



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J610/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard du Jardin Botanique 19 – 20 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AG RE OFFICE INVEST II - S.A.

Objet / Betreft: modifier la façade avant, en particulier, l'entrée principale de l'immeuble (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

1

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

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

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

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

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé Jardin Botanique approuvé par arrêté royal en date du 17/06/1993 ;

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zones affectées au commerce et leurs activités annexes au P.P.A.S. ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/06/2023 ;

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





Considérant que la demande vise à modifier la façade avant, en particulier, l'entrée principale de l'immeuble ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/07/2021 (réf. P.U. B1087/2019) ayant pour objet "isoler et remplacer la toiture en aluminium vert par une toiture en zinc gris, modifier le hall d'entrée et l'auvent (côté Boulevard du Jardin Botanique), et placer un film gris sur l'ensemble des menuiseries en façade avant";

Considérant que le bien forme l'angle des rues Neuve, du boulevard du Jardin Botanique et la rue des Cendres ; qu'il s'agit d'un complexe commercial à angle arrondi, de 5 niveaux avec un niveau en attique sous toiture mansardée ; autrefois nommé « Au Bon Marché » ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de l'ensemble de la devanture de l'entrée sise au n°19-20, boulevard du Jardin Botanique ; qu'en effet, dans le permis délivré le 26/07/2021, l'entrée du hall était placée sur la gauche du châssis ; que la présente demande prévoit de replacer l'accès au hall du city Center au centre du châssis afin de conserver le caractère symétrique de la façade ;

Considérant que les caractéristiques des portes (division, matériaux, dimensions) restent inchangées ;

Considérant que la configuration symétrique de cette entrée correspond à la position historique de l'entrée ;

Considérant également que hors des travaux d'exécution du permis de 2021, deux poutres inversées ont été découvertes de part et d'autre de l'ancien sas d'entrée ; que ces poutres impactaient l'accès ainsi que les aménagements intérieurs ;

Considérant dès lors que les travaux ont dû être adaptés ; que la demande prévoit deux rehausse de sol, de type « podiums » de part et d'autre du nouveau sas d'entrée ;

Considérant que les aménagements proposés ne dénaturent pas les façades de cet immeuble patrimonial ; qu'au contraire, l'entrée centrale permet de retrouver la cohérence du sas d'entrée d'origine ;

Considérant que l'ensemble des matériaux autorisés dans le dernier permis ne sont pas modifiés et correspondent à l'architecture de l'immeuble ;

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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A905/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Régence 55 – 65 C 1000 Bruxelles
Rue de l'Arbre 5 1000 Bruxelles
Rue Ernest Allard 40 – 42 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: REDEBA INVEST (JASPERS)

Objet / Betreft: Rénover lourdement un ensemble d'immeubles de bureaux en vue d'y implanter un programme mixte comprenant des bureaux, du commerce (4 unités) et du logement (18 appartements), supprimer le parking à l'air libre au profit d'un jardin paysagé en intérieur d'ilot et diminuer la capacité du parking en sous-sol.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/11/2023 - 14/12/2023

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 03/01/2024

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 – Bruxelles Environnement –
Direction régionale des Monuments et Sites:

Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), le long d'un liseré de noyau commercial (rue de la Régence) et le long d'axes structurants du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Que le bien se situe dans le périmètre de la zone de protection de deux biens classés : « Palais de Justice » situé Place Poelaert, 1 et « Synagogue principale de Bruxelles » situé rue de la Régence, 32;

Que le bien situé rue E. Allard, 40, construit avant le 1er janvier 1932 est, à titre transitoire, considéré comme inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art. 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)) ; qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois disponible en ligne ;
Considérant que la demande vise à rénover lourdement un ensemble d'immeubles de bureaux en vue d'y implanter un programme mixte comprenant des bureaux, du commerce (4 unités) et du logement (18 appartements), supprimer le parking à l'air libre au profit d'un jardin paysagé en intérieur d'ilot et diminuer la capacité du parking en sous-sol. ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne :
Titre I : article 3 (implantation d'une construction en mitoyenneté), article 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté) et article 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté),
Titre II : article 10 (éclairage naturel),
Titre IV : article 13 (toilettes) et article 17 (sièges) ;





Considérant qu'un rapport d'incidences est joint à la demande en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour les rubriques suivantes :

- 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- 31) établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Que le rapport d'incidences a été déclaré complet par le fonctionnaire délégué suivant l'article 175/16 du CoBAT, en date du 03/10/2023 ;

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

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administration suivantes : le Bouwmeester Maitre Architecte (BMA), ASTRID, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU), VIVAQUA, Bruxelles Mobilité (BM), la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) et Access and Go ;

Vu l'avis du BMA, joint au dossier introduit, conclu comme suit :

- « Le projet est un exercice intéressant de « adaptive reuse », donnant une nouvelle vie à un ensemble monofonctionnel de bâtiments de bureaux pour un nouveau mix de fonctions, y compris le logement. En même temps, la valeur verte de la cour interne est valorisée et certains défauts de la situation existante sont corrigés. BMA estime que la volumétrie des extensions est acceptable, mais s'attend à ce que l'élaboration architecturale des surélévations rue Allard soit encore améliorée (voir les commentaires détaillés ci-dessus). L'avis global est positif. » ;

Vu la décision favorable conditionnelle (installer une couverture radioélectrique indoor dans certaines parties du bâtiment) de la Commission de Sécurité ASTRID envoyée au fonctionnaire délégué en date du 24/10/2023, réf : décision 8528 ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU du 26/10/2023, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 27/10/2023, réf. CP.1983.1408/18 ;

Vu l'avis de VIVAQUA, portant la référence IN1387241, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 18/10/2023 et qui donne à titre indicatif les conditions auxquelles doit se soumettre le maître de l'ouvrage avant tout travaux liés au raccordement en eau potable et au raccordement au réseau d'égout ;

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité (BM) du 25/10/2023, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 25/10/2023, réf. BM/DGI/GA26-1640 ;

Vu l'avis favorable conditionnel non conforme de la CRMS formulé en sa séance du 18/10/2023, portant la référence BXL22434_715_PU, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 26/10/2023 et conclu comme suit : « La CRMS ne formule pas de remarques particulières sur les interventions au niveau de l'immeuble Rue de la Régence dans la mesure où il n'y a pas d'impact patrimonial significatif.

En revanche, la CRMS se prononce défavorablement sur la rehausse prévue sur le bâtiment à l'inventaire situé Rue Ernest Allard. Particulièrement visible depuis l'espace public, cette rehausse nuirait non seulement à la qualité patrimoniale des façades conservées, mais aussi à la cohérence d'ensemble de la rue Allard qui, jusqu'ici, a été bien préservée et constitue un bel ensemble patrimonial dans le paysage urbain. Sur les interventions intérieures prévues dans le bâtiment Rue Ernest Allard, la CRMS rappelle que de nombreux éléments décoratifs intérieurs de qualité patrimoniale ont été conservés. Elle demande que ces derniers soient préservés et mis en valeur et que les interventions intérieures soient réalisées avec le plus grand soin.

Par ailleurs, la CRMS se réjouit de l'abandon du parking à ciel ouvert dans le dégagement de la rue de l'Arbre et de l'aménagement d'un espace vert à la place. Il s'agit là d'une amélioration notable de la situation existante.





Cependant, elle s'interroge sur les chances de survie des 4 érables existants à front de rue lors du chantier. Elle demande de prendre toutes les mesures de précaution nécessaires pour garantir la survivabilité de ces arbres durant toute la durée du chantier. »

Vu l'avis d'Access & Go considérant le projet non conforme aux exigences du RRU, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 03/11/2023, conclu comme suit :

« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Non conforme aux exigences du RRU. Les toilettes PMR ne sont pas conformes. Selon la toilette, le lavabo entrave l'accès à la poignée, l'aire de transfert n'est pas face à la porte. L'auditoire ne comprend pas d'emplacements réservés PMR. De plus, il faut au moins 2 emplacements et un supplémentaire par tranche de 50. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges » ;

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

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 7.3 du PRAS : plus de 1.000 m² de commerce en zone administrative ;
- Application de la prescription particulière 7.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- Application de la prescription relative aux zones en surimpression 22.2 du PRAS : superficie affectée au commerce entre 1.000 m² et 2.500 m² en liseré de noyau commercial ;
- Application de l'art. 188/7 du CoBAT : dérogation aux articles 3 (implantation d'une construction mitoyenne à l'alignement), 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur d'une construction mitoyenne et éléments techniques) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- Application de l'art. 175/20 §1er du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences et une enquête publique de 30 jours ;

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

Application de la prescription relative aux zones en surimpression 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Application de l'art. 237 §1er du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ;

Que la demande a été soumise à enquête publique du 15/11/2023 au 14/12/2023 et qu'une réaction a été introduite portant principalement sur les troubles qu'occasionnera le chantier pour les biens voisins notamment pour l'atelier de luthier voisin :

impact sur les livraisons (chargements et déchargements) au n°4 de la rue de l'Arbre, impact sur l'accès et le parking de la clientèle au magasin situé au n°38 Rue Ernest Allard, le bruit éventuel pouvant perturber l'activité de l'espace de vente d'instruments de musique voisin (violon, altos, violoncelles et archets) pour lesquels la clientèle doit pouvoir tester leurs éventuels achats dans un environnement relativement silencieux, idem pour les collaborateurs de l'atelier qui doivent eux aussi bénéficier d'un environnement apaisé pour réaliser leurs opérations délicates ;

Quant à la situation existante et aux démolitions :

Considérant que le site occupe plusieurs parcelles pour une superficie totale de 3.848,56 m² (S) ; Qu'il prend place au sein de l'îlot délimité par la Place Poelaert, la rue de la Régence, la rue de l'Arbre et la rue Ernest Allard ;





Que le site se compose de plusieurs bâtiments adjacents les uns aux autres, formant un C autour d'une cour intérieure occupée par un parking et un espace vert :

- un immeuble de bureaux avec rez-de-chaussée commercial, conçu par le Groupe Structures en 1973, donnant sur rue de la Régence et en intérieur d'îlot ;
- un immeuble de bureaux (architecte Franz De Vestel, 1926), donnant sur la rue Ernest Allard (cet immeuble a subi des modifications avec notamment une extension datant de 1984) ;

Que le bâti existant présente une superficie de plancher de 16.066,81m² hors-sol (rapport P/S de 4,17) ;

Qu'il a un gabarit de 7 niveaux surmontés de 2 niveaux en retrait sous toitures à versant sur la rue de la Régence et à l'angle avec la rue de l'Arbre, 5 niveaux surmontés d'1 niveau sous toitures à la Mansard sur la rue Allard et de 4 niveaux surmontés d'une toiture légèrement à versants à l'angle de la rue Allard et de la rue de l'Arbre ;

Que les bâtiments à front de la rue de la Régence et de la rue de l'Arbre possèdent plusieurs entrées tandis que l'accessibilité vers l'espace vert et le parking se fait par la rue de l'Arbre ;

Considérant que le projet prévoit :

- la rénovation lourde de l'immeuble de bureaux rue de Régence (conservation de la structure portante dont la quasi-totalité des façades),
- la démolition/reconstruction des deux derniers étages de l'immeuble de bureaux de la rue de
- la Régence ainsi que de la partie du volume située en intérieur d'îlot,
- la transformation de l'immeuble de la rue Ernest Allard en immeuble de logements avec
- préservation de la façade et des éléments historiques et la construction d'une extension en
- intérieur d'îlot,
- une démolition-reconstruction avec un niveau de moins de l'extension en intérieur d'îlot entre le bâtiment rue Allard et le bâtiment Régence au profit de la création de surfaces de logements ainsi que d'espaces de coworking ;

Que le projet prévoit de réutiliser au maximum les bâtiments existants et de valoriser les matériaux issus de la déconstruction ;

Considérant que le choix de la rénovation lourde de l'immeuble Régence plutôt que de démolition reconstruction a été retenu pour les motifs suivants retranscrits comme suit dans la note explicative :

« Le bâtiment a été conçu par les architectes du Groupe Structures, avec un exosquelette, c'est-à-dire que la structure porteuse est placée à l'extérieur du bâtiment et forme également la finition des façades.

Il est le représentant d'un style architectural et d'une époque spécifique de la construction en Belgique.

Le brutalisme est un style architectural issu du mouvement moderne, qui connut une grande popularité des années 1950 aux années 1970 avant de décliner peu à peu, bien que divers architectes s'inspirent encore des principes de ce courant. Il se distingue notamment par la répétition de certains éléments comme les fenêtres, et par l'absence d'ornements et le caractère brut du béton.

La technique et le style du bâtiment Régence est caractéristique de la construction dans les années 70, un module porteur a été imaginé et forme un motif répétitif dans les façades.

