, de opening tussen de leefkeuken en de eethoek wordt vergroot, het salon aan de straatkant wordt afgescheiden van de leefruimte door een nieuwe deurpartij en er een wc wordt toegevoegd in de gang;

Overwegende dat op de 1^{ste} verdieping de oorspronkelijke badkamer en wc worden samengevoegd tot 1 grote badkamer;





Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte in de 1^{ste} slaapkamer op de 1^{ste} verdieping en in de 2^{de} en de 3^{de} slaapkamer op de 2^{de} verdieping onvoldoende is;

Overwegende dat het een bestaand gebouw betreft;

Overwegende dat de slaapkamers ruim zijn;

Overwegende dat de woning beantwoordt aan de actuele eisen van comfort;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat er een nieuwe uitbreiding wordt gebouwd op het gelijkvloers aan de achterzijde, bestaand uit een nieuwe aanbouw met luifel;

Overwegende dat de gevel wordt afgewerkt met oranje-gele tegels en het plat dak wordt aangelegd als groen dak;

Overwegende dat het project de wijziging van de mandelige muur (met nr. 36) voorziet: een gedeeltelijke ophoging met 45cm ter hoogte van de nieuwe uitbouw en een gedeeltelijke verlaging van de gemene muur nr. 36 links met +/-1m ter hoogte van de luifel;

Overwegende dat de bestaande berging achteraan wordt afgebroken en er een verhoogd terras wordt gebouwd met een trap naar de tuin;

Overwegende dat de nieuwe uitbouw met luifel binnen het profiel van de diepste aanpalende constructie (nr. 40) valt;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte) omdat de constructie dieper is dan het profiel van de diepste aanpalende constructie (nr. 40), met name 80cm ter hoogte van het verhoogd terras met trap;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte) omdat de constructie meer dan 3m dieper is dan het profiel van de minst diepe aanpalende constructie (nr. 36), met name 3,10m ter hoogte van de aanbouw met luifel en 6,85m ter hoogte van het verhoogd terras met trap;

Overwegende dat de nieuwe uitbreiding het mogelijk maakt om de woning open te trekken naar de tuin en zorgt voor een betere lichtinval in het leefgedeelte;

Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;

Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de achtergevel wordt geïsoleerd langs de buitenzijde (+15cm) en het bestaande schrijnwerk wordt vervangen door bruin houten schrijnwerk;

Overwegende dat in de voorgevel het bestaande blauw geschilderde houten schrijnwerk wordt vervangen in hetzelfde materiaal, in dezelfde kleur en met behoud van de vorm (met dubbel glas);

Overwegende dat in de achteruitbouwzone het oorspronkelijke gietijzer hekwerk wordt herplaatst;

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- de platte daken van de bijgebouwen aan te leggen als groen dak;

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (bouwdiepte) en Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1074/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 366 - 368 – 368A - 370 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: RUBENS INVESTMENT - S.A.

Objet / Betreft: d'une part mettre en conformité le rez bas en y installant un logement conciergerie et d'autre part, transformer du bureau en 1 logement au rez haut et 1er étage et transformer du bureau au 1er étage en le transformant en chambre pour le logement sis au 368 avenue Louise en percant une baie entre le 366 et le 368

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/03/2025 - 10/04/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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.);

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 25/10/2024;

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

Considérant que la demande vise à d'une part mettre en conformité la transformation d'un bureau au rez bas en y installant une conciergerie et d'autre part, transformer du bureau en 1 logement au rez haut et 1er étage et transformer du bureau au 1er étage en chambre supplémentaire pour le logement sis au 368 avenue Louise en percant une baie entre le 366 et le 368;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2025 au 10/04/2025 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS)





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

En ce qui concerne le logement du rez-de-chaussée inférieur au n°366 et n°368:

Considérant que le permis d'urbanisme L29/2000 délivré en date du 13/12/2000 mentionne qu'il s'agit d'un bureau ; que les renseignements urbanistiques émis en date du 20/02/2024 confirment cette affectation (Bureau) ;

Considérant que la notice explicative précise que la demande vise au retour à l'affectation initiale, à savoir : changement d'affectation du bureau vers une conciergerie ; que dans les faits il s'agit d'un logement et non d'une conciergerie ;

Considérant cependant que d'après les plans d'archives de 1954, le séjour et la salle d'eau actuel étaient un espace dédié à un atelier et à un réduit, le concierge disposant visiblement d'une salle d'eau au n°366 et d'autres espaces côté 368 ;

Considérant qu'il faut remonter en 1952 pour disposer de plans plus précis ; considérant que la conciergerie disposait d'une pièce et d'une salle d'eau au n°366 ;

Considérant que la loge (chambre/dressing actuel) était en lien avec le hall d'entrée du n°368 qu'en outre le concierge disposait d'une cuisine avec terrasse et cour ;

Considérant que des travaux ont été réalisés comme la couverture de la cour (PU L29/2000) et la suppression des locaux dédiés au concierge à l'exception d'un réduit au n°368 ;

Considérant que pour lier le n°366 au n°368, une baie dans le mur mitoyen a été rouverte et qu'un escalier a été placé côté garage ;

Considérant qu'il a été constaté que le rez-de-chaussée inférieur a été vendu sous la dénomination d'appartement, qu'il est mentionné dans l'annonce que le bien est actuellement loué ;

Considérant que ce logement est accessible depuis le n°368 ;

Considérant que ce logement déroge au R.R.U. titre II art 3 (superficie minimale) en ce que la superficie de la chambre n'atteint que 10.3m² au lieu de 14m² et en ce que la superficie de la cuisine est de 6m² au lieu de 8m² ;

Considérant qu'il est à noter que les plans ne mentionnent pas de chambre, que néanmoins un couchage est visible sur les photographies ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie éclairante nette, tant de la chambre que du séjour n'atteint pas le minimum de 1/5^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art 4 (hauteur sous plafond) en ce que la cuisine et la chambre ne disposent que d'une hauteur sous plafond de 2.45m au lieu de 2.50m ;

Considérant que le séjour offre une vue directe et horizontale à peine au-dessus de trottoir, qu'en outre un barreaudage est placé devant les fenêtres et qu'une protection a été rajoutée à l'alignement entre le trottoir et la baie sans doute afin que les déchets de la rue ne tombent en contrebas du châssis ;

Considérant de plus que la baignoire/douche dispose d'une faible hauteur sous plafond au vu de sa disposition sous l'escalier d'entrée du n°366 ;

En ce qui concerne le duplex situé au rez supérieur et au 1^{er} étage du n°366 :

Considérant que les bureaux ont été transformés en un logement sur deux niveaux et accessible via le n°366 ;

Considérant que ce logement propose de grands espaces de vie et deux grandes chambres ;

Considérant que l'ensemble des pièces dérogent au R.R.U. titre II art 10 en ce que la superficie éclairante nette est insuffisante, que néanmoins les espaces de vie sont particulièrement grands et que les fenêtres sont existantes ; que la dérogation peut être acceptable ;

Considérant que le mitoyen avec le n°368 est refermé afin de privatiser le logement ;





Considérant qu'il est à noter que les derniers niveaux du n°366 ne sont accessibles que via le n°368 depuis le permis d'urbanisme L29/2000, que la demande actuelle maintient cette situation ;

En ce qui concerne l'appartement du 1^{er} étage au 368/370 :

Considérant qu'une baie est percée entre le 368 et le n°370 afin d'agrandir l'appartement ;

Considérant qu'il s'agit d'une configuration similaire à l'appartement du rez-de-chaussée supérieur ;

Considérant de plus que les n°368 et n°370 sont un même immeuble et que cet agrandissement ne porte pas préjudice au bien ;

Conclusion :

Considérant que le logement proposé au rez-de-chaussée inférieur ne répond pas suffisamment au R.R.U. en termes d'habitabilité ;

Considérant qu'il y a un doute quant à l'existence d'une chambre, que la salle d'eau ne permet un usage aisé, qu'en outre ce logement ne dispose d'aucun espace extérieur, ni d'une vue qualitative ;

Considérant que dans le cadre d'une reconversion d'immeubles ou des réadaptations, bien que tenant compte des situations existantes, il y a lieu de ne pas aggraver la situation par rapport au respect des normes ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de supprimer le logement au demi sous-sol.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: K86/2025 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Karel Bogaerd 33 - 35 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Zenbuilt

Objet / Betreft: transformer un hôtel existant de 15 chambres et isoler la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/03/2025 - 10/04/2025

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 – 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 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° 48-05, dénommé "QUARTIER SQUARE PRINCE CHARLES", approuvé par arrêté royal en date du 20/10/1956;
- Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en espaces structurants au PRAS ;
Considérant que le bien est situé en zone résidentielle au P.P.A.S. ;
- Considérant que la demande a été introduite en date du 30/01/2025 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- Considérant que la demande vise à transformer un hôtel existant de 15 chambres et isoler la façade arrière ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2025 au 10/04/2025 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 48-05 (Prince Charles, 20-10-56) ;

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

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

Considérant que le projet vise la transformation d'hôtel existant et à confirmer les 15 chambres réparties sur l'ensemble des niveaux ;

Considérant que ce réaménagement et le nombre de chambres sont conformes aux prescriptions du PRAS ;

Considérant que l'entrée de l'hôtel se fait par le n°35 ; que l'accueil et la cuisine sont placés en façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'au n°35 la cage d'escalier est supprimée sur l'ensemble des niveaux en vue d'en aménager une nouvelle plus ou moins au même emplacement ;

Considérant que l'ascenseur est remplacé et dessert l'ensemble des niveaux ;

Considérant que le volume des bâtiments est inchangé, que seule une isolation extérieure est posée en façade arrière et sur les toitures plates ;

Considérant que la commission de concertation 12/12/2023 demandait qu'en ce qui concerne les travaux prévus à l'intérieur, qu'il y avait lieu de conserver l'ensemble de la distribution actuelle (dont les deux escaliers aux n° 33 et 35) ; qu'en effet la cage d'escalier et l'entrée du n°33 sont des éléments patrimoniaux à conserver ;

Considérant que la démolition de l'escalier existant et sa reconstruction n'engendre pas la modification de la distribution historique des maisons ;

Considérant que le projet conserve les cheminées qualitatives encore existantes ;

Considérant que dans l'ensemble, les chambres prévues sont qualitatives ;

Considérant que la création d'unités hôtelières est acceptable ;

En ce qui concerne l'isolation de la façade arrière :

Considérant que le PPAS art 2 précise que les annexes existantes dans cette zone et dont l'élévation est supérieure à 4m à partir du niveau zéro du trottoir, peuvent conserver cette élévation si les travaux qu'on y exécute consistent en réparations intérieures ; leur hauteur doit être réduite à la dimension imposée, en cas de travaux confortatifs ou de reconstruction ;

Considérant que le projet déroge au RRU titre I art 4 et 6 en ce que l'isolation extérieure dépasse le profil des deux baies contiguës ;

Considérant que le volume actuel dépasse déjà le profil des biens voisins, que la dérogation est minime et qu'elle permet d'améliorer les performances énergétiques du bien ;

Considérant que ces dérogations sont dès lors acceptables ;

En ce qui concerne les façades :

Considérant que le projet concerne des maisons jumelées de style néoclassique à tendance éclectique qui se situent dans un contexte urbain de maisons globalement de style éclectique ;

Considérant que ces maisons ont une valeur d'accompagnement dans ce contexte urbain ;

Considérant que les maisons voisines sont reprises à l'Inventaire du patrimoine architectural ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/04/2025

Considérant que les châssis actuels en pvc gris foncé sont remplacés par des châssis en bois ;
Considérant que la porte de garage est remplacée par une baie vitrée ;
Considérant que le remplacement des châssis revalorise les façades avant ;

Considérant que comme déjà précisé dans l'avis de la commission de concertation du 12/12/2023 dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme K723/2023, la façade gagnerait à retrouver ses modénatures d'origine (bandeaux, pierre bleue...) en supprimant la peinture grise ;
Considérant que la notice explicative précise que l'enlèvement de celle-ci n'est plus possible, le projet prévoit une peinture blanc cassé et surligne les éléments décoratifs ;

Considérant qu'une descente d'eau en pvc a été placée en façade avant entre 2009 et 2013, qu'il y a lieu d'intégrer la descente d'eau pluviale du versant avant de la toiture dans le volume bâti ou la déplacer en façade arrière ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

Considérant que le mur de clôture entre les deux parcelles est démoli en vue d'aménager un jardin commun aux 2 parcelles ;
Considérant que le projet prévoit de végétaliser les toitures plates ;

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

Avis FAVORABLE à condition :

- d'intégrer la descente d'eau pluviale du versant avant de la toiture dans le volume bâti ou la déplacer en façade arrière;

Les dérogations au RRU titre I art 4 et 6 et au PPAS art 2 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S173/2025 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue de la Science 9 – 9A -9B 1000 Bruxelles
Rue de la Science 11 - 11A 1000 Bruxelles
Rue Belliard 37 - 39 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Science 11 - S.A. (Rikkert LEEMAN)

Objet / Betreft: Rénover lourdement l'immeuble de bureaux avec changement de gabarit

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/03/2025 - 10/04/2025

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

4

Situation PRAS :

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

Situation PRDD :

Attendu que le bien se situe en pôle de développement prioritaire, en ZICHEE, en zone prioritaire de verdoisement, le long d'un itinéraire cyclable régional (ICR) du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

Situation Patrimoine :

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/10/1994 qui classe comme ensemble la totalité des immeubles situés rue Belliard 41 et 43 ainsi que les parties suivantes des immeubles 37 et 39 : la façade avant et les deux salons du premier étage au n° 37 et au n° 39, la façade avant, le passage cocher et la cage d'escalier d'honneur avec puits de lumière ;
Considérant que les biens n°37 et 39 sont concernés par la présente demande de permis d'urbanisme ;
Attendu qu'une partie du projet se situe également en zone de protection de l'ensemble classé susmentionné ;

Inventaire état du sol :

Considérant que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 0: parcelles potentiellement polluées;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/04/2025

Objet de la demande :

Attendu que le projet vise à rénover lourdement l'immeuble de bureaux avec changement de gabarit ;

Avis d'instances :

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

- Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles ;
- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- La Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;
- AccessAndGo ;

Vu l'avis sans conclusion du SIAMU du 08/03/2025, réf: CP.1990.1481/25 ; que cet avis mentionne que le projet présente plusieurs écarts par rapport à la réglementation, ce qui nécessite l'obtention de dérogations auprès du SPF Intérieur ; que le SIAMU ne peut se prononcer de manière favorable dans l'attente d'obtention de ces dérogations ;

Attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 177, § 2 du CoBAT : travaux sur parties protégées ;

Vu l'avis favorable conditionné de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 12/03/2025 , réf BXL20934_739_PUN, libellé comme suit :

(...)

AVIS

La CRMS est globalement favorable à l'approche patrimoniale adoptée pour les éléments classés. Les choix de restauration et les principes d'organisation spatiale contribueront à la mise en valeur des zones classées, en leur conférant une nouvelle fonctionnalité et en améliorant les connexions avec l'immeuble de bureaux. Dans cette optique, la réalisation d'un puits de lumière constitue une option intéressante.

Toutefois, cette intervention nécessite un travail plus approfondi afin d'optimiser l'apport de lumière naturelle et d'offrir un meilleur dégagement visuel autour des maisons de maître. Cette réflexion s'inscrit plus largement dans la problématique des rapports d'échelle entre le projet global et le bâti patrimonial, qui gagneraient à être mieux intégrés au paysage urbain. Cette opération immobilière offre en effet une opportunité pour créer un contexte plus respectueux du bâti ancien.

• Les maisons de maître

Le passage cocher du n° 39 sera équipé, dans sa partie arrière, d'un escalier et d'une rampe pour relier les espaces attenants rendus accessibles par de nouvelles baies.

La Commission est favorable aux transformations proposées qui renforcent le rôle du passage cocher comme espace d'accueil, d'accès et de traversée. Elle demande cependant d'améliorer la cohérence spatiale et esthétique de l'ensemble par une intégration plus raffinée et harmonieuse des nouveaux dispositifs, à savoir :

- ajuster l'emprise du nouvel escalier, sans créer un plateau en quart de rond, visuellement inadapté à l'ensemble et à la géométrie linéaire du passage ;
- revoir la matérialité de la zone surélevée et opter partout pour des matériaux de texture et couleur en continuité avec les revêtements de sol actuels (bien que pas d'origine). Tout comme le plateau arrondi, les jeux de couleurs proposés et particulièrement le contraste entre marches et contremarches introduisent une fragmentation visuelle de l'espace qui est incompatible avec les caractéristiques patrimoniales d'un passage cocher. La CRMS demande de revenir à un traitement unitaire et homogène, et estime que l'avant-projet était sur ce volet plus convaincant ;
- améliorer et affiner le dessin de la nouvelle porte en fonction du redimensionnement de la baie dans le fond du passage et réévaluer la nécessité d'une imposte (qui tasse les proportions comparativement à la porte initiale) et d'un traitement entièrement vitré qui, in fine, dénote dans l'ensemble ;





- la CRMS trouve que la création de deux nouveaux passages aussi rapprochés, l'un donnant vers l'ascenseur et l'autre vers la zone du jardin, est très impactant et altère la lisibilité du passage cocher.

Elle demande de poursuivre le projet sur ce point pour minimiser l'impact et de revoir le traitement des baies et/ou des menuiseries concernées, dont les dessins ne peuvent être approuvés dans leur état actuel (baie vers l'ascenseur peu judicieusement décalée dans l'arche, proportions et divisions inadéquates de la porte vers le jardin).

L'escalier d'honneur du n° 39

L'escalier qui mène actuellement au premier étage, sera prolongé en supprimant les volées en béton ajoutées dans les années 1990. La prolongation est prévue dans la continuité de l'escalier ancien, mais en adopte une expression différente (acier et bois). L'escalier d'origine et le hall avec ses parois à imitation bois et faux joints seront restaurés.

La Commission approuve les transformations et le traitement du nouvel escalier. Bien qu'elle regrette que l'ancien lanterneau ne soit pas récupéré dans le projet, elle ne s'oppose pas à son remplacement (dispositif combiné avec l'extracteur de fumée), pour autant que l'apport de lumière zénithale ne soit pas réduit par rapport à la situation existante.