Toutefois ce bâtiment reste moins connu et moins mis en valeur que d'autres bâtiments de Bruxelles, appartenant à la même période. Il est pourtant un témoignage architectural à préserver. La façade du bâtiment régence a été pensée avec des éléments répétitifs, porteurs et non porteurs. Ce choix de la rénovation lourde a pour conséquence la mise en place de solutions sur mesure pour l'isolation du bâtiment mais aussi pour le développement de solutions techniques adaptées et permettant d'optimiser les hauteurs libres pour les bureaux. Les hauteurs existantes de dalles à dalles sont de 2m95, le défi technique permettra de garantir 2m60 de hauteur libre dans les zones bureaux existantes. »





Que le projet prévoit la démolition des façades des étages au droit des entrées principales et à l'angle afin d'améliorer l'esthétique du bâti et son interaction avec l'espace public ;

Que le projet prévoit également la démolition des façades du rez-de-chaussée et du 1er étage pour l'immeuble à l'angle avec la rue de l'Arbre afin d'y créer un socle commercial attractif et ouvert vers la rue ;

Considérant que le bâtiment rue Allard est composé de deux parties : le volume à front de rue, le plus ancien avec une façade en pierre naturelle et le volume côté intérieur d'îlot qui est une extension datant de 1984 ; que ce dernier ne présente pas de qualité architecturale particulière et présente même une certaine instabilité par rapport à sa connexion avec l'ancienne partie, qu'il est dès lors complètement démoli au profit d'une nouvelle extension ;

Considérant que les démolitions prévues sont acceptables car elles sont ponctuelles et qu'elles permettent une amélioration de l'interaction du bâti avec l'espace public, une amélioration de l'habitabilité des lieux et une amélioration de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte des éléments patrimoniaux présents au sein du bâti de la rue Allard, que le projet prévoit déjà la conservation et la rénovation d'une grande partie de ces éléments mais que ceci n'est pas détaillé suffisamment pour le 3ème étage (lambris, manteaux de cheminées et encadrement de porte des anciens espaces de direction) ; que la demande doit être adaptée à ce niveau afin de conserver l'ensemble de ces éléments ;

Quant à l'affectation des bâtiments :

Considérant que le bâtiment est affecté à bureau pour une superficie totale de 13.985,93 m² et du commerce pour une superficie de 1.511,84 m² ;

Que le projet propose une mixité de fonctions réparties comme suit :

- 13.072,45 m² de bureaux,
- 3.298,36 m² de logements,
- 1.667,97 m² de commerces ;

Que le projet propose dès lors la suppression de 913,48 m² de bureaux, une augmentation de 156,13 m² de commerces et l'intégration sur le site de 3.298,36 m² de logements ;

Considérant que le projet est situé en zone administrative, que cette zone permet l'aménagement de bureaux et de logements sans conditions suivant la prescription particulière 7.1 du PRAS et l'aménagement de plus de 1.000 m² de commerces par projet et par immeuble sous réserve de l'organisation de mesures particulières de publicité suivant la prescription particulière 7.3 du PRAS ;

Qu'en ce qui concerne les commerces, le projet se situe également le long d'un liseré de noyau commercial ; qu'entre 1.000 m² et 2.500 m², le projet doit être soumis aux mesures particulières de publicité et les conditions locales doivent permettre une telle superficie suivant la prescription en surimpression 22. du PRAS ;

Que le projet prévoit 4 commerces :

- 1 commerce de 183 m²,
- 1 commerce de 405,21 m²,
- 1 commerce de 400 m²,
- 1 commerce de 680 m² ;

Que l'augmentation commerciale n'est que de 156,13 m², que la superficie commerciale est cohérente par rapport à la superficie importante du terrain ;

Que les 3 espaces commerciaux situés le long de la rue de la Régence peuvent accueillir des commerces de proximité pour lesquels il y a une demande dans le quartier ;

Que le 4ème espace situé au niveau inférieur (entresol) et donnant directement sur le jardin pourrait accueillir une fonction de type restaurant ou café pouvant ainsi bénéficier d'un bel espace en terrasse dans le jardin ;

Que le projet est dès lors conforme au PRAS en ce qui concerne les affectations ;





Quant à l'implantation et au volume des constructions :

Considérant que le projet totalise 18.420,99 m² de superficie plancher hors sol en situation projetée (P), soit une augmentation de 2.354,18 m² par rapport à la situation existante ; et donc une légère densification du site en hors-sol, le rapport P/S passant de 4,17 en situation existante à 4,79 en situation projetée ;

Considérant que le projet prend le parti de conserver le jardin extérieur en lien direct avec la rue et d'en améliorer la perméabilité et son aspect paysager ;

Qu'en effet ce jardin est une réelle plus-value pour le quartier et qu'au vu de l'étroitesse de la rue de l'Arbre, cette aération du tissu urbain est bienvenue ;

Que dès lors les superficies supplémentaires créées sont majoritairement situées en toiture et en intérieur d'îlot ;

Considérant que les gabarits du bâti rue de la Régence sont augmentés (+/- 1,50 m) pour permettre l'aménagement des deux niveaux supérieurs en un espace bureau plus qualitatif ;

Qu'en effet, les installations techniques qui se trouvaient sous les toits mansardés sont renouvelées et

déplacées avantagement vers les sous-sols ;

Que les étages 6 et 7 rue de la Régence sont en retrait par rapport à l'alignement des façades permettant ainsi de dégager des espaces de terrasses et d'intégrer de la végétation ;

Que le projet déroge à l'article 6 du titre I du RRU en ce que la toiture se situe 3,95 m plus haut que le faite de la toiture voisine ;

Que cependant la construction voisine est particulièrement basse vu le contexte de la rue qui a été fortement modifié depuis la construction de cet hôtel de maître ;

Que la rehausse du gabarit projeté n'a pas d'incidences supplémentaires pour les biens voisins par rapport au bien existant ; que la rehausse est éloignée de l'axe mitoyen ;

Que la rehausse s'intègre dans les gabarits des immeubles de bureaux de la rue de la Régence ;

Que l'impact principal est sur le bâtiment d'angle, que le projet en tient compte en créant un recul des façades par rapport à la rue de l'Arbre ;

Que la dérogation est pour ces motifs acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la suppression d'un étage sur le bâtiment de liaison pour dégager l'intérieur d'îlot et relier davantage la cour de l'hôtel de maître avec le jardin ;

Que toutefois, le mur mitoyen de séparation actuel ne permet pas de connexion visuelle directe via les intérieurs d'îlots, que de ce fait, un espace extérieur végétalisé avec une pergola est mis en place pour amener une diversité dans la qualité des espaces ;

Considérant qu'un nouveau volume est construit en intérieur d'îlot le long des mitoyens aveugles afin d'y aménager des superficies de bureaux supplémentaires ;

Que ce nouveau volume permet d'améliorer la qualité esthétique de l'intérieur de l'îlot en

masquant les murs mitoyens aveugles et qu'il ne crée pas de nuisances pour le bien voisin ;

Que deux cours réduites sont créées afin de préserver les baies de l'immeuble voisin et de créer des ouvertures pour les futurs logements ;

Considérant que les extensions en intérieur d'îlot dérogent à l'article 4 du titre I du RRU en ce qu'elles sont construites sur toute la profondeur du terrain ;

Que des extensions étaient déjà présentes en situation existante ; que le projet améliore les qualités de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les modifications des volumes sont acceptables ;

Considérant que l'augmentation de la profondeur du bâti de la rue Allard en intérieur d'îlot permet de créer un volume utile exploitable pour l'immeuble de logements et de couvrir l'accessibilité au parking ; que ce volume implique une nouvelle façade sur la rue de l'Arbre ;

Que le projet déroge à l'article 3 du titre I du RRU en ce que cette nouvelle façade n'est pas implantée à l'alignement, que la façade se situe légèrement en retrait au rez-de-chaussée et aux étages ;

Que cette dérogation vise à améliorer l'intégration de l'entrée du parking dans le paysage de la rue et à gérer l'interaction entre le nouveau bâti et l'ancien ; qu'elle est pour ces motifs acceptable ;





Considérant que la transformation et la rehausse de la toiture rue Allard permet de créer des superficies de logement bénéficiant de meilleures conditions d'habitabilité et de vues vers la Ville Basse ;

Qu'une partie de l'extension en toiture implique des dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en ce qu'elle dépasse la profondeur et la hauteur du gabarit voisin en intérieur d'îlot ; que les dérogations concernent l'aménagement d'un local technique à ciel ouvert destiné à recevoir les pompes à chaleur des appartements ;

Que ce volume supplémentaire ne crée pas de nuisances pour le bien voisin en termes de vue ou d'intimité, que de plus le bien voisin ne dispose pas de fenêtres à proximité de l'axe mitoyen ;

Qu'il est préférable de prévoir le local technique en intérieur d'îlot plutôt que sur la toiture principale au vu de la grande visibilité du bâti depuis la Ville Basse ; que ce local est

avantageusement intégré à l'architecture de l'ensemble ;

Que les dérogations sont pour ces motifs acceptables ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant que deux interventions principales sont prévues pour la façade de la rue de la Régence ;

Que d'une part les façades des étages situées au-dessus des entrées sont modifiées afin d'en marquer la position, que de la végétation est intégrée à ces nouvelles façades afin de contraster avec le caractère très minéral de l'architecture ;

Que d'autre part les ouvertures au rez-de-chaussée sont agrandies afin d'améliorer l'interaction avec l'espace public ;

Considérant que la rehausse est constituée de façades rideaux composées d'un vitrage clair et de profilés clairs et est surmontée par une corniche saillante en inox miroir/métallique ; que les garde-corps des terrasses sont en verre de teinte claire également ;

Vu l'avis du BMA a ce sujet : « *La surélévation dans la rue de la Régence est cohérente. Pour BMA, la cohérence pourrait encore gagner en force en donnant un peu plus de masse aux corniches et, pour BMA, le retrait à l'angle entre les deux étages de la surélévation est possible mais pas indispensable. Il reste à voir dans quelle mesure il est préférable de garder la surélévation discrète à l'arrière-plan.* »

Qu'en effet, l'architecture de l'ensemble mérite d'être affinée afin de donner davantage de caractère à la rehausse, que le recul à l'angle entre les deux étages pourrait être supprimé ou au contraire légèrement augmenté (la proportion mérite d'être analysée plus en détail) ;

Considérant que la rehausse des bâtiments rue Allard est différenciée entre les deux types de bâti :

- une façade vitrée avec des menuiseries métalliques en zinc de teinte foncées et une corniche saillante en zinc foncée pour l'immeuble de droite ;
- des façades vitrées avec des menuiseries métalliques en zinc de teinte foncées et une corniche saillante en pierre naturelle claire pour l'immeuble d'angle ;

Vu l'avis du BMA a ce sujet : « *Pour BMA, la combinaison des deux surélévations dans la rue Allard est certainement une piste possible. Son avantage est qu'il y a une distinction claire dans la typologie des rehausses entre les deux différents corps de bâtiment sous-jacents: un penthouse en retrait d'un étage sur un corps de bâtiment et une continuation compacte de deux étages sur l'autre corps de bâtiment. Pour le penthouse, il est important pour BMA que le recul de la façade soit suffisant et que la toiture soit suffisamment architecturée pour que le plan de toiture en porte-à-faux soit déterminant dans la perception de l'image (cf. penthouse banque Lambert, même s'il s'agit d'un ensemble moderniste). Pour la surélévation à deux étages, BMA estime que la matérialisation doit être suffisamment en accord avec le bâtiment situé en dessous. La façade arrière de cette surélévation ne semble pas encore aboutie et présente trop d'hétérogénéité ou donne l'impression d'un côté arrière. Il est tout à fait possible de l'améliorer.* » ;

Vu l'avis non conforme défavorable de la CRMS à ce sujet repris infra ;

Considérant que la commission de concertation se rallie à l'avis du BMA ; qu'en effet les façades à rue et arrière méritent d'être affinées ;





Quant aux aménagements intérieurs :

Considérant que les bureaux sont situés dans le bâti de la rue de la Régence ;
Qu'ils s'étendent du niveau +1 au niveau +8 ; que les volumes existants en toiture accueilleraient précédemment des espaces techniques, qu'ils sont démolis et reconstruits pour créer des surfaces de bureaux qualitatives bénéficiant de lumière naturelle et d'un accès à des terrasses ;
Que deux accès distincts situés au numéro 63 et au numéro 59 mènent à des halls d'entrées accessibles à tous et donnent une flexibilité supplémentaire pour l'exploitation des espaces de bureaux ;
Considérant que le projet prévoit une remise en valeur des anciens espaces commerciaux d'une part en modifiant la façade du rez-de-chaussée dans la partie basse de la rue de la Régence et en créant un double volume et, d'autre part, en étendant ces espaces jusqu'à la façade arrière donnant sur le jardin et les rendant ainsi beaucoup plus lumineux ;
Que des unités commerciales de pleins pieds et de grandes superficies sont mises en place ;
Considérant qu'un espace dédié à du co-working est prévu en intérieur d'îlot, dans des volumes démolis et reconstruits, que cette partie du projet est conçue en deux types d'espaces :
les espaces situés à l'entresol et au rez-de-chaussée, accessibles depuis l'entrée des bureaux rue de la Régence 63, qui sont dédiés à des événements de type séminaire et conférence avec un auditorium qui se déploie sur une double hauteur, des espaces de réunions et une zone de foyer et pouvant bénéficier d'un espace extérieur dans le jardin,
les espaces situés dans les 4 niveaux des étages supérieurs avec des surfaces de +/- 250 m² par étage destinés à des espaces de travail partagés ;
Considérant que les espaces en rez-de-chaussée du bâtiment rue Ernest Allard présente une configuration et des surfaces qui se prêtent à accueillir des professions libérales ; que deux espaces d'une surface d'environ 175 m² leurs sont réservés ; que ces espaces bénéficient chacun d'un accès et d'une adresse distincte ;
Considérant que les 18 appartements présentent une diversité en termes de taille et de nombre de chambres avec une majorité d'appartements 2 chambres :

- 2 appartements de 1 chambre (+/- 130 m²) ;
- 12 appartements de 2 chambres (de 110 à 175 m²) ;
- 4 appartements de 3 chambres (de 125 à 330 m²) ;

Qu'il s'agit d'appartements traversants ;
Que par la rénovation et l'extension du bâti existant, les surfaces des appartements sont généreuses et confèrent aux logements un certain standing ; que la demande pour ce type de logement de standing est bien présente en ville ;
Que les logements proposent des vues de grande qualité vers le bas de la Ville ou vers le jardin intérieur ;
Que les espaces de vie de jour sont situés du côté de la rue Ernest Allard dans l'immeuble ancien avec des vues vers la ville et les espaces de nuit sont implantés du côté du jardin ;
Considérant que le projet présente des dérogations à l'article 2 du titre I du RRU au vu de la conservation de la façade existante rue Ernest Allard qui implique la préservation des surfaces de vitrage existante pour certaines des pièces de vie des appartements ;
Que le projet a essayé d'optimiser les proportions entre surface de la pièce et surface vitrée mais en conservant les baies de façades et la configuration existante de certaines pièces (murs existants, cheminées, etc) ;
Que bien que l'on note des écarts assez importants par rapport aux recommandations du RRU, il faut remarquer la générosité des espaces de vies qui sont proposés en termes de surfaces mais aussi de hauteurs libres, le caractère traversant des appartements et la conservation d'éléments patrimoniaux remarquables ;
Que ces éléments permettent de conférer une vraie qualité aux espaces de vies de ces appartements, malgré la dimension existante des baies de façades ;
Que de plus les façades bénéficient de vues dégagées ;
Que pour ces motifs, les dérogations sont acceptables ;





Considérant que le projet présente deux dérogations au titre IV du RRU en ce qui concerne les personnes à mobilité réduite (PMR) ;
Qu'en effet, les toilettes PMR ne sont pas conformes (selon la toilette, le lavabo entrave l'accès à la poignée et l'aire de transfert n'est pas face à la porte) et que l'auditoire ne comprend pas d'emplacements réservés PMR (au moins 2 emplacements et un supplémentaire par tranche de 50) ;
Que les plans doivent être adaptés sur ce point et les dérogations supprimées ;
Considérant que de manière générale, les aménagements intérieurs sont qualitatifs et répondent au bon aménagement des lieux ;

Quant aux aménagements extérieurs :

Considérant qu'un remodelage complet du profil du terrain de la cour et du jardin est prévu pour éviter l'effet d'enclave et donner un caractère agréable et attractif à ces espaces ;
Qu'un travail est réalisé pour remonter le niveau du jardin de manière à ne plus donner cette impression d'enclavement, que le nouveau niveau du jardin correspond au niveau de l'entresol ;
Que des nouvelles interactions visuelles et fonctionnelles sont créées entre ce jardin et les espaces bâtis environnants ;
Que bien que le jardin reste sur le domaine privé, il sera accessible pour les piétons pendant les heures d'ouverture des bureaux durant la semaine ;
Que la rue de l'Arbre est dynamisée et bénéficie de cette remise en valeur de l'espace extérieur adjacent à l'espace public ;
Que le projet prévoit une surface perméable de pleine terre de +/- de 765 m², surface augmentée par rapport à la situation existante d'environ 225 m² avec la réhabilitation en surfaces perméable de la surface asphaltée qui était dédiée au parking extérieur ;
Que 5 arbres à haute tige doivent être abattus suite au nouveau niveau du jardin, au chantier et au réaménagement global du projet ainsi que quelques massifs plantés ;
Que le projet prévoit dès lors en compensation la plantation de 5 arbres haute tige de taille minimum 30/35 et dont les envergures adultes sont cohérentes avec l'espace disponible et la nécessité de laisser de la lumière arriver aux façades ;
Que le projet prévoit par ailleurs la conservation des 4 platanes le long de la rue de l'Arbre ;
Considérant que les actes et travaux améliorent les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que le projet est dès lors conforme à la prescription 0.6 du PRAS ;
Considérant que le projet prévoit une terrasse accessible pour les bureaux sur la toiture plate au 1er étage en intérieur d'îlot ; que cette toiture est partiellement verdurisée via le placement de grands bacs à plantes dans lesquels sont prévus des arbres de petites dimensions ; qu'une pergola y est aussi prévue afin d'en améliorer les conditions d'habitabilité ;
Considérant que la majorité des logements dispose d'un espace extérieur ;
Que cependant ceux-ci sont parfois accessibles uniquement depuis une chambre secondaire et que leur superficie est réduite ;
Que ces terrasses sont situées vers l'intérieur d'îlot et prennent place au sein du nouveau volume ;
Qu'il y a lieu d'agrandir ces terrasses et de prévoir l'accès à celles-ci de manière plus généreuse depuis les appartements (via notamment les chambres principales également) ;

Quant à la mobilité et aux parkings :

Considérant que les voiries concernées par le projet sont reprises au Plan Régional de Mobilité (PRM) comme suit :

- Rue de l'Arbre : Piéton, Vélo et Auto Quartier ;
- Rue Ernest Allard : Piéton et Vélo Confort, Auto Quartier ;
- Rue de la Régence : Piéton et Vélo Plus, Auto Quartier, Transports publics Confort ;





- Que le projet se situe dans l'hypercentre bruxellois, à proximité directe de plusieurs lignes de bus, de tram, de gares de train (Bruxelles Central, Midi et Chapelle), de stations de métro, de stations Villo!, d'ICR et du RER vélo ;

Que le site présente une accessibilité par les transports en commun de niveau A (très bien desservie) et B (bien desservie) suivant l'article 10 du titre VIII du RRU ;

Que le site est très bien desservi et que les besoins en stationnement voiture sont très réduits au regard de la localisation du projet et des objectifs régionaux en matière de mobilité ;

Considérant que le projet totalise 50 places de stationnement pour véhicules motorisés en situation projetée (dont 3 pour personnes à mobilité réduite (PMR)), soit une diminution de 60 emplacements par rapport à la situation existante ; que les 21 emplacements en plein air sont supprimés ;

Considérant que le projet totalise 122 places de stationnement pour vélos en situation projetée, soit une augmentation de 122 emplacements par rapport à la situation existante ;

Vu le rapport d'incidences sur la mobilité ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité (BM) sur le projet ;

Considérant que le projet prévoit d'allouer 18 emplacements pour véhicules motorisés pour les logements et 32 emplacements pour les bureaux ;

Que le projet est dès lors conforme au RRU et au Cobrace et répond aux objectifs du plan Good Move visant à limiter les parkings de destination ;

Que Bruxelles Mobilité considère cependant, malgré les fortes diminutions déjà prévues, que ces ratios sont encore trop impactant étant donné la localisation du site ;

Que cependant, il s'agit d'un bâtiment existant et que l'offre est largement diminuée ;

Que les bureaux passent en effet de 110 emplacements à 32, ce qui est une nette amélioration ;

Que les logements sont majoritairement des logements de 2 à 3 chambres, que ce type de logements destinés à des familles sont plus susceptibles de nécessiter un emplacement de parking par ménage ;

Qu'il y a cependant lieu de déterminer sur plans la localisation des emplacements destinés aux logements ;

Qu'en cas de sous-exploitation des parkings par les voitures, une extension du local vélo pour les bureaux est à prévoir à l'avenir ;

Considérant que le local vélo destiné aux logements tel que prévu actuellement peut accueillir 23 vélos (15 emplacements en surélévation alternée et 8 emplacements vélo cargo / poussette) et que, dans un souci d'anticipation des futurs besoins des occupants, une solution (voir rapport d'incidences) a été recherchée pour agrandir la capacité du local vélo jusqu'à 39 vélos en déplaçant les caves des appartements au sous-sol -2 ;

Que ce local vélo est accessible directement de plain-pied via la rampe de parking ;

Que le nombre d'emplacements vélo destinés aux logements est inférieur aux propositions de Bruxelles Mobilité en la matière (1 emplacement vélo/chambre + 1 pour les logements), ce qui amène ce nombre à 56 (18 logements et 38 chambres) ;

Que cependant, le projet prend place pour partie dans un immeuble existant ce qui limite les possibilités d'agrandissement du local ;

Que l'option visant à ajouter un second local vélo est dès lors pertinente et doit être intégrée au projet ;

Considérant que le parking vélo destiné aux espaces de bureaux permet d'accueillir 100 vélos grâce à l'utilisation de râteliers en surélévation alternée ; que l'espace entre les vélos est réduit à 40cm ; que 4 emplacements sont prévus pour les vélos de type différent ;

Que le local vélo bénéficie de douches et de wc à proximité immédiate ;

Que le projet ne prévoit aucun emplacement vélo pour les travailleurs des 4 espaces commerciaux ;

Que le RRU n'impose pas de local vélo dans les immeubles existants, que dans les immeubles reconstruits ou nouvellement construit, 1 emplacement par tranche de 200m² de superficie de plancher est exigé ;

Que le vademecum vélo recommande quant à lui 1 emplacement par tranche de 100m² de superficie de plancher ;





Que le nombre d'emplacements vélo destinés aux espaces de bureaux (13.072,45 m²) est dès lors inférieur aux propositions de Bruxelles Mobilité et Bruxelles Environnement en la matière (76 %) ;
Que l'accès aux emplacements vélo destinés aux espaces de bureaux implique un parcours relativement laborieux (deux doubles portes successives) peu propice à une utilisation régulière du vélo et qu'il y a donc lieu d'examiner la possibilité de simplifier celui-ci ou de permettre une automatisation des portes d'accès ;
Considérant qu'il y a lieu d'équiper, dans la mesure du possible, les parkings en bornes électriques pour les voitures et les vélos, que ce point doit être étudié avec le SIAMU ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir des U inversés pour les emplacements vélos ;

Quant aux installations techniques du projet :

Considérant que le projet prévoit les installations techniques spéciales suivantes :

- pompes à chaleur réversibles pour le bureau et non-réversibles pour les logements,
- centrales de traitement d'air double flux avec récupération d'énergie pour les bureaux,
- groupe double flux pour les logements,
- panneaux photovoltaïques ;

Que le projet est dès lors une nette amélioration de la situation existante ;

Considérant que les techniques spéciales sont intégrées dans les bâtiment et ne dépassent pas en toiture les volumes construits ;

Quant à la gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet intègre la gestion des eaux pluviales via les moyens techniques suivants :

- création de toitures végétalisées et stockantes d'une superficie de 1.946,87 m²,
- création de surfaces perméables d'une superficie de 765 m²,
- noue paysagère dans le jardin ;

Que le projet ne prévoit dès lors pas de citernes ou de bassin d'orage et garantit 0 rejet d'eau de pluie vers les égouts ;

Que cependant il y a lieu de placer une citerne d'eau de pluie pour l'arrosage du jardin et le nettoyage des terrasses extérieures ;

En conclusion :

Considérant que le projet est conforme au PRAS, qu'il améliore les bureaux et les commerces et apporte de nouveaux logements sur le site ;

Considérant que la réhabilitation (ou la reconversion) des immeubles existants est à favoriser en vue d'un développement durable du bâti en Région Bruxelloise ;

Que la dédensification et la verdurisation des intérieurs d'îlot permet d'améliorer la perméabilité et la qualité des sols, de répondre aux enjeux d'îlot de chaleur et de gestion des eaux pluviales et d'améliorer le cadre de vie des habitants et la biodiversité ;

Que le projet répond à ces enjeux et vise la réalisation d'un bâtiment circulaire à faible empreinte carbone ;

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





Avis FAVORABLE à condition :

- de modifier le projet afin de recevoir un avis favorable du SIAMU,
 - de revoir l'architecture des rehausses sur la rue de la Régence et la rue Allard,
 - de préserver les éléments patrimoniaux existants dans le bâti de la rue Allard,
 - d'agrandir les terrasses des appartements et prévoir l'accès à celles-ci de manière plus généreuse depuis les appartements (via notamment les chambres principales également), déterminer les emplacements à destination des logements dans le parking,
 - d'augmenter la superficie du local vélo pour les logements,
 - d'examiner la possibilité de simplifier le parcours d'accès au local vélo des bureaux ou permettre une automatisation des portes d'accès,
 - de prévoir des U inversés pour les emplacements vélos,
- placer une citerne d'eau de pluie (sous le bâti) pour l'arrosage du jardin et le nettoyage des terrasses extérieures.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: F932/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Hooikaai 1 - 5 1000 Brussel
Lakensestraat 148 - 148A 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW) van Brussel - V.Z.W. (Khaled ZIAN & Rita GLINEUR)

Objet / Betreft: Renoveren en verbouwen van 2 bestaande bijgebouwen met een commerciële ruimte op de gelijkvloers en 4 wooneenheden.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/12/2023 - 21/12/2023

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 03/01/2024

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

3

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

Overwegende dat de aanvraag zich in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen en zich langsheen een structurerende ruimte bevindt, volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) vastgelegd per Regeringsbesluit van 03/05/2001 ;

Overwegende dat de aanvraag zich bevindt in de perimeter van het BPA nr. 60-07BIS WIJK ANTWERPEN-IJZER (ZONE 7) LEOPOLD II LAAN TUSSEN SAINCTELETTEPLAATS EN ANTWERPSEPOORT;

Gezien de ligging van de aanvraag binnen de volgende beschermingszones:

- Vrijwaringszone van het geheel: Vanhoetegang

Overwegende dat het goed gelegen aan de Hooikaai 1-3 opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, alsook het aanpalende gebouw gelegen aan de Lakenstraat 150; dat het gelegen is tegenover het Monument dat geklasseerd werd bij Regeringsdecreet van 1993-09-09: Koninklijke Vlaamse Schouwburg KVS;

Overwegende dat de aanvraag de zware renovatie, het ophogen en het verbouwen van deze twee aanpalende gebouwen beoogt, die een commerciële ruimte op de begane grond en 4 wooneenheden bevatten;

Gezien het gunstig advies met voorwaarden van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (BHDBD) van 11/01/2024 met als referentie T.1980.1704/12;





Gezien het advies van Acces&Go, het gewestelijk adviesorgaan voor de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit, die van oordeel is dat de aanvraag niet onderworpen is aan titel IV van het GSV voor zover de handelszaak op het gelijkvloers een publiek toegankelijke oppervlakte heeft van minder dan 200 m²;

Gezien het ongunstig en niet-conform advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) van 27/10/2023 betreffende de werken gelegen in een vrijwaringszone, als volgt verwoord:

« **ADVIES**

De KCML brengt een ongunstig advies uit over de aanvraag.

Hoewel het ontwerp weinig invloed heeft op de zichten van en naar de beschermde Vanhoetergang, is het huidige voorstel volgens de KCML op erfgoedvlak niet aanvaardbaar zowel omwille van zijn negatieve visuele impact op de als monument beschermde KVS en diens onmiddellijke omgeving als door de afbreuk die het zou doen aan de intrinsieke erfgoedwaarde van het pand op de inventaris.