La restauration des façades et des salons classés

La Commission demande de compléter le dossier de restauration sur les points suivants :

- préciser la palette de couleurs pour la restauration des salons et déterminer les teintes en fonction d'études stratigraphiques plus précises sur des éléments de décors ;
- préciser les dessins des nouvelles portes créées dans le mitoyen entre les deux maisons de maître, opter pour une intégration fine et soignée des nouvelles menuiseries et conserver la lisibilité des limites parcellaires des deux entités ;
- restituer à l'identique les éléments manquants des corniches ;
- repeindre les menuiseries et la corniche dans les couleurs d'origine déterminées en fonction des études stratigraphiques.

De manière générale, la Commission demande de soumettre toutes les informations complémentaires relatives aux maisons de maître, ainsi que les dessins et détails techniques pour accord préalable à la DPC, qui devra assurer le suivi du chantier.

• L'articulation des maisons de maître avec l'immeuble de bureaux de la rue de la Science

Comparé à l'avant-projet, les seules modifications extérieures apportées à l'immeuble de bureaux concernent le traitement et la couleur des façades. Cette évolution ne répond pas aux remarques formulées en réunion de projet sur les propositions antérieures. La Commission estime que le projet demeure peu convaincant en termes de gabarit et de traitement architectural (monotonie des couleurs et des matériaux, caractère répétitif). Elle demande de poursuivre le projet en s'inspirant davantage du bâtiment existant, dont le jeu d'échelle et de volumes s'intègre plus harmonieusement au contexte patrimonial, architectural et urbanistique.

La CRMS demande en particulier de retravailler la façade latérale du futur immeuble, dont le traitement monolithique aura pour effet « d'écraser » les gabarits historiques de la rue Belliard. De plus, son développement en surplomb du puits de lumière central compromet l'apport de lumière naturelle au cœur du complexe, alors que ce dispositif est conçu pour optimiser cet éclairage.

À la différence du patio existant, plus grand et éclairé par un lanterneau, le futur puits de lumière de forme conique prend jour latéralement, ce qui motive la restitution de la toiture arrière du n° 37. Bien que le concept du puits de lumière soit une option architecturalement intéressante, la Commission doute que cette configuration garantisse un éclairage naturel suffisant du salon classé et assure un dégagement visuel adéquat à l'arrière de la maison de maître. De plus, le choix de revêtir les parois du puits de miroirs, destinés à amplifier la réflexion lumineuse, pourrait entraîner une fragmentation visuelle de la façade arrière, nuisant ainsi à la lecture cohérente des volumes historiques.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/04/2025

• Le bâtiment d'angle compris dans la zone de protection de l'ensemble classé

Le projet prévoit la démolition de l'immeuble d'angle et son remplacement par une construction de gabarit similaire. Ses façades vitrées seraient rythmées par des allèges métalliques de couleur ivoire, élément nouveau par rapport à l'avant-projet.

La Commission estime que cette construction est peu adaptée à son contexte urbain, dénote par rapport à l'enfilade classée et dématérialise l'angle, ce qui ne convient pas d'un point de vue patrimonial puisqu'elle jouxte l'ensemble classé.

Elle demande de fondamentalement retravailler cette partie du projet. Cette adaptation devra tenir compte de son statut spécifique comme bâtiment d'angle et renforcer son rôle de volume de transition entre les strates urbanistiques des rues Belliard et de la Science, conformément à la construction existante qui possède des qualités d'articulations volumétriques et d'échelles intéressantes. Sans présenter des qualités architecturales particulières, la construction d'angle existante s'intègre plus harmonieusement à l'enfilade néoclassique classée, tant par son d'échelle - l'angle formait jusqu'aux années 1950 un ensemble avec le n° 37 – que par son expression et le choix des matériaux de façade. Ces caractéristiques lui confèrent une présence urbaine cohérente à l'échelle de l'ensemble protégé qui devrait être reproduite dans le bâtiment proposé.

Vu l'avis du Bouwmeester Maître architecte (BMA) joint au dossier introduit qui conclut comme suit :

“De bestaande gebouwen worden zorgvuldig gerenoveerd en verbouwd. De aanpassingen geven het geheel een nieuwe, leesbare en herkenbare architecturale expressie. Hierdoor worden de functionaliteit, het comfort en uiteraard de prestaties van het gebouw aanzienlijk verbeterd. Echter is de kans gemist om de openbare ruimte te activeren door activiteiten op de gelijkvloerse verdieping te plaatsen, die de straat stimuleren, of door nieuwe publiek toegankelijke functies te creëren, voornamelijk in het hoekgebouw. BMA vraagt om op de gelijkvloerse verdieping een functie te voorzien die toegankelijk is voor het publiek”

Vu l'avis d'Access & Go considérant le projet non conforme aux exigences du RRU, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 16/04/2025 ; qu'en effet, certains éléments doivent être adaptés dont notamment :

- Les portes des sas ascenseurs permettant de relier les parking PMR à l'accueil ne présentent pas un accès à la poignée de 50 cm côté couloir interne ;
- L'entrée alternative PMR ne présente pas au moins un battant de 95 cm ;
- Une toilette PMR doit être réaménagée

Mesures particulières de publicité :

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

- Application de la prescription particulière 7.4. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- Application de l'art. 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicité concernant les dérogations aux art. 6 (toiture – hauteur + éléments techniques), et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), visées à l'article 126§11

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 27/03/2025 au 10/04/2025 et que 1 réaction a été introduite portant principalement sur :

- Opposition à la démolition de l'immeuble de bureau existant ; qu'une rénovation lourde est jugée possible ;
- Opposition à la démolition des deux maisons situées rue Belliard 37-39

Considérant que la commission de concertation, en réponse à la réclamation, précise que la présente demande de permis d'urbanisme vise à rénover lourdement l'immeuble de bureau existant et de restaurer les deux maisons classées ;





Descriptif objet de la demande :

Considérant que le projet porte sur la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux Rue de la Science 11, comprenant un volume d'angle et deux maisons de maître dans la rue Belliard n° 37-39 ;
Considérant que le projet prévoit la rénovation de l'immeuble existant et des maisons de maître attenantes tout en conservant l'usage de bureaux, les 12 étages hors-sol et les 5 étages sous-sol actuels, ce qui donne une surface totale de 12 715 m², dont 9 780 m² en hors-sol et 2 935 m² en sous-sol ;
Considérant que le projet prévoit la végétalisation des toitures et de la zone de cour et jardin, qui elle sera transformée en jardin de 92 m² ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

Considérant que le site concerné est situé au coeur du quartier européen, qu'il est implanté à l'angle de la rue de la Science et de la rue Belliard et accueille un ensemble de bâtiments comprenant le "Millenium Building" et deux maisons de maître classées du XIXe siècle ;
Considérant que le Millenium Building fut construit en 1998 ; que le bâtiment principal comprend 12 étages hors-sol, dont le dernier est réservé aux installations techniques ; qu'en dehors de ce dernier étage, tous les niveaux sont affectés à des activités de bureaux ;
Considérant que le bâtiment s'étend sur la moitié de la rue de la Science et forme un second alignement en direction de la rue Belliard à l'angle ; qu'à cet endroit, le volume se transforme avec une annexe en verre et en pierre de sable, conçue pour répondre à la question de l'intégration d'un immeuble de bureaux moderne aux maisons de maître du XIXe siècle ;
Considérant qu'à la jonction entre le bâtiment de bureaux et l'arrière des maisons de maître a été aménagé un atrium central qui s'étend du 6e étage jusqu'au niveau -0,5 ; que des passerelles relient les maisons de maître existantes à l'immeuble de bureaux et compensent les différences de niveau entre eux ; que cet ouvrage architectural a permis de maintenir la façade arrière du de la maison sis rue Belliard 37, tout en la rénovant et en y créant de nouvelles fenêtres ;
Considérant que les niveaux en sous-sol (R-1 à R-4) sont occupés par des parkings ;
Considérant que les maisons de maître situées rue Belliard 37-39 ont été construites aux alentours de 1850-1855 ; que la maison au numéro 37 de la rue Belliard possédait à l'origine une double façade ; que leur construction s'inscrivait dans le cadre de l'aménagement du Quartier Léopold, conçu à l'origine comme un quartier résidentiel structuré en damier ;
Considérant que ces maisons ont connu divers travaux de transformation mais qu'une grande partie de leurs caractéristiques patrimoniales ont été conservées et/ou restaurées ;
Considérant que le projet prévoit de rénover lourdement le bâtiment principal du Millenium Building ; que le volume principal est en partie conservé et que la structure est maintenue autant que possible ; que les façades sont démontées ;
Considérant que le projet prévoit de démolir et reconstruire le bâtiment d'angle du Millenium Building ;
Considérant que le projet prévoit de restaurer les deux maisons de maître ;
Considérant qu'il y a lieu de se conformer à l'avis de la CRMS en ce qui concerne la restauration de ces deux maisons de maîtres ;

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :

Considérant que le projet prévoit de maintenir l'affectation de bureaux sur l'ensemble du site concerné ;
Considérant qu'en situation de droit le bâtiment occupe 9.525m² hors-sol alors qu'en situation de fait il occupe 9.896m² ; que le projet prévoit une surface plancher hors-sol de 9.780m² ;
Considérant dès lors qu'il y a une augmentation de 255m² par rapport à la situation de droit mais une diminution de 116m² par rapport à la situation de fait ;
Considérant que le projet se situe en zone administrative ; que les prescriptions particulières définissent le bureau et le logement comme affectations principales ; qu'avec un programme 100% alloué à du bureau, le projet est donc conforme au PRAS ;