Enerzijds tast de ophoging van het hoekhuis de bestaande hiërarchie aan tussen het monumentale theatergebouw en de eerder bescheiden bebouwing die de KVS kadert. Anderzijds gaat het gevelontwerp ten koste van de coherentie het neoklassieke hoekhuis. De vorm van het dak, de nieuwe gevelcompositie (uniforme vensterramen, aangezet vanaf het vloerniveau, zonder de verkleinende ordonnantie) en het toevoegen van uitkragende balkons, of nog de verlichtingselementen boven het caféterras zijn eerder storend voor het monument dan ondersteunend. Volgens de KCML moet het hoekpand zijn bescheiden karakter op de achtergrond van het monument blijven innemen.

Het ophogen van het hoekpand met een extra bouwlaag is ook problematisch voor de aansluiting met het 17de-eeuwse diephuis aan de Lakensestraat 150 en zou de schaalbreuk tussen beide volumes versterken en de samenhang van de gevelrij verstoren.

De voorziene ophoging kan met andere woorden niet aanvaard worden, noch de ingrijpende wijzigingen van de gevelgeleding.

De KCML vraagt het ontwerp grondig te herzien en een subtiele renovatie na te streven die de bestaande architectuur en zijn componenten beter behoudt alsook de volumes die typerend zijn voor het neoclassicistische straatbeeld.

Ze vraagt verder te opteren voor sobere materialen en kleuren, zonder de chromatische afwerking van de KVS te willen imiteren. Voor de gevels is een uniforme, lichte tint aangewezen, met ramen en smeedwerk in een neutrale kleur (geen felblauw en geel gekleurde borstweringen, een sobere winkelpui). De bestaande cordonlijsten in hardsteen moeten in elk geval bewaard blijven (N.B. de afbraakplannen vermelden het behoud van de bestaande cordonlijsten, maar volgens de projectplannen zijn ze voorzien in beton).

Tenslotte betreurt de Commissie de omvang van de voorgestelde structurele afbraakwerken. Het verwijderen van alle vloerplaten lijkt overbodig temeer daar de panden hun bestaande bestemming als woning behouden en de sloop nauwelijks een meerwaarde oplevert voor de kwaliteit van de nieuwe woningen, in het bijzonder voor de gezinswoning aan de Hooikaai 5 (o.a. keuken en living op verschillende verdiepingen). »





Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, om volgende redenen:

- Toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) : volledige of gedeeltelijke wijziging van een woning in het typisch woongebied ;
- Toepassing van het bijzondere voorschrift 2.5.2 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) : wijziging van het stedenbouwkundig karakter in het typisch woongebied ;
- Toepassing van het art. 188/7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening (BWRO) :
 - Afwijkingen van art. 5 (hoogte van de voorgevel van een mandelige bouwwerk), art. 3 (plaatsing), art. 6 (het dak) en 10 (uitsprongen aan de gevel - balkons, terrassen en erkers) van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen (GSV);
 - Afwijking van het BPA nr. 60-07BIS WIJK ANTWERPEN-IJZER (ZONE 7) LEOPOLD II LAAN TUSSEN SAINTELETTEPLAATS EN ANTWERPSEPOORT: art. 12 (garages en parkings), art. 3.2.3./3.2.4. (gebouwen waarvan de gevels moeten opgericht worden in een hedendaagse stijl), bouwprofiel (maximaal aantal niveaus: 3 verdiepingen + hellend dak).

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek van 07/12/2023 tot 21/12/2023 en dat er 1 reactie is ontvangen;

Dat deze reactie betrekking heeft op volgende elementen:

- De sobere uitwerking van de gevel om niet te concurreren met de KVS;
- De mogelijkheid om voorkeur te geven aan wooneenheden met 2 slaapkamers dan deze met 1 slaapkamer;
- Het feit dat er geen handelszaak op het gelijkvloers worden voorzien (vooral geen horecazaken);

Overwegende dat de aanvraag twee aanpalende gebouwen betreft; het gebouw gelegen aan de Hooikaai 1-3, opgebouwd uit een commercieel gelijkvloers en 3 wooneenheden op de verdiepingen en het gebouw gelegen aan de Hooikaai 5, opgebouwd uit een commercieel gelijkvloers en een eengezinswoning op de verdiepingen;

Overwegende dat het totaal aantal wooneenheden identiek blijft ten opzichte van de bestaande toestand;

Overwegende dat de bovengrondse vloeroppervlakte is toegenomen van 483,03 m² tot 512,78 m²; dat het bebouwde volume is toegenomen van 1675,5 m³ tot 1803,05 m³;

Overwegende dat de gebouwen in sterke mate worden gewijzigd; dat het geheel van vloeren en daken afgebroken worden met inbegrip van de trappenhuizen; dat deze afbraakwerken verantwoord dienen te worden;

Overwegende dat de aanvrager tijdens de overlegcommissie heeft aangetoond dat de bestaande structuren (vloeren en balken) ondermaats waren en in een slechtere staat dan eerst gedacht; dat hun draagvermogen lager blijkt dan de huidige vereisten voor woningen;

Overwegende dat het interieurfotoverslag laat zien dat de binnenruimtes zwaar verbouwd werden en geen erfgoedbelang meer tonen;

Overwegende dat het project voorziet in belangrijke ingrijpen op de huidige gevels (afbraak van lintelen en borstweringen, nieuwe inpandige terrassen) en een buitenisolatie; dat de historische gevels al meermaals door de jaren heen werd verbouwd, o.a. door het plaatsen van valse bakstenen; dat de huidige gevel daarom niet langer veel erfgoedbelang vertoont; dat het behoud van de huidige gevelmuur op erfgoedvlak niet noodzakelijk blijkt;

Overwegende dat in het belang van de circulaire economie er echter een voorstel moet worden gedaan om de materialen ter plaatse te hergebruiken;

Overwegende dat er 3 wooneenheden met één slaapkamer worden gerealiseerd in het gebouw gelegen aan de Hooikaai 1-3; dat deze woningen aanvaardbare woonbaarheidskwaliteiten hebben;





Overwegende dat de wooneenheid gelegen aan de Hooikaai 5 is verbouwd tot een éénsgezinswoning; dat de woonkamer een oppervlakte heeft van minder dan 20 m² en daarom afwijkt van artikel 3 van titel II van het GSV; dat niettemin op de eerste verdieping een tweede woonkamer is gecreëerd met een oppervlakte van 19,3 m²; dat daarin een keuken van 7,7 m² is geïntegreerd; dat de afwijking daarom aanvaardbaar is;

Overwegende dat het project geen privaatieve kelders voor de wooneenheden voorziet maar dat in elke woning een bergruimte is voorzien;

Overwegende dat het volume van het hoekgebouw met één bouwlaag is vermeerderd; dat dit een afwijking vormt op het BPA, dat een maximale hoogte van 3 bouwlagen met dak oplegt (afwijking van artikel 3.1.5 van het BBP);

Overwegende dat de ophoging aanvaardbaar is ; dat het om een hoekgebouw gaat; dat het tegenover andere hogere hoekgebouwen staat (G+3);

Overwegende dat het aanpalende gebouw (Lakenstraat 150) opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en erfgoedkundige waarde heeft; dat deze een gabarit heeft van G+1);

Overwegende dat het gabarit van het voorgestelde gebouw herbekeken dient te worden, zodat de huidige verhouding ten opzichte van de hoogte van het aangrenzende gebouw niet verloren gaat;

Overwegende dat het nieuwe schuine dak niet voldoet aan artikel 3.1.9.1 van het BPA, die een helling van 35° tot 55° voorschrijft;

Overwegende dat, volgens artikel 3.1.9.2. van het BPA, het gabarit op de hoek terug getrokken moet zijn, indien de in het BPA opgelegde maximumlimiet (met betrekking tot de hoogtes) overschreden wordt;

Overwegende dat het hoekgebouw aan de buitenzijde geïsoleerd is; dat de aangebrachte isolatie de rooilijn met 22 cm overschrijdt; dat de aanvraag daarom in strijd is met artikel 3.1.1 (Rooilijn) van het BPA en met artikel 3 (Inplanting) van titel I van de GSV; dat de rooilijn niet overschreden mag worden;

Overwegende dat de achtergevel eveneens geïsoleerd is; dat hierom de aanvraag eveneens afwijkt van het artikel 3.1.1 (achterste begrenzing van de gebouwen) van het BPA;

Overwegende dat op basis van de historische foto's, het bestaande gebruikte materiaal metselwerk met witte tint is, dat het dak afgewerkt is met pannen;

Overwegende dat in de geplande situatie het gebouw gelegen aan de Hooikaai 1-3 voorzien is van lichtgrijze en blauwe tegels op het gelijkvloers; dat het dak afgewerkt wordt met natuurkleurig zink;

Overwegende dat het dak van het gebouw gelegen aan de Hooikaai 5 bekleed is met natuurkleurige leisteen;

Dat de gevels bepleisterd zijn met een grijs pleisterwerk op isolatie; dat de betonnen boorden zichtbaar zijn; dat het aangewezen is wit pleisterwerk te voorzien om zo beter aan te sluiten bij de neoklassieke architectuur van de omliggende hoekgebouwen;

Overwegende dat het schrijnwerk op het gelijkvloers en aan de inpandige terrassen van blauw gekleurd hout is; dat het overige schrijnwerk in licht getint hout is;

Dat de voordeur gelegen aan de Hooikaai 5 in geelgekleurd aluminium is;

Dat de dakkapel in witgekleurd hout is afgewerkt;

Overwegende dat de gevels van de gebouwen zijn opgericht in een harmoniserende stijl volgens het artikel 3.2.3 van het BPA;

Overwegende dat volgens het artikel 3.1.7 van het BPA dezelfde materialen gebruikt dienen te worden voor de gehele gevel; dat er geen onderscheid hoeft gemaakt te worden tussen de winkels op de begane grond om de esthetische homogeniteit van het gebouw te behouden;

Overwegende dat het noodzakelijk is het sobere karakter van de gevel te bewaren die deel uitmaakt van de architectuur die hoort bij de geklasseerde KVS;

Dat in dit opzicht een lichtere kleur moet worden gekozen voor het gelijkvloers in harmonie met de rest van de gevel;

Dat de aanvraag, die zich in een vrijwaringszone en in de GCHES (Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing) bevindt, moet passen bij de omliggende bebouwing;

Overwegende dat het geheel van het schrijnwerk in harmonie moet zijn om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke situatie;





Overwegende dat de compositie van het gelijkvloers van nr. 5 herbekeken dient te worden; dat de geelgekleurde aluminium voordeur en het rooster van het gebouw gelegen aan de Hooikaai 5 herzien moet worden om beter aan te sluiten bij de rest van de gevel;

Overwegende dat er borstweringen in een sobere tint voorzien moeten worden die passen bij de bestaande gebouwen;

Overwegende dat er rode dakpannen moeten voorzien worden als dakbedekking om aan te sluiten bij de bestaande gebouwen;

Overwegende dat het balkon op de 1e verdieping moet worden verwijderd en vervangen door een luifel; dat de woningen in pandige terrassen hebben en dat het daarom overbodig is om een balkon toe te voegen;

Overwegende dat er rode dakpannen als dakafwerking moeten gebruikt worden om het project in harmonie te brengen met de bestaande gebouwen;

Overwegende dat het volume van de bovenste verdieping moet herzien worden om de afwijking van de BPA te beperken; dat een grotere dakhelling moet voorzien worden zonder het gebouw verder te op te hogen;

Dat de plafonddoogtes van elke verdieping, inclusief de begane grond, kunnen worden verlaagd om het totale gabarit van het gebouw en de hoogte van de kroonlijst te verlagen;

Overwegende dat de afwijkingen aan het BPA nr. 60-07BIS WIJK ANTWERPEN-IJZER (ZONE 7) LEOPOLD II LAAN TUSSEN SAINCTELETTEPLAATS EN ANTWERPSEPOORT beperkt dienen te worden;

Overwegende dat het ongunstige advies van de KCML niet conform is; dat niettemin het aanzicht van de gevels soberder moet worden uitgewerkt in overeenstemming met het advies;

Overwegende dat, gezien het bovenstaande en onder voorbehoud van de gevraagde wijzigingen, dat het project in overeenstemming is met de stedelijke kenmerken van de omliggende omgeving en niet in strijd is met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG ADVIES onder volgende voorwaarden:

- **Het advies van de BHDBD respecteren;**
- **De plafonddoogtes van elke verdieping, inclusief de begane grond, beperken om de hoogte van de kroonlijst te verlagen; de dakhellingen herzien (in overeenstemming met het PPAS) zonder de nokhoogte te verhogen;**
- **Het uitzicht van de gevels herzien en soberder maken, door de voorkeur te geven aan lichte kleuren;**
- **Geen balkon voorzien op de eerste verdieping van het gebouw gelegen aan de Hooikaai 1-3 en eerder een luifel voor de handelszaak voorzien;**
- **Herzien van de architecturale expressie van het gelijkvloers van de gevel aan de Hooikaai 5;**
- **De rooilijn niet overschrijden met de gevelisolatie, meer bepaald aan de kant van de Lakenstraat;**
- **Het principe van circulariteit opnemen in het project door het hergebruik van gedemonteerde materialen te overwegen;**
- **Omgekeerde 'U's' voorzien in het fietsenlokaal.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S1032/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard de Berlaimont 56 1000 Bruxelles
Rue Saint-Laurent 1 - 1A - 1B 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Fifty Six Gardens (Moulin)

Objet / Betreft: Transformer, démolir partiellement, rehausser et rénover le bâtiment de l'ancienne imprimerie de la Banque Nationale de Belgique en un immeuble mixte de bureaux, logements (7 appartements et 2 entités de 15 chambres de coliving), activités productives et commerces et aménager un parking couvert de 36 emplacements pour véhicules à moteurs et 116 emplacements vélos.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/12/2023 - 04/01/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long de deux espaces structurants (Boulevard de Berlaimont et rue Saint-Laurent) du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois disponible en ligne ;
Considérant que la demande vise à transformer, démolir partiellement, rehausser et rénover le bâtiment de l'ancienne imprimerie de la Banque Nationale de Belgique en un immeuble mixte de bureaux, logements (7 appartements et 2 entités de 15 chambres de coliving), activités productives et commerces et aménager un parking couvert de 36 emplacements pour véhicules à moteurs et 116 emplacements vélos. ;

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

Titre I : article 8 (installations techniques en toiture),

Titre IV : article 13 (toilettes pmr) ;

Considérant qu'un rapport d'incidences est joint à la demande en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour les rubriques suivantes :

- 21) Bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5.000 et 20.000 m² de superficie de plancher, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- 23) activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situées dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;





- 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- 28) Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : - la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ; - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
- 31) Etablissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Que le rapport d'incidences a été déclaré complet par le fonctionnaire délégué suivant l'article 175/16 du CoBAT, en date du 13/11/2023 ;

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

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

Vu l'avis favorable conditionnel du BMA, joint au dossier introduit, conclu comme suit :

« Le projet est limité en termes d'interventions et respecte donc l'architecture existante. En même temps, dans une telle transformation, le résultat final dépend fortement de la finesse du choix des matériaux, des finitions et des détails d'exécution. A cet égard, les documents actuels offrent très peu d'informations ou restent des intentions avec des réserves. BMA demande qu'une plus grande attention soit accordée à ce sujet dans la demande de permis elle-même.