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

Considérant que le projet prévoit globalement le maintien du gabarit du bâtiment principal ; que le gabarit du bâtiment à l'angle est réduit et qu'aucune modification de volume n'est par ailleurs prévue au niveau des maisons de maître ;

Considérant que la volumétrie globale du projet est appréciée ; que néanmoins, en ce qui concerne le bâtiment d'angle, la commission de concertation rejoint l'avis de la CRMS en ce qu'elle demande de poursuivre la réflexion en s'inspirant davantage du bâtiment existant, dont le jeu d'échelle et de volumes s'intègre plus harmonieusement au contexte patrimonial, architectural et urbanistique ;

Considérant qu'il y a lieu de retravailler la façade latérale du bâtiment principal dont le traitement monolithique a pour effet « d'écraser » les gabarits historiques de la rue Belliard ; que, de plus, son développement en surplomb du puits de lumière central compromet l'apport de lumière naturelle au cœur du complexe, alors que ce dispositif est conçu pour optimiser cet éclairage ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la profondeur du surplomb de la façade latérale du bâtiment principal afin d'offrir davantage de lumière aux façades arrière des bâtiments classés et à l'intérieur des bâtiments ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 (Toiture - hauteur) en ce que les volumes ajoutés au volume existant du bâtiment principal dépassent, en toiture, les hauteurs des profils mitoyens ;

Considérant que ces volumes ajoutés ne sont pas de nature à porter préjudice aux biens contigus ; qu'ils permettent de créer un bâtiment principal relativement homogène avec des surfaces de bureaux exploitables ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 (Toiture - hauteur) est acceptable ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

Considérant que le projet vise à utiliser la matérialité des façades et la volumétrie pour distinguer trois sections de bâtiment clairement lisibles et communicantes ; que cet angle de l'îlot cherche à la fois à se connecter aux différentes échelles du carrefour Belliard-Science, à créer une architecture contemporaine lisible et à créer une nouvelle présence dans la rue, avec l'angle comme figure accueillante ;

Considérant que les façades des maisons de maître de la rue Belliard sont restaurées dans leur état d'origine ; que les trois lucarnes ajoutées au numéro 37 sont remplacées par des lucarnes moins visibles, en accord avec le rythme de la façade ;

Considérant que ces interventions sur bâtiments classés sont appréciables et encouragées ;

Considérant que le projet prévoit, pour le nouveau bâtiment d'angle, des bandes horizontales peintes de couleur ivoire ; que ce volume est essentiellement transparent, construit avec des menuiseries extérieures en aluminium et une structure en acier ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, la peau extérieure se replie pour former un auvent qui accueille les passants et signale l'angle comme l'entrée de l'ensemble du groupe de bâtiments ;

Considérant que le bâtiment d'angle vise à assurer une transition entre les maisons classées rue Belliard et le volume principal situé rue de la Science ;

Considérant néanmoins que la commission estime que le traitement des façades du bâtiment d'angle est peu abouti ; qu'il y a lieu de revoir le dessin de celles-ci afin de mieux intégrer ce bâtiment dans le contexte bâti environnant ;

Considérant que le volume principal propose des encorbellements en façade ; que ces décalages visent à offrir une certaine division de la façade ;

Considérant que le projet vise, pour le bâtiment principal, à créer des ouvertures de fenêtres optimisées et uniformément réparties afin d'apporter de la lumière et des vues nouvelles aux étages de bureaux ;

Considérant que les façades du bâtiment principal sont composées d'éléments pleins en métal sombre réfléchissant et de grande baies vitrées ;

Considérant que le contraste dans la matérialité utilisée pour le bâtiment principal, sombre et réfléchissant, d'un côté et pour le bâtiment d'angle clair et transparent est apprécié dans son principe mais que le choix des matériaux et la proposition de composition des façades ne sont pas aboutis ;

Considérant qu'en effet, le volume d'angle, bien que reprenant des tonalités des maisons classées voisines, présente des bandeaux horizontaux marqués qui entrent en contradiction avec le rythme





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/04/2025

vertical des biens limitrophes ; que les hauteurs des plateaux, principalement celui du rez-de-chaussée, ne s'harmonisent pas suffisamment avec celles des planchers des biens contigus ;
Considérant que le raccord du bâtiment d'angle avec la maison classée se fait principalement avec de grandes baies vitrées ; qu'il y a aurait lieu de retrouver plus de matière au droit du bien classé ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir la composition des façades du bâtiment d'angle afin de s'harmoniser davantage avec les biens classés voisins tout en conservant un langage architectural contemporain ;
Considérant que la tonalité sombre du bâtiment principal peut se justifier mais que le choix du matériau réfléchissant, en combinaison avec les grandes baies vitrées, est de nature à générer des nuisances liées à la réverbération sur le voisinage ;
Considérant qu'il serait donc plus judicieux de prévoir un matériau de façade non réfléchissant pour le bâtiment principal ;
Considérant que la composition répétitive des façades du bâtiment principal, y compris au rez-de-chaussée, ne permet pas de bénéficier d'un accès à l'échelle du bâtiment ;
Considérant qu'il y a lieu de donner plus d'ampleur au rez-de-chaussée et d'augmenter l'interaction du bâtiment avec l'espace public ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

Considérant que le projet prévoit un réaménagement du rez-de-chaussée qui s'organise autour de deux axes principaux ; que la porte cochère est activée comme une entrée à part entière de l'îlot et forme un premier axe ouvert sur la rue Belliard ; qu'un second axe, l'axe de circulation central, perpendiculaire à la rue de la Science, permet d'accéder au contrôle de sécurité et aux ascenseurs ;
Considérant que le volume d'angle forme un pavillon d'entrée qui donne accès à l'axe central ; qu'un ascenseur à vélos est prévu pour accéder au parking à vélos souterrain ; qu'un nouveau vide forme un « troisième axe » vertical qui apporte de la lumière au cœur du bâtiment ;
Considérant que le projet prévoit d'implanter une fonction « activante » au rez-de-chaussée du volume d'angle et de créer deux entrées pour l'immeuble de bureaux, telle qu'envisagée via la porte cochère et une à droite du volume d'angle (co-working, bar à expresso, espace de réunion, salon, salle de lecture, fonction commerciale, ...) ; que la conception de la façade permet d'insérer des portes supplémentaires le cas échéant ;
Considérant que les plans indiquent que le rez-de-chaussée du bâtiment d'angle est dédié au hall d'entrée des bureaux ; qu'au vu des façades et de la hauteur proposées, cette entrée semble sous valorisée ; qu'une double hauteur, à cet endroit, permettrait d'assurer la position du hall d'entrée et de marquer davantage son rôle depuis l'espace public ;
Considérant que les plans indiquent qu'une salle de réunion est prévue entre l'accès alternatif et l'accès parking situés rue de la Science ; qu'une salle de réunion ne permet pas d'activer un rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de proposer une fonction d'animation pour ce local ;
Considérant que la circulation intérieure est revue pour permettre une meilleure fluidité entre les différents bâtiments du projet ; que de ce fait, l'accès depuis la porte-cochère, au n°39 de la rue Belliard, est réactivé en compensant la différence de niveau entre la rue Belliard et le rez-de-chaussée du bâtiment principal ; qu'à cette fin, un escalier sera créé dans le hall de la porte cochère ;
Considérant qu'en matière de circulation verticale, le projet propose de prolonger l'escalier d'honneur existant vers les étages supérieurs afin qu'il devienne un réel noyau de circulation ; que cette intervention vise à conserver l'ancien escalier d'honneur avec ses peintures et moulures et à le prolonger par un escalier plus léger ;
Considérant que le projet prévoit également la restauration du salon situé au R+1, élément classé ;
Considérant que le niveau d'accessibilité du bâtiment est acceptable ; qu'il y néanmoins lieu de se conformer à l'avis d'Access&Go en ce que certains éléments doivent être adaptés afin de respecter d'avantage les Titre IV et VII du RRU ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

Considérant qu'un bâtiment arrière existant et la zone intérieure pavée actuellement inaccessible sont démolis, laissant place à un corridor vert qui serpente à travers le bloc de bâtiments ;
Considérant que le projet prévoit la végétalisation des toitures plates et de l'intérieur d'îlot ; qu'au total, 665 m² de végétation seront ajoutés ;





Considérant qu'en comparaison à la situation existante, qui ne bénéficie d'aucun espace planté, le projet participera donc positivement à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur, grâce au phénomène d'évapotranspiration ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings :

Considérant qu'en situation de droit, le parking de l'immeuble dispose de 64 emplacements de parking ; qu'en situation projetée, le parking se composera de :

- 52 emplacements pour voitures, dont 4 pour personnes à mobilité réduite ;
- 4 emplacements pour motos ;

Que compte tenu de la superficie plancher de l'immeuble (9.780 m²) ainsi que de sa situation en zone d'accessibilité A selon le RRU, le seuil d'emplacements de parking admissible est défini à 50 places ; que le parking comprend, par conséquent, 6 emplacements excédentaires ;

Considérant que le projet prévoit une nouvelle infrastructure à destination des cyclistes ; qu'au niveau R-1 sont aménagés 49 emplacements de parking pour vélos, dont 5 pour vélos cargo ;