En termes de programmation, BMA n'accepte pas la proposition actuelle avec 4 fois plus de bureaux que de logements, alors que les lignes directrices connues au moment de la vente de l'immeuble demandaient la priorité au logement. BMA demande d'augmenter drastiquement la proportion de logements et de retravailler les plans dans ce sens. » ;

Vu la décision favorable conditionnelle (installer une couverture radioélectrique indoor dans certaines parties du bâtiment) de la Commission de Sécurité ASTRID envoyée au fonctionnaire délégué en date du **28/11/2023**, réf : décision 8646 ;

Considérant que le SIAMU n'a pas encore transmis son avis au fonctionnaire délégué ;

Vu l'avis d'Access & Go considérant le projet partiellement conforme aux exigences du RRU, envoyé au fonctionnaire délégué en date du **03/01/2023** et conclu comme suit :

« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU. Pour la partie bureaux, les toilettes PMR n'ont pas leurs portes desservies par une aire de rotation en dehors du débattement de la porte. Les sas doivent être agrandis. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges. » ;

Vu l'avis de VIVAQUA, portant la référence 840768, envoyé au fonctionnaire délégué en date du **04/12/2023** et qui donne à titre indicatif les plans des installations de distribution d'eau et d'égouttage et les conditions auxquelles doit se soumettre le maître de l'ouvrage avant tout travaux liés au raccordement en eau potable et au raccordement au réseau d'égout ;

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

- Application de la prescription particulière 7.3 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : plus de 1.000 m² de commerce en zone administrative ;
- Application de la prescription particulière 7.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- Application de l'art. 188/7 du CoBAT : dérogation à l'article 8 (installations techniques en toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- Application de l'art. 175/20 §1er du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : demande soumise à rapport d'incidences et une enquête publique de 30 jours ;





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

Application de la prescription relative aux zones en surimpression 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Application de l'art. 207 §3 du CoBAT : bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région.

Que la demande a été soumise à enquête publique du 06/12/2023 au 04/01/2024 et qu'une demande à être entendu à la commission de concertation a été introduite ;

Quant à la situation existante et aux démolitions :

Considérant que le site occupe une parcelle d'une superficie de 4.662 m² et est entièrement bâti et imperméabilisé ;

Que les immeubles existants présentent une superficie de plancher de 15.118 m² hors-sol (rapport P/S de 3) ;

Considérant que l'ancienne Imprimerie de la Banque Nationale de Belgique (1950-1952) est un bâtiment bruxellois représentatif de son époque avec son ordonnancement classique ; qu'il fait partie d'un ensemble confié en 1940 à l'architecte Van Goethem, comprenant également le siège de la Banque Nationale ;

Qu'au vu de son affectation d'origine et de son implantation sur un terrain fortement en pente, il présente une morphologie et une structure tout à fait particulière, des niveaux partiellement enterrés et il est particulièrement renfermé vis-à-vis de l'espace public ;

Qu'au vu de ce caractère introverti et du manque de lumière naturelle dans le socle du bâtiment, le projet opte pour un évidement partiel de ce dernier côté intérieur d'îlot et pour le remodelage des différentes façades ;

Que le projet prévoit plus précisément les démolitions et démontages suivants sur le bâti :

- Anciens ateliers de l'imprimerie : l'atelier nord est conservé pour créer un jardin d'hiver tandis que l'atelier sud est démoli pour créer un jardin extérieur ;
- Côté Berlaymont : ouverture des angles du bâtiment et interruption de la grille pour créer de nouvelles entrées au bâtiment de plain-pied avec le boulevard ; abaissement des allèges des baies jusqu'au niveau du sol intérieur de manière à rendre le bâtiment plus perméable et offrir une meilleure visibilité aux fonctions commerciales qui viennent s'y installer et remplacement des châssis existants par des châssis ultra performant dont le dessin plus simple favorise une ouverture plus importante des espaces vers l'extérieur ;
- Côté Saint Laurent : redéfinition globale des deux premiers niveaux en une façade vitrée qui ouvre le bâtiment vers l'espace public et remplacement des châssis existants par des châssis permettant une ouverture plus généreuse sur l'extérieur ;
- Côté Comédiens : abaissement du mur de façade d'environ 4 mètres, pour retrouver sa hauteur d'origine comme l'attestent des anciens plans datant de l'époque de la construction ; ouverture des baies donnant dans le Summer Garden et fermeture des autres baies, donnant dans le sous-sol -1, par de nouveaux châssis, parfaitement intégrés aux autres et qui deviennent au besoin des grilles de ventilation ;
- Côté Sables : abaissement du mur de façade d'environ 4 mètres, afin de révéler les sheds depuis la place du Congrès et d'apporter plus de lumière aux espaces situés aux premiers étages des façades intérieures Saint Laurent et Berlaymont et agrandissement de certaines baies agrandies, au niveau du sous-sol -1, pour intégrer des grilles de ventilation nécessaires au bon fonctionnement du projet ;
- Volume de liaison : ouverture de baies vers les sheds et sur le jardin ;

Que certains éléments sont réutilisés :

- côté St-Laurent, le socle en pierre bleue recouvrant la façade du sous-sol -2 et -1 est déposé et partiellement réutilisé sous forme de granulats pour la réalisation des banquettes d'assise et de la rampe en béton poli du jardin extérieur ;
- côté Berlaymont, les grilles déposées sont partiellement réutilisées au droit des accès extérieurs entre le boulevard et le nouveau jardin ;





Que les grilles de clôture existantes étant partiellement retirées aux angles et les façades étant placées en recul de l'alignement, le projet prévoit de prolonger le revêtement des trottoirs jusqu'à celles-ci ; qu'un engagement de passage public sur sol privé doit dès lors être joint à la demande ; Que la mise en œuvre d'un démontage sélectif des matériaux en vue de leur réemploi est prévue ; qu'une audit de pré-démolition a déjà inventorié les matériaux à potentiel de réemploi, tant in situ que via le marché du réemploi (revêtements de sol et de façade, cloisons et portes, sanitaires, etc.) ; que certains seront réutilisés sur place, tels que le cuivre des toitures comme revêtement de façades des extensions ; des dalles de pierre de façade, des briques pour les cloisons des locaux techniques des sous-sols, etc. ;

Que pour ce qui ne peut pas être réemployé, la filière du recyclage est envisagée, notamment les granulés issus des démolitions utilisés en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier en premier lieu les possibilités de réversibilité et d'adaptabilité du bâti existant ; qu'il y a lieu de préserver les qualités patrimoniales, bâties et naturelles ;

Que la Région Bruxelloise favorise un urbanisme circulaire visant à prolonger la vie d'un bâtiment par l'introduction d'une (ou de plusieurs) nouvelle(s) fonction(s) plutôt que la démolition / reconstruction ;

Qu'au vu des éléments repris ci-dessus, le projet répond à ces deux enjeux en démolissant/démontant partiellement le bâtiment afin de lui permettre d'accueillir de nouveaux usages ;

Que les démolitions/démontages prévus sont pertinents et conduisent à une réelle plus-value pour le bâtiment et sa relation avec l'espace public ;

Que par ailleurs toutes les nouvelles façades sont conçues pour pouvoir être démontées aux fins d'une récupération éventuelle des matériaux en vue du réemploi, que les techniques restent accessibles et que les aménagements intérieurs ainsi que les cloisons sont également facilement démontables ;

Quant à l'affectation des bâtiments :

Considérant que le bâtiment existant est affecté à du bureau pour une superficie totale de 15.118 m² ;

Que le projet propose, sur une superficie de plancher projetée de 17.987 m², une mixité de fonctions réparties comme suit :

- 8.622 m² de bureaux ;
- 2.415 m² de logement ;
- 2.507 m² de commerces ;
- 3.238 m² d'activité de production de services matériels ;
- 1.205 m² d'activité de production de services immatériels ;

Que le projet est conforme aux différentes prescriptions de la zone administrative du PRAS puisqu'il comporte des surfaces de bureaux (réduites de 6.496 m²), et intègre des logements, des commerces et des activités productives, lesquels sont admis dans la zone et ce sans restriction de surfaces (sauf pour les commerces de plus de 1.000 m², pour lesquels des mesures particulières de publicité sont nécessaires et ont été organisées) ;

Que les activités productives projetées sont compatibles avec les bureaux et les logements ; qu'aucune nuisance n'est attendue par ces nouvelles fonctions ;

Que le projet propose dès lors une réelle mixité de fonctions ;

Que l'on peut regretter la faible part de logements dans le projet ;

Que cependant le projet vise à maintenir un maximum d'éléments existants et à préserver l'histoire du lieu et la cohérence du bâti de l'architecte Van Goethem ce qui ne serait pas garanti par l'aménagement de davantage d'appartements (perçement de loggias dans les façades, démolition de l'atelier nord, ...) ;

Considérant enfin que les extensions sont prévues dans une logique d'adaptabilité du bâtiment à d'autres besoins dans le futur ;





Quant à l'implantation et au volume des constructions :

Considérant que le projet totalise 14.747 m² de superficie plancher hors sol en situation projetée (P), soit une diminution de 371 m² par rapport à la situation existante et donc une légère dédensification du site en hors-sol ;

Considérant que le projet prévoit la rehausse d'un niveau des deux ailes principales du bâtiment et de l'aile de liaison ;

Que la hauteur des nouvelles constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré ;

Que les vues depuis la place de la Cité administrative vers le bas de la Ville située à l'arrière-plan du bâtiment sont préservées ;

Que le projet présente une dérogation à l'article 8§3, du titre I du RRU puisque les cabanons d'ascenseurs, les panneaux photovoltaïques et certaines installations techniques ne sont pas intégrés dans le volume des nouvelles toitures ;

Qu'ils sont cependant implantés de manière telle qu'ils ne sont pas ou peu perceptibles depuis l'espace public et qu'ils sont (pour ce qui est des cabanons et installations techniques) habillés de manière harmonieuse avec l'architecture du bâtiment pour ne pas être disgracieux, ce qui rend la dérogation acceptable ;

Qu'en ce qui concerne les panneaux photovoltaïques, ils devront effectivement être choisis (modèle et teinte) et disposés en toiture afin d'assurer un visuel d'ensemble harmonieux et discret ;

Considérant que l'aile centrale sud est démolie au profit d'un jardin sur dalle ;

Que ce nouveau jardin permet d'améliorer sensiblement les conditions d'habitabilité du projet et permet la verdurisation de l'intérieur d'îlot ; que cette verdurisation sera perceptible depuis la rue via l'ouverture des baies des anciennes façades ;

Que les murs des façades latérales sont abaissés ; que ceci permet une augmentation de l'amenée de lumière naturelle au sein du projet et un lien renforcé avec l'espace public ;

Considérant que les modifications du gabarit garantissent la valorisation et la sauvegarde des qualités du paysage urbain, la conservation des caractéristiques patrimoniales du bâti concerné et la création d'une nouvelle cohérence architecturale d'ensemble ;

Considérant que les actes et travaux améliorent les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot via la création du jardin sur dalle ; que la prescription 0.6 du PRAS est dès lors respectée ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant que les étages en rehausse sont posés dans le plan de la façade existante et qu'ils se démarquent de l'existant en ce sens qu'ils sont construits en structure légère avec bardage métallique en cuivre récupéré sur les toitures actuelles du bâtiment ;

Que pour ce faire une analyse de démontage des bandes de cuivre a été effectuée et un potentiel de réemploi défini ; qu'un mock-up de trumeau de façade a par la suite été élaboré pour vérifier la faisabilité de récupération du cuivre ;

Que l'alignement de la rehausse par rapport au plan de la façade existante a été étudié afin de permettre de préserver les couronnements en pierre existants et maintenir un report structurel des façades sur la structure existante du bâtiment ;

Que les rythmes de la rehausse (vitrages, trumeaux et lamelles) reprennent les axes structurels du bâtiment et que le choix du profil de châssis minimaliste et l'intégration des stores pare-soleil derrière le bardage permettent d'obtenir une élégance et un rythme en adéquation avec l'œuvre de Van Goethem ;

Que la palette des matériaux est restreinte afin de conserver l'authenticité du bâtiment d'origine : pierre/verre/métal ;

Que les angles, reprenant la courbure de l'existant, sont traités de manière spécifique : l'angle sud-ouest offre une terrasse qui ouvre le bâtiment vers l'extérieur et l'angle nord-est offre un espace intérieur, largement vitré, avec une vue dégagée sur la ville ;





Considérant que pour les nouvelles façades donnant sur le jardin, une pierre se rapprochant de la tonalité de la pierre d'origine (pierre de Savonnières) est sélectionnée et calepinée dans l'esprit des façades existantes ;

Que la façade du volume central est également en pierre pour les étages inférieurs et métallique en cuivre pour les caissons acoustiques habillant l'espace technique à ciel ouvert ;

Considérant que du côté Saint Laurent, les deux premiers niveaux sont transformés en une façade rideau structurée sur base de la trame existante du bâtiment ;

Considérant que l'ensemble des châssis sont en aluminium en 2 tonalités : d'une part des châssis couleur cuivre en ton sur ton au niveau des rehausses et d'autre part des châssis aluminium de teinte chaude (couleur bronze anodisé) au niveau des façades en pierre ;

Que le type de profil et la largeur de ceux-ci ont été étudiés pour s'intégrer parfaitement dans l'enveloppe existante tenant compte de l'intégration des stores pare-soleil en applique au niveau des façades en pierre et intégrés au niveau des rehausses ;

Que par ailleurs, les façades vues depuis l'espace public sont soit maintenues dans leurs qualités actuelles, soit améliorées afin de mieux les connecter au domaine public ;

Que dans la même logique, le projet améliore la qualité du paysage urbain, notamment en ouvrant le socle côté Saint Laurent et en rendant les façades côté Sables et Comédiens plus en lien avec les espaces publics (diminution de la hauteur) ;

Considérant dès lors que le projet dans son ensemble présente une esthétique soignée, respectueuse du patrimoine existant et s'intégrant harmonieusement au paysage urbain ;

Quant aux aménagements intérieurs :

Considérant que suivant la configuration du bâtiment existant, deux niveaux d'accès sont définis, l'un depuis le boulevard de Berlaumont et l'autre depuis la rue Saint Laurent ; que le projet remodèle ces accès et les requalifie, en les rendant plus lisibles et accessibles ;

Que deux nouveaux accès sont prévus de plain-pied dans les angles du bâtiment côté Berlaumont ; l'un des angles permettant également l'accès au jardin, aux logements et au local vélos, via une rampe (pente de 4% conforme PMR, et 3 mètres de largeur) ;

Que les noyaux de circulation existants, principalement situés dans l'aile Berlaumont, sont maintenus et que de nouveaux noyaux sont créés pour desservir le programme et dimensionnés pour assurer l'évacuation suivant les normes de sécurité actuelles ;

Considérant que le projet développe différentes affectations au sein du bâti en fonction des caractéristiques de celui-ci ;

Que plusieurs surfaces commerciales sont prévues aux rez-de-chaussée afin d'activer les façades actuellement très fermées, bordant le boulevard de Berlaumont et la rue Saint-Laurent : 8 commerces de surfaces variées allant de 88,32 m² à 429,54 m² ; un restaurant de 330,30 m² ;

Que le niveau -1 de l'immeuble, qui correspond au 1er étage côté rue Saint Laurent, est actuellement extrêmement peu éclairé ; que la redéfinition des façades permet de donner une affectation d'activités de production de biens immatériels sur toute la longueur de la façade ; que ces espaces sont accessibles via les circulations communes avec les logements ;

Que le solde de ce niveau -1, qui s'étend jusque sous le boulevard de Berlaumont, sans lumière naturelle, est aménagé en locaux techniques et en activités productives de services matériels répondant notamment aux besoins croissants des habitants du quartier en matière de stockage ;

Que le projet cherche à retrouver la grandeur des espaces d'origine, notamment pour l'aile Berlaumont qui abritait de beaux espaces de bureaux dont l'unité a été perdue au cours du temps ; que les anciens espaces de bureaux situés le long du boulevard retrouvent leur splendeur en proposant des plateaux traversants et mieux desservis ; que de même, côté St-Laurent, les anciens espaces de travail sont reconfigurés et mis en relation avec l'Informal Work et la rue Saint-Laurent ;

Que les rehausses permettent une grande flexibilité d'usage et l'adaptabilité aux scénarios futurs afin de prolonger la vie du bâtiment ; que la flexibilité est favorisée par le plan libre, qui permet des possibilités d'aménagement multiples et l'accueil d'espaces très diversifiés, en ligne avec les besoins associés aux nouvelles manières de travailler ;





Que les façades sont modulaires et qu'un faux-plafond continu entre les zones de circulation et celles de bureaux a été choisi afin de permettre une grande flexibilité dans l'aménagement ;
Que les techniques (plafond rayonnant chaud/froid et la ventilation) sont également conçues pour assurer une flexibilité spatiale optimale ;

Qu'un « Informal Work » occupe l'espace sous les sheds qui sont maintenus ; que cet espace permet d'offrir des espaces de qualité et insolites, avec une hauteur sous sheds de 6,5 m, ainsi que l'aménagement d'un véritable jardin d'hiver au sein duquel les plantes tropicales transforment l'atmosphère et contribue à purifier l'air de l'espace de travail ;

Qu'il y a lieu d'adapter les WC PMR des bureaux afin de leur adjoindre à toutes une aire de rotation en dehors du débâtement de la porte afin de supprimer la dérogation à l'article 13 du titre IV ;

Que la suppression des sheds en partie sud du bâtiment offre de nouvelles opportunités pour un aménagement en logements en relation avec le nouveau jardin ; que d'une part, des logements duplex sont prévus en relation directe avec le jardin et, d'autre part, deux unités de coliving sont organisées aux 2 étages supérieurs, comprenant chacune leur espace commun, ainsi qu'un espace ouvert à tous (« super-commun ») au niveau du jardin ;

Que le projet prévoit 7 logements répartis comme suit :

- appartements de 2 chambres ;
- 1 appartement de 3 chambres ;
- 1 appartement de 4 chambres ;

Que les duplex sont accessibles depuis le jardin ; que l'entrée se fait directement dans l'espace de vie qui est située trois marches en contrebas du palier ; que cet espace de vie est réduit et qu'il serait préférable de prévoir le palier et les marches à l'extérieur afin de maximiser les superficies disponibles à l'intérieur ;

Que les chambres arrière aux rez-de-chaussée du duplex sont en double hauteur au vu de la préservation d'une façade rideau à rue et de la structure du bâti préservée ; qu'il serait plus judicieux de prévoir les espaces de vie sous cet espace en double hauteur afin d'en améliorer l'habitabilité, que ceci permettrait également d'animer la rue avec des fonctions plus actives ;

Que les logements sont par ailleurs correctement agencés, qu'ils bénéficient de chambres et de sanitaires de dimensions appropriées voire généreuses, d'un espace bureau et de buanderies/locaux de rangement intégrés aux logements ;

Que les deux unités de coliving sont similaires et constituées chacune de 15 chambres avec sanitaires indépendants dont 4 sont légèrement plus grandes et dont 2 disposent d'un balcon ;
Qu'il y a lieu de garantir des espaces de vie de superficies suffisantes et de géométrie variée afin d'accueillir les différents usages des habitants ; que les superficies des espaces de vie semblent restreintes par rapport au nombre d'habitants potentiels de chaque unité ; qu'il y a lieu de revérifier les superficies en fonction des recommandations du collège de la Ville de Bruxelles (10 m² espaces communs/chambre) et d'adapter les plans en cas de déficit en supprimant une chambre au profit d'un espace collectif supplémentaire ou en combinant deux chambres en une seule disposant d'un espace de vie indépendant (type studio ou 1 chambre) afin de diversifier l'offre du coliving ;

Qu'une attention particulière est portée à l'accès PMR des unités de coliving et leurs espaces communs ; que 2 chambres sont de type adapté ;

Considérant que le projet prévoit différents locaux pour la gestion des déchets qui sont aisément accessibles depuis la voirie ;

Quant aux aménagements extérieurs :

Considérant que le projet de rénovation est volontairement conçu pour donner divers espaces verdurisés aux nouveaux occupants ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un jardin commun sur dalle, le « Summer Garden » ;
Que grâce à la grande capacité portante de la dalle supportant le jardin, les eaux de ruissellement sont dirigées et stockées vers les zones plantées, afin que les végétaux puissent y puiser leur énergie lorsque la terre du jardin manquera d'humidité ;





Que les volumes de sol fertile permettent, quant à eux, d'accueillir un écosystème ombragé, qui s'inspire du sous-bois des forêts de hêtres locales ;
Qu'une variété de bouleaux, d'ormes, d'aulnes et de charmes peuplent la zone plus profonde, tandis que les parties inférieures sont peuplées d'une strate basse de fougères et d'espèces herbacées indigènes ;
Qu'afin d'accéder à leur logement, les habitants doivent passer directement devant les baies vitrées des espaces de vie de leurs voisins, espaces de vie non traversants ; qu'il y a dès lors un risque de vues intrusives mettant en péril la quiétude des logements et un risque de manque de lumière naturelle si des occultations partielles devaient être mises en place pour pallier à ce problème ;
Qu'il y a dès lors lieu de modifier le jardin collectif afin de prévoir des zones privatives devant les logements ;
Considérant que les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² seront toutes verdurisées, même sous les panneaux photovoltaïques ;
Considérant que le projet prévoit avantagement des terrasses pour les bureaux à différents niveaux ; que celles prévues sur le bâtiment de liaison nuisent malheureusement à l'intimité des logements (vues et bruits) et qu'elles doivent dès lors être modifiées, réduites fortement ou supprimées ;

Quant à la mobilité et aux parkings :

Considérant que le projet totalise 36 places de stationnement pour véhicules motorisés (30 voitures et 6 motos) dont 3 places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
Que le projet totalise 116 places de stationnement pour vélos (dont 12 cargos) répartis dans deux locaux ;
Qu'une aire de livraison est prévue au sein du projet et accessible via la rue Saint Laurent ;
Vu le rapport d'incidences sur la mobilité ;
Considérant que le site présente une accessibilité par les transports en commun de niveau B (bien desservie) suivant l'article 10 du titre VIII du RRU ;
Considérant que les emplacements pour voitures sont dédiés aux différents occupants de l'immeuble avec un système de gestion intelligente des accès afin de rendre le parking dynamique ; que ce système de gestion permet aux différents utilisateurs d'avoir accès au parking selon certaines règles de priorité établies par tranche horaire ; que les habitants des logements auront la priorité ainsi que les PMR ;
Que le nombre d'emplacements de parking est bien inférieur aux maximums autorisés par le RRU et le COBRACE (99 places) et qu'il est raisonnable au vu de la disposition existante des lieux, de l'accessibilité du site et de la présence de parkings publics à proximité ;
Que certaines places sont situées en enfilade ce qui réduit le potentiel du parking ;
Que le nombre d'emplacements et la gestion intelligente du parking permet de répondre aux intentions du plan Good Move qui vise à réduire l'offre de destination (bureaux et activités productives) et à privilégier le stationnement hors voirie pour les logements ;
Qu'il y a lieu de prévoir des bornes électriques (à l'exception des places en enfilade) ;
Considérant que le projet prévoit deux locaux vélos ;
Qu'en partie haute du jardin, une rampe longe la façade du bâtiment et permet de connecter, par une pente inférieure à 4%, le local vélo en aval ;
Que ce local est facilement accessible depuis les itinéraires vélos de la ville et donne un accès rapide vers toutes les fonctions du bâtiment ;
Que l'autre local vélos est également accessible, de plain-pied, au niveau de la rue Saint-Laurent, via un accès mutualisé avec les voitures ;
Que ce local est facilement accessible par les bureaux via la circulation intérieure mais est plus éloigné des entrées des logements et activités productives ;
Que le parking vélo côté Berlaumont est adressé aux logements (51 places) et aux bureaux (22 places) tandis que le parking vélo côté Saint Laurent est adressé aux bureaux (43 emplacements) ;
Que les deux locaux vélos disposent de sanitaires et de vestiaires ;





Qu'au vu du nombre de logements et de chambres dans le projet (7 logements, 17 chambres et 30 chambres de coliving), il y a lieu de prévoir minimum 54 emplacements pour les résidents afin de suivre les recommandations de Bruxelles Environnement et de Bruxelles Mobilité pour les logements et les recommandations de la Ville de Bruxelles pour le coliving ;
Que cependant, au vu des remarques concernant les logements (voir infra), le nombre de chambre est susceptible d'être modifié ;
Qu'en ce qui concerne les bureaux et les activités productives de biens immatériels, Bruxelles Environnement et Bruxelles Mobilité préconisent 1 emplacement/100 m² ce qui revient à 99 emplacements ;
Que le RRU préconise 1 emplacement/200m² dans les immeubles neufs ou reconstruits ce qui revient à 50 emplacements ;
Qu'en ce qui concerne les activités productives de biens matériels, il y a lieu de vérifier le nombre de travailleurs ; que Bruxelles Environnement et Bruxelles Mobilité proposent un ratio d'1 vélo par tranche de 4 travailleurs ; que le RRU ne propose pas de ratio ;
Qu'en ce qui concerne les commerces, Bruxelles Environnement et Bruxelles Mobilité préconisent 1,5 emplacement /100 m² ce qui revient à 38 emplacements ;
Que certains commerces pourraient être pourvus de petits locaux vélos indépendants au vu de leur superficie plus importante ;
Que le projet devrait dès lors prévoir minimum 191 emplacements soit 75 emplacements supplémentaires ;
Que cependant le projet se situe dans un bâti existant et que les superficies facilement accessibles en vélo sont dévolues prioritairement à des fonctions d'animation de l'espace public (commerces) ce qui est en effet positif ;
Que le site est aisément accessible par les transports en commun et est situé près du centre-ville ;
Que le projet est conforme au RRU ;
Que par ailleurs, le local vélo accessible par le boulevard est destiné à deux types d'utilisateurs (bureaux et logements), que ceci ne semble pas optimal en termes de gestion ;
Qu'en séance, la possibilité d'affecter le local vélo en sous-sol aux logements a été évoquée comme une solution alternative, que les vestiaires pouvaient dès lors être transformés en local vélo complémentaire ; qu'après discussions à huis-clos, cette proposition se heurte à l'accessibilité moins aisée de ce local pour les habitants ;
Qu'il est également éventuellement envisageable de supprimer des places de parking en enfilade pour agrandir ce local vélo en sous-sol ;
Qu'il y a dès lors lieu d'étudier plus en détail l'accessibilité en vélo du site et de :