Considérant que les systèmes d'attache seront de type « U inversé » et que chaque emplacement bénéficiera d'une zone confortable de manœuvre pour garer son vélo ; que ces emplacements bénéficient d'une zone de circulation propre depuis l'ascenseur vélo, sans risque de croiser une voiture ;

Considérant que l'accès des cyclistes au bâtiment est prévu au niveau de l'entrée principale où un ascenseur pourra conduire les usagers au R-1 pour garer leur vélo ; que des vestiaires et douches sont également projetés au R-2 pour les hommes et R-3 pour les femmes ;

Considérant qu'une zone de déchargement est prévue au niveau R-3 ce qui permettra d'effectuer les livraisons de l'immeuble sans empiéter sur la voirie ; que seuls des véhicules de petit gabarit (type camionnette) auront accès au sous-sol ;

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

Considérant que les eaux de la toiture végétalisée intensive (92 m²) ainsi que des toitures végétalisées semi-intensives (573 m²) ne sont pas récupérées en vue d'être réutilisées en raison de l'épaisseur de substrat supérieure à 10 cm ; que l'eau des toitures-terrasses est récupérée ainsi que celles des toitures des maisons aux n°37 et 39 ; qu'il s'agit de 343 m³ (225 + 128) au total ;

Considérant qu'un volume de récupération de 11 m³ est prévu au niveau -0.5, en dessous des maisons classées ;

Considérant que la ventilation hygiénique est assurée par 2 ventilateurs de 24.500 m³/h ;

Considérant que le parking comporte une extraction de l'air vicié en toiture du bâtiment principal ; que le rejet d'air vicié est localisé à plus de 10 m de toute prise d'air neuf ;

Considérant que 2 pompes à chaleur sont installées dans un local technique fermé au niveau +11 ; que ce local est équipé de 2 grilles d'aération munies d'absorbant acoustique, chacune de 1,05 m sur 2,50 m ;

Considérant que 4 aérocondenseurs, de type « low-noise », s'implanteront en toiture de l'étage technique, soit au R+12 ; que des grilles acoustiques sont prévues ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 (Toiture – éléments techniques) en ce que ces groupes de ventilation ne sont pas intégrés dans le volume construit ; que ces éléments sont placés de la manière la plus préjudiciable possible à l'esthétique de la construction ;

Considérant que ces éléments techniques sont volumineux et qu'ils sont fort visibles depuis les bâtiments alentours ; qu'il y a lieu de les intégrer au volume bâti ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 (Toiture – éléments techniques) n'est pas acceptable ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont installés en toiture ; qu'à ce stade, 26 panneaux photovoltaïques sont prévus ;





Conclusions :

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

AVIS FAVORABLE à condition :

- de revoir la matérialité du bâtiment d'angle afin d'améliorer son intégration dans le contexte bâti environnant et de mieux s'articuler à l'enfilade des maisons rue Belliard, d'une part, et aux immeubles rue de la Science, d'autre part ;
- de fournir une coupe longitudinale à travers le puits de lumière (ceci afin de vérifier l'impact réel de celui-ci) ;
- de revoir la profondeur du surplomb de la façade latérale du bâtiment principal afin d'offrir davantage de lumière aux façades arrière des bâtiments classés et à l'intérieur des bâtiments ;
- de revoir la façade du bâtiment principal afin de donner plus d'ampleur au rez-de-chaussée ;
- de ne pas prévoir de matériaux réfléchissants pour les façades des immeubles contemporains ;
- de prévoir des fonctions d'animation au rez-de-chaussée de l'immeuble principal et de l'immeuble d'angle ;
- d'intégrer les aérocondenseurs dans le volume bâti ;
- de respecter l'avis de la CRMS ;
- de se conformer à l'avis du SIAMU ;
- de respecter l'avis d'Access&Go ;





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G179/2025 (PFU)

Adresse / Adres:

Grand-Place 28 1000 Bruxelles

Rue des Harengs 18 - 20 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Marceline VAN DE VELDE

Objet / Betreft: Réaliser des transformations structurelles intérieures sur les deux bâtiments, modifier le nombre et la répartition des logements en vue de l'extension du commerce, construire un volume supplémentaire en façade arrière et modifier la forme de toiture du bâtiment rue des Harengs 18

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/03/2025 - 10/04/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

5 AVIS REPORTÉ





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B136/2025 (PFU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Belle Alliance 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LA SOCIETE DES CHATEAUX D'EAU (le Hodey)

Objet / Betreft: Aménager le petit château d'eau en bureau et créer des baies en façade (régularisation – PV INFR-1858869).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/03/2025 - 10/04/2025

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 – Direction régionale des
Monuments et Sites:

6

Considérant que le bien se situe en zone de parc et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/11/1976 qui classe comme site l'ensemble formé par le bois de la Cambre à Bruxelles ;

Considérant que le bien se situe entièrement dans le périmètre d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature : zone spéciale de conservation Natura 2000 – Zone 1 « Forêt de Soignes avec ses lisières, les domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe » (code BE1000001), désignée comme site Natura 2000 par un Arrêté du Gouvernement du 14 avril 2016 ;

Que le bien est également en « zone de confort acoustique à améliorer » conformément au plan Quiet.brussels ;

Considérant que la demande vise à aménager le petit château d'eau en bureau et créer des baies en façade (régularisation – PV INFR-1858869) ;

Qu'un procès-verbal d'infraction a été établi en date du 8 novembre 2022 pour le bien à la suite d'actes et travaux exécutés sans permis d'urbanisme préalable, notamment l'aménagement de bureaux dans l'ancien petit château d'eau ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administration suivantes : le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU), Access and Go, Vivaqua et la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;

Vu l'avis favorable de la CRMS formulé en sa séance du 19/02/2025, portant la référence BXL20735_738_PUN, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 25/02/2025 et conclu comme suit :

« Bien qu'il soit regrettable que le projet ait été réalisé sans autorisation préalable, les transformations en façade ont préservé l'essentiel des caractéristiques architecturales de l'enveloppe extérieure du château d'eau et n'ont pas impacté défavorablement sa perception





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/04/2025

dans le Bois de la Cambre. Si la disparition de la cuve à l'intérieur de la tour a constitué une perte sur le plan patrimonial qui peut être déplorée, cette intervention a permis de donner à l'édifice une nouvelle affectation qui s'est avérée compatible avec la bonne conservation du site classé, de maintenir l'enveloppe extérieure du château d'eau et de garantir son entretien. La réaffectation, tout comme les transformations opérées en façade et en toiture n'ayant pas eu d'impact défavorable sur le site classé du Bois de la Cambre, la CRMS ne s'oppose pas à leur régularisation.

La CRMS attire cependant l'attention sur le fait que les divisions des châssis des oculi ne reproduisent pas fidèlement les divisions d'origine. Lorsque les châssis des oculi devront être rénovés, la CRMS demande de revenir au dessin originel, bien documenté par les documents d'archives. » ;

Considérant que les autres avis n'ont pas encore été émis ;

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

- Application de la prescription générale 0.3 du PRAS : actes et travaux dans les zones d'espace vert ;
- Application de la prescription générale 0.8 du PRAS : changement de l'affectation originelle d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 27/03/2025 au 10/04/2025 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Considérant que la parcelle est occupée par deux châteaux d'eau construits en 1890 ;

Que le petit château d'eau de style éclectique compte, avec celui de Mariemont (1868), parmi les plus anciens de Belgique ; que l'édifice de 15 mètres de haut compte deux niveaux en briques sur un soubassement en moellons ; qu'il est constitué d'un pied circulaire, ajouré de baies à arc surbaissé et légèrement empatté et d'une partie supérieure polygonale sous toiture en pavillon ; que la partie supérieure, qui cachait autrefois la cuve de 600 m³, est percée d'oculi et équipés de châssis récents ; qu'une frise d'arceaux articule les deux volumes de la tour ;

Considérant que le 22/05/1990, la Ville de Bruxelles a notifié un permis de bâtir visant à transformer les châteaux d'eau en logements et locaux à usage d'artisanat ; que le permis n'a jamais été mis en œuvre ;

Que le 29/11/1994, une demande de permis d'urbanisme (réf. : 52B/94) a été introduite pour transformer et réaffecter à usage de bureaux le petit château d'eau, que celle-ci n'a pas aboutie (avis favorable de la ville et défavorable de l'A.A.T.L.), que les travaux ont cependant été exécutés ;

Que le 18/01/2001, une demande de permis d'urbanisme (réf. : 04//01) a été introduite pour transformer intérieurement et en façade le grand château d'eau en vue d'y aménager des bureaux avec centre de conférence et salles d'exposition et créer, à travers bois, un accès piétonnier vers la chaussée de Waterloo ; que celle-ci n'a pas aboutie ;

Que le 16/01/2023, une demande de permis d'urbanisme (réf. 04/PFU/1868530) a été introduite pour modifier l'utilisation du grand château d'eau vers un espace culturel et événementiel avec petite restauration accessoire, pose de contre-châssis par l'intérieur et installation de deux toilettes ; que celle-ci n'a pas aboutie ;

Considérant que la présente demande de permis porte sur la régularisation des travaux effectués entre 1994 et 1995 ; que ceux-ci visaient le réaménagement du petit château d'eau en bureaux comprenant tous les équipements nécessaires à l'exploitation de ceux-ci (ascenseur, sanitaires et kitchenette) et la transformation des façades ;