- vérifier les possibilités d'augmenter raisonnablement le nombre d'emplacements vélos sur le site afin de répondre aux exigences d'aujourd'hui en la matière et de rendre le projet le plus vertueux possible (tout en gardant comme ligne de conduite de privilégier la qualité des locaux et l'accessibilité à la quantité des emplacements) ;
- revoir la répartition entre les locaux vélos pour les différentes affectations ou créer des séparations au sein de ceux-ci ou fournir des explications complémentaires sur leur gestion et leur adéquation avec les usages prévus ;

Qu'en effet la commission de concertation n'est pas parvenue à un consensus sur la meilleure solution pour le projet mais encourage le demandeur à poursuivre la réflexion sur cet aspect ;
Qu'il y a également lieu de prévoir des U inversés étant donné que ce système est le plus adéquat pour garantir un accrochage aisé de tous types de vélos ;

Quant aux installations techniques du projet :

Considérant que dans l'optique de réduire la consommation énergétique, les techniques de chauffage, ventilation et climatisation sont à haute performance : les techniques de production de chaleur et de froid sont couplées aux systèmes de production d'énergie renouvelable et le système de ventilation double flux assurera une qualité de l'air intérieur très élevée ;
Considérant que des panneaux photovoltaïques sont installés en toiture sur les ailes du bâtiment à front de rue ;





Considérant que les techniques spéciales sont soit intégrées dans les bâtiment soit, pour les quelques éléments en toiture, intégrées à l'architecture du bâti ;

Quant à la gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet prévoit un système de rétention et temporisation des eaux en toiture (toitures végétales extensives) et dans le jardin (toiture végétale intensive) et la mise en place d'un réservoir tampon de 43 m³ en sous-sol ;

Que le revêtement choisi pour les terrasses est constitué d'éléments en bois à joints ouverts, de sorte que toute l'eau de pluie puisse être acheminée vers la couche de rétention située sous la zone plantée du « Summer garden » ;

Que le projet prévoit également une citerne de récupération de 130 m³ ;

Que la réutilisation des eaux pluviales est majoritairement destinée aux toilettes des bureaux et à l'arrosage ;

En conclusion :

Considérant que le projet vise, dans le cadre d'une rénovation raisonnée et dans le respect du bâti existant, à constituer un projet mixte, ancré dans la ville et apportant de nouvelles fonctionnalités au bâtiment ;

Que la demande est conforme au PRAS ;

Que la demande ne porte pas atteinte aux qualités patrimoniales et architecturales du bien ; que l'architecture des nouveaux éléments est qualitative et crée un ensemble cohérent au sein du paysage urbain ;

Que la dédensification et la verdurisation du bâti permet de diminuer les îlots de chaleur, d'améliorer l'habitabilité du site, son lien avec l'espace public et la gestion des eaux pluviales ;

Que la dérogation sollicitée au titre I du RRU est justifiée eu égard au contexte urbanistique et à l'architecture du projet ;

Qu'il y a lieu de continuer la réflexion sur l'habitabilité des logement/coliving et l'accessibilité au site par les vélos et de modifier le projet le cas échéant ;

Que les incidences du projet, directs et indirects, à court et à long termes, temporaires ou permanents, ont été analysées et qu'elles ne portent pas atteinte de manière sensible à l'environnement ou au milieu urbain et n'ont pas de répercussions sociales ou économiques importantes ;

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





Avis FAVORABLE à condition de :

- modifier la légende des plans en ce qui concerne le revêtement des façades qui est prévu en cuivre récupéré et non en revêtement métallique de teinte cuivrée ;
- poursuivre la réflexion sur l'aménagement des logements en duplex : faire bénéficier de préférence la double hauteur du côté Saint Laurent aux espaces de vie plutôt qu'aux chambres ; augmenter la superficie des espaces de vie en supprimant le palier et les quelques marches (prévoir cette différence de niveau dans le jardin) et garantir l'intimité des logements par des zones extérieures privatives au sein du jardin ;
- vérifier les superficies des espaces communs des coliving en fonction des recommandations du collège de la Ville de Bruxelles (10 m² espaces communs/chambre) et adapter les plans en cas de déficit en supprimant une chambre au profit d'un espace collectif supplémentaire ou en combinant deux chambres en une seule disposant d'un espace de vie indépendant (type studio ou 1 chambre) afin de diversifier l'offre du coliving ;
- adapter les WC PMR des bureaux afin de leur adjoindre à toutes une aire de rotation en dehors du débâtement de la porte ;
- modifier, diminuer ou supprimer les terrasses des bureaux sur le volume de liaison afin de supprimer les nuisances (vues et bruits) pour les logements ;
- prévoir des bornes électriques pour les emplacements pour voitures à l'exception des places en enfilade ;
- vérifier les possibilités d'augmenter raisonnablement le nombre d'emplacements vélos sur le site afin de répondre aux exigences d'aujourd'hui en la matière et de rendre le projet le plus vertueux possible (tout en gardant comme ligne de conduite de privilégier la qualité des locaux et l'accessibilité à la quantité des emplacements) ;
- revoir la répartition entre les locaux vélos pour les différentes affectations ou créer des séparations au sein de ceux-ci ou fournir des explications complémentaires sur leur gestion et leur adéquation avec les usages prévus ;
- prévoir des U inversés dans les locaux vélos.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F1021/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Sainte-Thérèse 1 – 15 1000 Bruxelles
Rue de l'Arrosoir 1 - 3 1000 Bruxelles
Rue des Fleuristes 26, 40 – 42 1000 Bruxelles
Rue Lacaille 2 – 4, 19 – 25 1000 Bruxelles
Rue des Ménages 2 – 20 1000 Bruxelles
Rue de Montserrat 1000 Bruxelles
Rue de la Prévoyance 1000 Bruxelles
Rue de la Porte Rouge 2 – 28 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles (Schollaert)

Objet / Betreft: Réaménager 6 espaces et intérieurs d'îlot dans le quartier des Marolles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/11/2023 - 28/12/2023

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :
Ville de Bruxelles

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

Considérant que le projet se situe à la Ville de Bruxelles ;
Considérant que le projet se situe en réseau viaire, zones d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation et espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que toutes les voiries concernées par le projet sont reprises comme voirie auto « Quartier » et « plus » ; aux cartes de spécialisation des modes de Good Move ;
Considérant que le projet concerne un tracé poids lourd « Quartier » et « confort » ;
Considérant que le projet concerne un tracé vélo « Quartier » et « Plus » ; et un tracé piéton « Quartier » et « Plus » aux cartes de spécialisation des modes de Good Move ;
Considérant que le projet se situe dans le PPAS : PPA N° 20-10/12 QUARTIER DIT LA MAROLLERéférence NOVA : 04/PPAS/166662 ;

Objet :

Considérant que l'objet de la demande est la suivante :
- réaménager 6 espaces et intérieurs d'îlot dans le quartier des Marolles :

1. Pied des tours « Lacaille-Fleuristes » ;





2. Square Arrosoir-Ménages ;
3. Rue Sainte-Thérèse ;
4. Square de la Porte Rouge ;
5. Ilot Montserrat ;
6. Ilot Prévoyance ;

- modifier partiellement le permis d'urbanisme 04/PFU/605853 ;

Procédure :

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

- En application de la prescription 25.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux ayant pour objet la création de voiries et itinéraires des transports en commun ;
- En application de la prescription 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/11/2023 au 28/12/2023, 1 réclamation a été introduite ; que cette réclamation porte sur l'aspect suivant :

- la demande de participation à la commission de concertation ;

Considérant l'avis favorable de Vivaqua du 28/11/2023 ;

Considérant l'avis du S.I.A.M.U du 29/11/2023 (ref. T.2023.0969/1) favorable et défavorable concernant le projet « Lacaille-Fleuristes » :

- un avis favorable pour les localisations 2 à 6 reprises dans le descriptif.
- un avis défavorable concernant le projet pour la localisation 1 (Lacaille/Fleuristes) pour les raisons précisées dans la remarque 2 de la rubrique "Motivation" du présent rapport ;

« Motivation : L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes :

- Pour les localisations 2 à 6, reprises dans le descriptif, le Service d'Incendie n'a pas de remarques à formuler, les projets n'influençant ni la mobilité des services de secours ni l'accessibilité aux bâtiments. Le Service d'Incendie peut donc émettre un avis favorable pour le projet envisagé à ces 5 endroits.
- Pour le projet rue Lacaille et rue des Fleuristes (localisation 1 repris dans le descriptif), le Service d'Incendie estime que l'accessibilité aux façades du bâtiment élevé doit être possible pour les véhicules de secours conformément aux lignes directrices formulées aux articles 1.1 et 1.4 de l'annexe 4/1 des Normes de base. Le Service d'Incendie émet un avis défavorable pour l'aménagement envisagé à cet endroit »

Situation existante :

« Lacaille-Fleuristes » :

Considérant que cet espace est situé au coin de la rue Lacaille et rue des Fleuristes, à proximité d'un bâtiment de Logement Bruxellois ;

Considérant qu'un grand container du Logement Bruxellois et de nombreuses poubelles noires sur roulettes occupent le parvis public ;

Considérant que l'endroit est fort minéral, trop de présence de la voiture, inutilisable pour la détente ou le lien social. ;

Considérant que la présence de 9 grands arbres en pleine terre qui seront maintenus ;

Considérant que l'endroit comporte 4 mâts d'éclairage doubles existants et éclairages sur les façades du Logement ;

Considérant que le mobilier urbain présent dans le périmètre est constitué de 3 bancs, de 1 poubelle et des potelets du côté de la rue ;





« *Square Arrosoir-Ménages* » :

Considérant que le square se situe au niveau des rues suivantes: rue de l'arrosoir, rue Lacaille et rue des Ménages ;

Considérant que le périmètre du projet, en situation existante, comprend des emplacements de stationnement (3 emplacement PMR incluses) le long des façades de l'autre côté de la chaussée au niveau du square ;

Considérant que les revêtements de la situation existante sont du dolomie, des pavés platine en grès et du gazon synthétique ;

Considérant que le projet comporte 12 arbres à haute-tige qui seront maintenus ;

Considérant que le projet comporte un terrain de sport en gazon synthétique avec une double clôture ;

Considérant que le mobilier urbain présent dans le périmètre est constitué de 2 bancs, de 1 canisite, de 1 urinoir de 1 poubelle et des potelets du côté de la rue ;

Considérant que l'endroit comporte 8 mâts d'éclairage ;

« *Rue Sainte-Thérèse* » :

Considérant que le projet se situe dans rue Sainte-Thérèse ;

Considérant que le périmètre est limité à la zone située au niveau de l'entrée de l'école maternelle et des emplacements de stationnements en épis et de la zone de livraison ;

Considérant que le périmètre du projet, en situation existante, comprend des emplacements de 12 stationnement en épis et une zone de livraison ;

Considérant que ce site est actuellement très minéral ;

Considérant que le projet comporte 1 arbre à haute-tige qui sera maintenus ;

Considérant que l'endroit comporte des murets avec portail d'école intégré, qui seront conservés ;

Considérant que le mobilier urbain présent dans le périmètre est constitué de 1 poubelle, des arceaux vélos et des potelets du côté de la rue ;

Considérant que l'endroit comporte 7 spots intégrés dans les pavés sur le parking du commissariat qui ne fonctionnent pas, l'éclairage de la coursive de la Police et de l'école maternelle et 5 mâts d'éclairage sur la rue Sainte-Thérèse ;

« *Square de la Porte Rouge* » :

Considérant que le square se situe le projet est situé le long rue de la Porte Rouge, une zone de rencontre ;

Considérant que plusieurs emplacements de stationnement sont situés du côté de la rue au niveau du square, et que le trottoir existant est de petite taille ;

Considérant que ce site est actuellement très minéral, sans autre végétation que des arbres ;

Considérant que le projet comporte 9 arbres à haute-tige qui seront maintenus ;

Considérant que la limite avec la rue est constituée d'un mur surmonté d'une clôture ;

Considérant l'escalier existant en dessous de la plateforme en bois qui donne accès au jardin de la maison Breughel ;

Considérant que le mobilier urbain présent dans le périmètre est constitué de divers équipements d'aire de jeux, des tables d'échecs ; des bans et certaines poubelles et des potelets du côté de la rue ;

Considérant que l'endroit comporte 4 mâts d'éclairage et un 1 spot en façade ;

« *Ilot Montserrat* » :

Considérant que le square se situe est situé dans l'îlot intérieur des rues suivantes : rue des Prêtres, rue de Montserrat et rue aux Laines ;

Considérant que le site est accessible depuis la rue Monserrat, avec Passage informel entre l'entrée et les locaux du Foyer à baliser ;

Considérant que les revêtements de la situation existante sont du dolomie, des copeaux et des dalles en béton ;

Considérant que le projet comporte 7 arbres à haute-tige qui seront maintenus ;





Considérant que le mobilier urbain présent dans le périmètre est constitué de divers équipements d'aire de jeux, un Abri apprécié avec table de pique-nique, un petit potager, des bancs insitu et des poubelles ;

Considérant que l'endroit comporte 2 mâts doubles d'éclairage, 4 éclairages en façade du «Logement Bruxellois» et 2 Spots dans le préau de l'entrée ;

« Ilot Prévoyance » :

Considérant que le square se situe est situé dans l'îlot intérieur des rues suivantes : rue de la Prévoyance, rue des Prêtres, rue de Montserrat et rue aux Laines ;

Considérant que le site est accessible depuis la rue Montserrat et rue de la Prévoyance ; ainsi que certains logements du rez-de-chaussée ont accès à l'espace central ;

Considérant que espace aujourd'hui fermé au public ;

Considérant que les revêtements de la situation existante sont du dolomie, de l'asphalte, des pavés platine en grès, du sable et des dalles en béton ;

Considérant que le projet comporte 1 arbre à haute-tige qui sera maintenus ;

Situation projetée

« Lacaille-Fleuristes » :

Considérant que les revêtements de la situation projeté sont les suivants :

- des pavés platine en grès de réemploi provenant du chantier à engazonner ;
- des pavés platine en grès de réemploi provenant du chantier avec joints ouverts ;
- bordure ou filet eau en pavés de réemploi et des bordure en béton ;

Considérant que le projet compte (en plus des arbres existants) 2 arbres à haute-tige (Acer campestre), plusieurs arbres multi-troncs (Carpinus betulus et Corylus avellana) et des arbustes ;

Considérant que les zones plantés compte des mélanges pour zones ensoleillé & mi-ombragée; des mélanges pour zones ombragée et des bulbes ;

Considérant que certaines dépressions dans les zones plantées permettent l'infiltration et la rétention d'eau;

Considérant que le mobilier urbain présent dans le périmètre est constitué de 7 arceaux vélos, des poubelles et 6 bancs (dont 2 avec dossier) ;

Considérant que le projet n'a pas d'impact sur le nombre de places de stationnement dans les rues adjacentes ;

Considérant que l'éclairage existant est conservé ;

« Square Arrosoir-Ménages » :

Considérant que les revêtements de la situation projeté sont les suivants :

- des pavés platine en grès de réemploi provenant du chantier ;
- des pavés platine en grès de réemploi provenant du chantier à engazonner ;
- des gazon renforcer ;
- des revêtement de sol amortissant : gazon synthétique ;
- des revêtement de sol amortissant : gazon hybride ;
- des bordure en pavés de réemploi et des bordure en béton ;

Considérant que le projet compte (en plus des arbres existants) 1 arbre à haute-tige (Acer freemantii 'Jeffersred'), plusieurs arbres multi-troncs (Prunus avium 'Plena' et Parrotia persica) et des arbustes ;

Considérant que les zones plantés compte des mélanges pour zones ensoleillé & mi-ombragée; des plantations dense multi-strates, des plantations rocailles, buttes existantes, des plantation type grimpances ;

Considérant que certaines dépressions dans les zones plantées permettent l'infiltration et la rétention d'eau ;





Considérant que le mobilier urbain présent dans le périmètre est constitué de divers éléments de bancs courts et longs en bois, avec dossier en forme de bancs, gradins et estrade ; une banquette en bois sur maçonnerie, une fontaine, une toilette, de 7 arceaux vélos, des poubelles et des potelets anti-stationnement;

Considérant que l'aire de jeux compte des jeux simples et le bois est privilège : pas japonais, pont de singe, glissade, petit trampoline PMR, etc. ;

Considérant la présence d'une zone «street workout» et d'un terrain de sport partiellement clôturé ;

Considérant que le projet n'a pas d'impact sur le nombre de places de stationnement dans les rues adjacentes ;

Considérant que l'éclairage existant est conservé ;

« Rue Sainte-Thérèse » :

Considérant que les revêtements de la situation projeté sont les suivants :

- des pavés en pierre naturelle de réemploi provenant du chantier à engazonner ;
- des pavés en pierre naturelle de réemploi provenant du chantier avec joints ouverts ;
- des bordure en pavés de réemploi et des bordure en béton ;

Considérant que le projet compte (en plus des arbres existants) 1 arbre à haute-tige (Acer freemianii 'Jeffersred'), 3 arbres multi-troncs (Prunus avium 'Plena' et Parrotia persica) et des arbustes ;

Considérant que les zones plantés compte des mélanges pour zones ensoleillé & mi-ombragée ;

Considérant que certaines dépressions dans les zones plantées permettent l'infiltration et la rétention d'eau ;

Considérant que le mobilier urbain présent dans le périmètre est constitué de 10 arceaux vélos cargo, de 5 arceaux vélos, des poubelles, de 3 tables de pique-nique, de 3 bancs (dont 2 avec dossier) ; et des potelets anti-stationnement ;

Considérant la suppression de places de stationnement en épis, et la création d'une place de stationnement PMR et d'une zone pour les livraisons et le bus scolaire ;

Considérant que l'éclairage et le portail de l'école existant est conservé ;

« Square de la Porte Rouge » :

Considérant que les revêtements de la situation projeté sont les suivants :

- des pavés platine en grès ;
- des pavés platine en grès engazonnés ;
- des pavés en béton drainant ;
- des pavés en béton drainant engazonnés ;
- des pavés en béton ;
- du gazon synthétique ;
- un revêtement de sol amortissant : gazon synthétique ;
- des bordures en pierre bleue de réemploi provenant du chantier et des caniveaux ;

Considérant que le projet compte (en plus des arbres existants) 7 arbres multi-troncs (Malus 'Evereste', Sorbus aucuparia, Corylus avellana et Parrotia persica) et des arbustes ;

Considérant que les zones plantés compte des mélanges pour zones ensoleillé & mi-ombragée, des mélange pour zones ombragée, des zones refuge animaux et des plantations type grimpances ;

Considérant que le mobilier urbain présent dans le périmètre est constitué de 4 arceaux vélos, des poubelles, de 1 table de pique-nique, de 4 bancs (dont 2 avec dossier) et autres éléments de sièges en bois ;

Considérant la présence d'une zone de pique-nique, une zone d'escalade & glisse, des jeux petits et d'une zone de détente ;

Considérant la suppression des places de parking le long du square et déplacement d'une place de parking PMR ;

Considérant la création d'un deuxième accès et suppression de la clôture au-dessus des murets existants ;





Considérant que l'éclairage existant est conservé ;

« Ilot Montserrat » :

Considérant que les revêtements de la situation projeté sont les suivants :

- des pavés en béton drainant ;
- des pavés en béton drainant engazonnés
- des pavés en béton
- un revêtement de sol amortissant : gazon synthétique ;
- du gazon renforcé
- des bordures en béton et des caniveaux ;
- des grilles d'arbres

Considérant que le projet compte (en plus des arbres existants)) 1 arbre à haute-tige (Acer campestre 'Elsrijk'), 2 arbres multi-troncs (Sorbus aucuparia) et des arbustes ;

Considérant que les zones plantés compte des mélanges pour zones ensoleillé & mi-ombragée, des mélange pour zones ombragée, des zone plantations existantes, dus gazon, une zone potager et des plantations type grimpantes ;

Considérant que le mobilier urbain présent dans le périmètre est constitué de 2 arceaux vélos, des poubelles, de 1 table de pique-nique, 2 muret en bois, un rangement jardin, de 2 bancs avec dossier ;

Considérant la présence d'une aire de jeux, d'un baby-foot et d'une table de ping-pong ;

Considérant la présence d'un rangement en bois avec abri avec pergola, d'un potager et une zone poulailler;

Considérant que l'éclairage existant est conservé ;

« Ilot Prévoyance » :

Considérant que les revêtements de la situation projeté sont les suivants :

- des pavés en béton drainant ;
- du gazon renforcé
- des bordures ou filet eau en pavés de réemploi, des bordures en béton et des caniveaux;
- des pas japonais - bordures récupérées provenant du chantier ;

Considérant que le projet compte (en plus des arbres existants)) 1 arbre à haute-tige (Prunus avium 'Plena'), 2 arbres multi-troncs (Parrotia persica) et des arbustes ;

Considérant que les zones plantés compte des mélanges pour zones ensoleillé & mi-ombragée et des mélange pour zones ombragée ;

Considérant que le mobilier urbain présent dans le périmètre est constitué de 1 table de pique-nique ;

Considérant que l'éclairage existant est conservé ;

La mission porte sur un ensemble de projets de revalorisation d'intérieurs d'îlots et d'espaces publics de proximité repris au programme de rénovation urbaine du Contrat de Quartier Durable Les Marolles ;

Améliorer 6 espaces et intérieurs d'îlot dans le quartier des Marolles :

1. Pied des tours « Lacaille-Fleuristes » : Améliorer la programmation et l'usage de l'espace public par le biais d'un aménagement qualitatif ;
2. Square Arrosoir-Ménages : Concevoir une meilleure interaction de la place, l'agoraspace et leurs rapports à l'ensemble du site ;
3. Rue Sainte-Thérèse : Redonner la fonction de place publique à une zone devenue un parking. Proposer un parvis d'école/crèche sécurisant ;
4. Square de la Porte Rouge : Réaménager l'ensemble du site, ouvrir la plaine de jeux sur le quartier et concevoir un square ludique et convivial pour en faire un lieu de rencontre intergénérationnel et un îlot de fraîcheur au cœur des Marolles ;
5. Ilot Montserrat : Revaloriser l'intérieur d'îlot, renforcer la présence du végétal et définir les conditions d'aménagement, d'usage et d'entretien ;





6. Ilot Prévoyance : Améliorer les accès vers l'intérieur d'ilot et reconfigurer son rapport aux rues adjacentes. Définir les conditions d'aménagement, d'usage et d'entretien de l'ilot ;

Motivations :

Considérant que la Ville de Bruxelles mène depuis de nombreuses années une politique active d'aménagement ou de réaménagement de ses espaces publics ;
Considérant que les potelets représentent un obstacle visuel et physique pour tous les modes actifs ; qu'ils participent à l'encombrement des espaces publics et du cheminement des modes actifs ; que l'intégration de mobilier urbain, ou l'aménagement de zones verts pourraient également permettre de limiter le stationnement sauvage ;
Considérant que l'avis défavorable du SIAMU concernant le projet pour la localisation « Lacaille/Fleuristes » ;
Considérant que dans ce projet, seuls 2 des 6 bancs sont équipés d'un dossier
Considérant que le terrain de sport actuel sur le « Square Arrosoir-Ménages » est utilisé à la fois pour le football et le basket-ball ;
Considérant que l'infrastructure sportive proposée est orientée vers le basket-ball uniquement ;
Considérant que les places de stationnement en épis existantes dans la « Rue Sainte-Thérèse » : près de l'école seront supprimées ;
Considérant si i le stationnement PMR peut également être déplacé à proximité de cette zone, il est possible de rendre cette zone complètement à sens unique ;
Considérant qu'il est ainsi possible d'étendre le parvis projeté devant l'école afin de mieux signaler l'entrée de l'école et d'améliorer la sécurité des écoliers ;
Considèrent que le long élément de siège en bois près du nouvel accès au « Square de la Porte Rouge » pourrait créer un goulot d'étranglement pour les usagers et les passants;
Considérant que cet élément d'assise est implanté proche de la chaussée carrossable et peut facilement être endommagé par le trafic de transit ;
Considérant que les pavés existants sont récupérés au maximum dans les 6 projets ;

Avis FAVORABLE, à condition :

- pour « Lacaille-Fleuristes » :
 - de répondre aux conditions du SIAMU comme indiqué dans leur avis de 29/11/2023 (ref. T.2023.0969/1) ;
 - d'augmenter le nombre de bancs avec dossier ;
- pour « Rue Sainte-Thérèse » :
 - de supprimer le parking PMR ;
 - de créer un parvis en face de l'école, de façade à façade ;
- pour « Square de la Porte Rouge » :
 - de considérer la possibilité de diviser en plusieurs sections le long élément d'assise prévu sur le trottoir ainsi que de le renforcer côté rue par un matériau plus résistant.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W1016/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Witte de Haelen 2 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Rizhome - S.A. (Demoisy)

Objet / Betreft: remplacer le revêtement de façades à rue prévu initialement en inox mat par du carrelage de teinte vert jade, remplacer la tôle perforée sur les baies des communs par une grille, appliquer une œuvre artistique sur la porte du garage et diminuer le nombre de parking passant de 8 à 5 emplacements (permis modificatif au permis O423/2015)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/11/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à remplacer le revêtement de façades à rue prévu initialement en inox mat par du carrelage de teinte vert jade, remplacer la tôle perforée sur les baies des communs par une grille, appliquer une œuvre artistique sur la porte du garage et diminuer le nombre de parking passant de 8 à 5 emplacements (permis modificatif au permis O423/2015) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 14/07/2016 (réf. P.U. O423/2015) ayant pour objet " construire un immeuble de rapport avec 5 logements (4 appartements 3 chambres et 1 appartement 1 chambre) et 8 emplacements de parking superposés" ;

Considérant que ce permis est en cours de mise en œuvre ;





Considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées et que, par conséquent, l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) n'est pas requis ;

Considérant que le projet concerne une demande de permis modificatif au permis O423/2015 ;
Considérant que la demande concerne les modifications suivantes, par rapport aux 2 façades à rue :

- remplacement du revêtement de façades prévu initialement en inox mat par du carrelage de section rectangulaire de teinte vert jade (de la firme Buchtal) ;
- remplacement de la tôle perforée prévue initialement devant les baies de la circulation verticale/espace commun, par une grille reprenant le dessin et l'épaisseur des joints des carrelages verts ;
- pose d'une œuvre artistique sur la porte du garage, réalisée par l'artiste Michel Mazzoni ;

Considérant que le nouveau revêtement s'inscrit d'une manière satisfaisante à la composition architecturale du projet et aux bâtiments voisins ;

Considérant en effet, que le tronçon de rue du projet est caractérisé par une variété de traitements architecturaux aux teintes plutôt claires, pastel et aux briques rouges ;

Considérant que la teinte choisie et la section rectangulaire du carrelage s'inscrivent dans une trame verticale et dans une continuité architecturale, préservant ainsi l'intégralité visuelle de ce tronçon de rue ;

Considérant que l'application d'une œuvre d'art en noir et blanc sur la porte du garage reste sobre et en cohérence avec le style architectural du bâtiment ;

Considérant que les modifications intérieurs du bâtiment concernent ce qui suit :

- diminution de la superficie du sous-sol au maximum, en maintenant uniquement l'emprise du parking qui accueillera 5 emplacements au lieu de 8 entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- déplacement des locaux communs tels que les caves, le local poubelle et le local d'entretien, prévus initialement au sous-sol vers le rez-de-chaussée ;

Considérant que la réduction de la superficie du sous-sol est justifiée par des complexités confrontées pendant le chantier ;

Considérant en effet, qu'au début des travaux, l'excavation du sol a révélé des fondations du voisin dépassant sur le terrain du projet ;

Considérant que la surface réduite du sous-sol n'impacte pas la réalisation des locaux communs, car ces derniers sont déplacés au rez-de-chaussée sans pour autant modifier le nombre de logements ;

Considérant bien que le nombre de place de parking soit réduit, le projet assure un emplacement par logement ;

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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M2503/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Madeleine 51 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