Considérant que la cuve a été supprimée et que 4 niveaux ont été créés via la construction de plateformes soutenues par des poutrelles métalliques ;

Que le rez-de-chaussée est occupé par un bureau de +/- 50 m², des sanitaires et une kitchenette ;

Que le premier étage est occupé par un bureau d'une superficie d'environ 90 m² avec sanitaire ;

que des baies ont été aménagées sur une bonne partie du pourtour de la façade ; que celles-ci





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/04/2025

reprennent le rythme des renforcements originels tout en augmentant leurs hauteurs pour garantir une meilleure superficie éclairante ;

Que le deuxième étage est également occupé par un plateau de bureau de 86 m² accompagné d'un sanitaire ; que le dessin des châssis des baies circulaire a été modifié ;

Que le troisième étage est constitué d'un plateau incomplet d'une superficie de 70 m² ; qu'on y trouve également un local technique et un sanitaire ; que des ouvertures vers l'extérieur ont été aménagées sur un peu moins de 75% du pourtour de la façade ; que ces ouvertures ont une hauteur de 104 cm ;

Considérant que tous les châssis utilisés lors de l'aménagement des bureaux sont en bois de ton gris ;

Considérant que le projet se situe en zone de parc au PRAS ; que cette zone est essentiellement affectée à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente ; qu'elle est destinée à être maintenue dans son état ou à être aménagée pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique ; que seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés ;

Que l'aménagement du petit château d'eau en bureaux ne répond dès lors pas à ces prescriptions ;

Considérant par ailleurs que les châteaux d'eau ne sont pas classés comme monument mais le sont de fait par leur situation au sein du Bois de la Cambre classé comme site ;

Qu'en vue de protéger le patrimoine, un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux, en vertu de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, peut être affecté notamment aux bureaux pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites ;

Que la réaffectation en bureaux et en activités de production de biens immatériels est autorisée nonobstant l'application de la prescription 0.14 ;

Considérant que la structure originelle de droit est encore présente mis à part la création de nouvelles baies et les aménagements de sanitaires, kitchenette, ascenseur et escalier ;

Que les transformations en façade ont préservé l'essentiel des caractéristiques architecturales de l'enveloppe extérieure du château d'eau et n'ont pas impacté défavorablement sa perception dans le Bois de la Cambre ;

Que les adaptations de l'enveloppe extérieure du bâtiment sont assez discrètes pour se fondre dans son environnement direct ;

Que l'occupation par des bureaux depuis 1995 n'a pas suscité de nuisances particulières pour la faune et la flore du parc ;

Que l'enquête publique n'a pas suscité de réactions ;

Que la CRMS est favorable au changement d'affectation ;

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

Avis FAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A689/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Koopliedenstraat 63 1000 Brussel

Antwerpselaan 37 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: TELL IMMO

Objet / Betreft: wijzigen van de bestemming van kantoor naar woning op het gelijkvloers en de 1ste verdieping en inrichten van 2 wooneenheden, waarvan 1 eenheid (app. 1 k.) op het gelijkvloers en 1 eenheid (app. 2 k.) op de 1ste verdieping, herinrichten van de woning op de 2de verdieping (app. 2 k.) en van de woning op de 3de verdieping (app. 1 k.), en aanpassen van het dak van het gebouw aan de Antwerpselaan (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/03/2025 - 10/04/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op het Bijzonder bestemmingsplan nr. 60-07bis Antwerpen-Yser, goedgekeurd op 08/04/1993 (B.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied, een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed, aan de kant van de Antwerpselaan, gelegen is in een gemengde zone bestemd voor woningen, voor hotels en hun aanhorige activiteiten, voor administratieve activiteiten, en bedrijfsgebied met stedelijk karakter van het B.B.P.;

Overwegende dat de Antwerpselaan een gewestweg is;

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed;





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

Réunion du / Vergadering van: 22/04/2025

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 05/07/2024;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de bestemming van kantoor naar woning op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping en inrichten van 2 wooneenheden, waarvan 1 eenheid (app. 1 k.) op het gelijkvloers en 1 eenheid (app. 2 k.) op de 1^{ste} verdieping, herinrichten van de woning op de 2^{de} verdieping (app. 2 k.) en van de woning op de 3^{de} verdieping (app. 1 k.), en aanpassen van het dak van het gebouw aan de Antwerpselaan (in overeenstemming brengen) betreft;

Overwegende dat de werken reeds werden uitgevoerd;
Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 27/03/2025 tot 10/04/2025 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 van het G.B.P. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), afwijkingen van de voorschriften van het B.B.P. en afwijking van art. 6 van titel I van de Gew.S.V. (dak - dakkapellen);
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte ;

Overwegende dat het project geen weerslag heeft op de Antwerpselaan en dat, bijgevolg, het advies van Brussel Mobiliteit niet vereist is;

Gelet op het gunstig advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 04/04/2025 ;

Overwegende dat het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) nog niet is uitgebracht;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 07/09/2018 (ref. S.V. A305/2017) met als onderwerp "behoud van kantoorruimtes op het gelijkvloers en op de 1^{ste} verdieping en inrichten van woongelegenheid (2 app. met 2 k.) op de 2^{de} en op 3^{de} verdieping van een gebouw gelegen Antwerpselaan, plaatsen van balkons aan de achtergevel van het gebouw gelegen aan de Antwerpselaan, slopen van de opslagruimten gelegen aan de Koopliedenstraat en heropbouwen van een woongebouw (1 app. 1 k. en 6 app. 2k.)";

Overwegende dat deze stedenbouwkundige vergunning toeliet:

- voor het gebouw gelegen Koopliedenstraat 63:
- ondergronds: opslagruimten, gemeenschappelijke lokalen,
- op het gelijkvloers: woning (1 app. 1 k.),
- op de 1^{ste} t.e.m. 4^{de} verdieping: woning (1 app. 2 k. per verdieping),
- voor het gebouw gelegen Antwerpselaan 37:
- ondergronds: opslagruimten, gemeenschappelijke lokalen,
- op het gelijkvloers: 1 kantoor,
- op de 1^{ste} verdieping: 1 kantoor,
- op de 2^{de} t.e.m. 3^{de} verdieping: woning (1 app. 2 k. per verdieping);

Overwegende dat de huidige aanvraag enkel het gebouw aan de Antwerpselaan betreft;
Overwegende dat in de feitelijke toestand het kantoor op de 1^{ste} verdieping reeds werd omgevormd tot woning (app. 2k.);

Overwegende dat de aanvraag voorziet om de bestemming te wijzigen van kantoor naar woning op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping;

Overwegende dat op het gelijkvloers een appartement met één slaapkamer is ingericht;
Overwegende dat dit appartement beschikt over één ruime slaapkamer met een en suite badkamer, een leefruimte met keuken in de voorkamer en een tuin;

Overwegende dat op de 1^{ste} verdieping een appartement met twee slaapkamers is ingericht;





Overwegende dat dit appartement beschikt over een terras achteraan met zicht op de nieuwe gecreëerde binnentuin maar ook gebruik kan maken van het balkon dat uitkijkt over de Antwerpselaan;

Overwegende dat de woningen op de 2^{de} en de 3^{de} verdieping zijn heringericht;

Overwegende dat in het appartement op de 2^{de} verdieping de twee slaapkamers zijn gegroepeerd aan de straatzijde en de leefruimte zich aan de achterzijde bevindt;

Overwegende dat in het appartement op de 3^{de} verdieping de wand, die de kleine slaapkamer afsluit, is geschrapt om zo een doorzon-woning te creëren met licht en lucht langs twee kanten en meer woonkwaliteit (loft-stijl);

Overwegende dat in dit appartement op die manier is omgevormd tot een appartement met één slaapkamer, in plaats van twee slaapkamers;

Overwegende dat er over het ganse gebouw vier wooneenheden zijn voorzien (2 app. 2 k. en 2 app. 1 k);

Overwegende dat in de kelder de afvalberging is afgeschaft en de kelders zijn herverdeeld in vijf eenheden;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (vloeroppervlakte), omdat de vloeroppervlakte van de 1^{ste} slaapkamer in de nieuwe woning op de 1^{ste} verdieping onvoldoende is (13m² i.p.v. 14m²) en de vloeroppervlakte van de 1^{ste} slaapkamer in de heringerichte woning op de 3^{de} verdieping onvoldoende is (12,70m² i.p.v. 14m²);

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (netto lichtdoorlatende oppervlakte), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte in de leefruimten in de nieuwe woningen op het gelijkvloers en op de 1^{ste} verdieping onvoldoende is (4,68m² i.p.v. 7,08m² en 6,06m² i.p.v. 9,20m²);

Overwegende dat het een bestaand gebouw betreft en dat de afwijking in verband met de vloeroppervlakte en de netto lichtdoorlatende oppervlakte klein zijn;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 8 (wc), omdat er geen sas is tussen de wc en de leefruimte in de heringerichte woning op de 3^{de} verdieping;

Overwegende dat in de muuropening een deur kan toegevoegd worden;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 16 (huisvuil), omdat de afvalberging is afgeschaft;

Overwegende dat in een gebouw met slechts vier wooneenheden het mogelijk is om het afval individueel te beheren;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 12 (garage en parkings), omdat er geen parkeerplaatsen voorzien zijn voor de twee nieuwe woningen;

Overwegende dat de afwezigheid van parkeerplaatsen kan toegelaten worden omwille van de bestaande situatie en de ligging van het project in het stadscentrum en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer;

Overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;

Overwegende dat de woningen beantwoorden aan de actuele eisen van comfort;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (vloeroppervlakte), art. 10 (netto lichtdoorlatende oppervlakte) en art. 16 (huisvuil) en van het B.B.P. art. 12 (garage en parkings) aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in een aanpassing van het dak aan de achterzijde;

Overwegende dat, omdat het grote centrale dakspant onderbroken werd door het initieel voorziene terras op de 3^{de} verdieping, het inpandig gedeelte van het terras is aangepast;

Overwegende dat het terras dieper is gemaakt (naar binnen), maar smaller, zodat het centrale dakspant kon blijven bestaan;

Overwegende dat het uitpandige terras hierbij is geschrapt;

Overwegende dat volgens de plannen de dakkapel is verbreed tot 5,35m;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - dakkapel), omdat de breedte van de dakkapel (5,35m) groter is dan 2/3^{de} van de gevelbreedte (5,14m);





Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 3.2.1 (te behouden en te restaureren gevel), voor de aanpassing van het dak;
Overwegende dat de afwijking miniem is, de dakkapel zich aan de achtergevel bevindt en tegen een veel hogere mandelige muur gelegen is, waardoor de impact op de naburige percelen beperkt is;
Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten respecteert;
Overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - dakkapel) en van het B.B.P. art. 3.2.1 (te behouden en te restaureren gevel) aanvaardbaar zijn;

Overwegende tenslotte dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 16 (regenwateropvang), omdat de regenwaterput niet is uitgevoerd;
Overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- het appartement op de 1^{ste} verdieping beperken tot 1 slaapkamer;
- een sas toe te voegen tussen de wc en de leefruimte in de heringerichte woning op de 3^{de} verdieping, in overeenstemming met de Gew.S.V. Titel II art. 8 (wc);
- regenwateropvang te voorzien;

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - dakkapel) en Titel II art. 3 (vloeroppervlakte), art. 10 (netto lichtdoorlatende oppervlakte) en art. 16 (huisvuil) en van het B.B.P. art. 3.2.1 (te behouden en te restaureren gevel) en art. 12 (garage en parkings) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: F1169/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Voldersstraat 71 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Rolf Lemmens

Objet / Betreft: plaatsen van een glazen luifel boven het terras op het gelijkvloers en plaatsen van een tuinbouwserre op het platte dak van de achteruitbouw

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/03/2025 - 10/04/2025

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 26/11/2024;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een glazen luifel boven het terras op het gelijkvloers en het plaatsen van een tuinbouwserre op het platte dak van de achteruitbouw betreft;
Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 27/03/2025 tot 10/04/2025 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijking van art. 3 (vestiging van een mandelig bouwwerk), art. 4 (diepte van de bouwwerken) en art. 6 (dak van een mandelig bouwwerk) van titel I van de Gew.S.V., afwijking van het B.R.;
Gelet dat dit openbaar onderzoek 5 reactie(s) uitlokte, betreffende in hoofdzaak zorgen over verminderde lichtinval en mogelijke inkijk;

Overwegende dat tijdens de zitting de aanvrager verklaarde de vergunningsaanvraag in te willen trekken;

De overlegcommissie brengt geen advies uit in dit dossier, gegeven de intrekking van de aanvraag.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: I1135/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Putterie 20- 28 1000 Bruxelles

Rue du Cardinal Mercier 33 - 41 1000 Bruxelles

Boulevard de l'Impératrice 13 -15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Immobilière Sem

Objet / Betreft: aménager une terrasse paysagère sur la toiture plate du 5ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/03/2025 - 10/04/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

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

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

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 administrative, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 13/11/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à aménager une terrasse paysagère sur la toiture plate du 5ème étage ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/04/2025

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2025 au 10/04/2025 pour les motifs suivants :
dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que le bâtiment faisant l'objet de la demande est un immeuble de bureaux ;
Considérant que le projet ne porte que sur la partie de toiture plate présente à l'étage 5 du côté du Boulevard de l'Impératrice, qu'il vise à aménager en terrasse à l'usage des occupants de l'immeuble ;

Considérant que la toiture est aujourd'hui recouverte d'une membrane bitumineuse noire et entourée d'un garde-corps métallique blanc fixé au niveau de l'acrotère ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse permet d'améliorer la qualité esthétique et écologique de cette toiture ;

Considérant en effet, qu'outre les parties « terrasse », un aménagement paysager est proposé, comprenant la mise en place parties de toitures végétalisées diversifiées, de bacs à plantes, de ruches situées à l'écart des zones de terrasse et de systèmes de récupération de l'eau pluviale (destinée à l'entretien des jardins) ;

Considérant cependant que la proportion des zones plantées est faible et qu'il y a lieu de fortement augmenter sa superficie afin que les intentions énoncées concordent avec les plans ;

Considérant que les garde-corps existants sont conservés car destinés à assurer la sécurité lors de l'entretien de la toiture, mais que des garde-corps supplémentaires sont ajoutés autour des parties accessibles de la toiture terrasse ;

Considérant que ces garde-corps sont prévus en verre et en treillis métalliques fins ;

Considérant qu'ils dérogent au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'ils ne font pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;

Considérant cependant qu'ils sont indispensables à l'utilisation de la terrasse en toute sécurité ;

Considérant qu'ils sont constitués de structures légères ;

Considérant également qu'ils sont placés en retrait par rapport aux façades ; que ce retrait est variable mais toujours au minimum égal à 1m ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant toutefois que, comme les garde-corps en verre sont traités afin de ne pas produire de reflets, ils peuvent présenter un danger pour les oiseaux ; qu'il y a donc lieu de prévoir des garde-corps métalliques ;

Considérant que l'usage de la terrasse étant réservé aux occupants de l'immeuble de bureau, celle-ci ne devrait pas causer de nuisances au voisinage ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- prévoir des garde-corps métalliques ;

- fortement augmenter la superficie plantée et diminuer en conséquence la surface terrasse ;

La dérogation au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1076/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 437 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: HATS

Objet / Betreft: fermer le balcon en façade arrière de l'appartement de gauche situé au 13ème étage et rehausser des garde-corps

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/03/2025 - 10/04/2025

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

10

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/10/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à fermer le balcon en façade arrière de l'appartement de gauche situé au 13ème étage et rehausser les garde-corps (mise en conformité) ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;

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





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/04/2025

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 11/08/1960 (réf. T.P. 72545) ayant pour objet "construire un immeuble à appartements comprenant un rez-de-chaussée, 10 étages, 3 étages en recul dont 1 duplex" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2025 au 10/04/2025 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
dérogation au titre I art. 6 du R.R.U. (éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/04/2025, repris en annexe et portant les références CP.2025.0192/1 ;

Considérant que le projet consiste à placer des châssis sur le balcon en façade arrière du bien situé au 13^{ème} étage gauche devant les garde corps et tout du long dudit balcon ; que de ce fait, une pièce type jardin d'hiver sépare les pièces de vie d'une surface nette éclairante directe et engendre une dérogation à l'article 10 du titre II du R.R.U., que néanmoins vu l'absence de bâtiments voisins obstruant l'apport de lumière naturelle via les nouveaux châssis, vu le caractère complètement vitré des châssis, cette dérogation est acceptable ;

Considérant que les garde-corps du balcon arrière sont réhaussés de 23 cm, qu'elle engendre une dérogation à l'article 6 § 3 du titre I du R.R.U., qu'elle est minime et que par conséquent elle est acceptable ;

Considérant que le projet n'est pas visible depuis l'espace public et a un impact minime sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant par ailleurs qu'en façade avant notamment un volume au 13^{ème} étage ne correspondant pas à la situation de droit ne fait pas partie de la présente demande, et devra, dès lors, faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure ;

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 aux articles 6 § 3 du titre I du R.R.U et 10 du titre II du R.R.U. sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V192/2025 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Paroisse 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société Nationale des Chemins de fer Belges - SNCB

Objet / Betreft: Maintenir de trois panneaux publicitaires éclairés de 16 m² chacun. Deux sont situés au carrefour de la Chaussée de Haecht et la Rue de la Paroisse, et un panneau est situé à l'avenue de Vivorde en face du numéro 312, dans la commune de Bruxelles.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/03/2025 - 10/04/2025

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

Contexte :

Considérant que le panneau publicitaire situé à hauteur du n°312 de l'avenue de Vilvoorde se trouve en zone de chemin de fer au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 et en partie en réseaux viaire ;
Considérant que le panneau publicitaire situé à l'angle de la chaussée de Haecht et de la rue de la Paroisse se trouve en partie en zone de chemin de fer et en axe structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 et en partie en réseaux viaire ;

Objet :

Considérant que la présente demande de permis concerne le maintien de deux panneaux publicitaires éclairés de 16 m² chacun, situés au carrefour de la Chaussée de Haecht et de la Rue de la Paroisse et à hauteur du n°312 de l'avenue de Vilvoorde sur le territoire de la commune de Bruxelles ;

Procédure :

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité / à l'enquête publique d'une durée de 15 jours pour les motifs suivants :

- En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11.
- Dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'article suivant :
- Article 31, 2° du Titre VI : « Les dispositifs de publicité situés en espace public et n'ayant pas de fonction première d'utilité publique (...) peuvent être autorisés dans les conditions suivantes : (...) 2° avoir une surface maximale de 10 m² » ;

11





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

Réunion du / Vergadering van: 22/04/2025

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 19/03/2025 (Réf : BM/DGI_2025_PU_049) favorable ;
Considérant qu'il s'agit d'un permis à durée limitée de 6 ans maximum ;

Situation de droit/existante :

Carrefour de la Chaussée de Haecht et de la Rue de la Paroisse :

Considérant que le dispositif se compose de deux supports d'affichage éclairés, montés sur une structure métallique ; que cette structure repose sur une base de poutrelles IPN en acier, renforcée par un contrepoids constitué de blocs de béton empilés ; que les panneaux sont fixés à des supports rectangulaires, assurant une installation stable et sécurisée ;

Considérant que compte tenu de l'inclinaison et de la hauteur importante du talus, la base des panneaux est équipée d'un bardage en bois, permettant d'offrir une protection contre les chutes ; que cette mesure prend en considération les risques potentiels liés à l'accès au talus et vise à garantir la sécurité des piétons et usagers de l'espace public, en limitant les risques d'accident ; Considérant que les panneaux mesurent environ 6,5 x 2,46 m et sont surélevés de 3 mètres par rapport au sol (trottoir), garantissant une visibilité optimale tout en respectant l'esthétique de l'environnement ;

Considérant que la structure de ces dispositifs sert également de support pour trois panneaux d'affichage communal, réservés à l'administration de la ville de Bruxelles ;

Avenue de Vilvoorde 312 :

Considérant que le dispositif publicitaire se compose d'un support d'affichage éclairé, monté sur une structure métallique constituée de trois poutrelles rectangulaires, ancrée dans le sol à l'aide de socles en béton ;

Considérant que le panneau affiche des dimensions approximatives de 6,5 x 2,46 mètres et sont surélevés de 3 mètres par rapport au sol ; que cette configuration permet une visibilité optimale tout en respectant les normes de sécurité ;

Considérant que le dispositif publicitaire se compose d'un support d'affichage éclairé, monté sur une structure métallique constituée de trois poutrelles rectangulaires, ancrée dans le sol à l'aide de socles en béton ;

Considérant que le panneau affiche des dimensions approximatives de 6,5 x 2,46 mètres et sont surélevés de 3 mètres par rapport au sol ; que cette configuration permet une visibilité optimale tout en respectant les normes de sécurité ;

Objectifs :

Considérant que les dispositifs publicitaires de la SNCB visent principalement à accueillir des campagnes publicitaires visant à promouvoir le train à l'attention des voyageurs et futurs voyageurs et, dans certains cas, à financer les activités de la SNCB par les revenus générés ; que les panneaux publicitaires de la SNCB présentent par conséquent un intérêt manifeste tant pour le fonctionnement du service ferroviaire que pour les voyageurs et sont dès lors conformes à l'affectation du PRAS ;

Motivations :

Considérant que le projet vise à maintenir 3 dispositifs publicitaires éclairés de 16 m² chacun ; Considérant qu'un projet d'implantation d'un dispositif publicitaire n'est pas constitutif d'un projet portant sur une activité qui impliquerait le respect d'une affectation au PRAS, mais uniquement d'un projet relatif à la construction d'une installation fixe soumise à permis d'urbanisme, qui doit dès lors respecter les normes du titre VI du RRU ;





Considérant que le RRU définit la publicité ainsi : inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, en ce compris le dispositif qui la supporte, à l'exclusion des enseignes et de la signalisation des voiries, lieux et établissements d'intérêt général ou à vocation touristique ;

Considérant que les dispositifs ne peuvent en aucun cas constituer un masque de visibilité, cacher, même partiellement, des panneaux de signalisation existants et empêcher/contraindre le cheminement naturel des piétons ;

Considérant que la demande déroge aux articles 31 1° et 2° du titre VI du RRU relatif à l'implantation de dispositifs publicitaires n'ayant pas de fonction première d'utilité publique, la publicité n'étant pas située en zone élargie ou dans une zone commerciale située en zone générale et mesurant plus de 10 m² ;

Considérant que les 3 dispositifs ne constituent pas de masque de visibilité, ne cache pas de panneaux de signalisation et n'empêche pas le cheminement naturel des piétons ;

Considérant que l'implantation des dispositifs ne crée pas de masque de visibilité, ne se situe pas à côté d'une zone à concentration d'accidents (Z.A.C.A.), ne se situe pas dans une zone encombrée et n'a pas d'impact négatif notable sur le bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que les dérogations peuvent être accordées ;

Considérant qu'après obtention du permis d'urbanisme, une demande d'autorisation d'occupation de l'espace public régional doit être adressée au gestionnaire de voirie du Service Public Régional de Bruxelles - Bruxelles Mobilité – Direction Gestion et Inspection

(autorisation.voiries@sprb.brussels) si les dispositifs sont situés en voirie régionale ;

Considérant que l'installation publicitaire ne peut être ni placée ni exploitée sans cette autorisation ;

Avis FAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W692/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Wannecouter 17 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ARGON

Objet / Betreft: d'une part, changer la destination du 2ème étage d'un immeuble, de logement vers un équipement d'intérêt collectif (centre de prélèvement et laboratoire), fermer la terrasse au 1er étage en façade arrière, placer un auvent en façade arrière et imperméabiliser la zone de recul (mise en conformité); d'autre part, réaménager le 1er étage en logement 2 chambres

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/03/2025 - 10/04/2025

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/07/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, changer la destination du 2ème étage d'un immeuble, de logement vers un équipement d'intérêt collectif (centre de prélèvement et laboratoire), fermer la terrasse au 1er étage en façade arrière, placer un auvent en façade arrière





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/04/2025

et imperméabiliser la zone de recul (mise en conformité); d'autre part, réaménager le 1^{er} étage en logement 2 chambres ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/08/1965 (réf. T.P.82286) ayant pour objet « la construction d'un immeuble de trois étages sur le terrain sis avenue Wannecouter 17 » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/03/2025 au 10/04/2025 pour les motifs suivants :

- règlement sur les bâtisses (RB) ;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;

Vu l'absence de réaction ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/04/2025, portant les références CP.2025.0191/1 ;

Considérant que les conditions émises dans le cadre de cet avis n'impliquent pas d'adaptation des plans ;

En ce qui concerne le changement de destination :

Considérant qu'en situation existante de droit l'immeuble comprend aux 1^{er} et 2^{ème} étages un logement en duplex 4 chambres et au 3^{ème} étage un équipement d'intérêt collectif (laboratoire) ;

Considérant que la demande vise à étendre l'équipement d'intérêt collectif au 2^{ème} étage de l'immeuble ;

Considérant que dès lors, une partie du logement en duplex est supprimée et que le 1^{er} étage est réaménagé en logement (simplex) 2 chambres ;

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

Considérant que la demande est conforme au PRAS en ce que la modification partielle ou totale d'un logement est autorisée en zone d'habitation à prédominance résidentielle à condition de permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif et en ce que ce dernier ne dépasse pas 250m² ;

Considérant que les deux étages du duplex étaient connectés par la cage d'escalier commune au laboratoire et que la configuration en simplex se prête mieux au lieu ;

Considérant que le rez-de-chaussée reste inchangé et que le garage et le jardin sont destinés au logement ;

Considérant ce qui précède que le changement de destination est acceptable ;

Considérant que le centre de prélèvement avec laboratoire doit faire l'objet d'un permis d'environnement de classe 2 (Rubrique 85-A) et qu'il y a lieu d'introduire une demande ;

En ce qui concerne les modifications en façade arrière :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la fermeture du balcon et l'intégration de sa superficie au logement ;

Considérant que la pose d'un châssis sur la baie existante n'impacte pas la luminosité du séjour et de la cuisine ;

Considérant dès lors que cette transformation ne nuit pas aux normes d'habitabilité du logement et est acceptable ;

Considérant que le projet vise également à mettre en conformité le placement d'un auvent pour couvrir la petite cour menant à la remise du rez-de-chaussée ;





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

Considérant que sans autorisation préalable, la zone de recul a été complètement couverte avec des matériaux imperméables ;

Considérant que le projet prévoit que la zone de recul soit utilisée pour le stationnement de véhicules motorisés (2 emplacements de parking dont 1 emplacement PMR) afin de faciliter l'accès des clients au centre de prélèvement et de répondre aux exigences en matière d'accessibilité des bâtiments accueillant du public ;

Considérant que l'aménagement a été réalisé pour répondre aux besoins spécifiques de l'activité du centre de prélèvement et laboratoire (livraison, accueil du public, etc.) ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul déroge au Titre I, art.11 (aménagement de la zone de recul) du R.R.U. et à l'art.35 (zone de recul) du R.B. en ce que seuls les accès aux portes d'entrée et de garage peuvent être recouverts de matériaux imperméables et en ce que la zone de recul doit conserver sa destination de jardin d'agrément, plantée en pleine terre, et ne peut être transformée en espace de stationnement ;

Considérant ce qui précède, que les dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de rétablir en zone de recul un aménagement paysager planté en pleine terre à l'exception des chemins d'accès ;

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 :

- au niveau de la zone de recul, ne pas aménager d'emplacements de parking et prévoir un aménagement paysager planté en pleine terre à l'exception des chemins d'accès ;

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.

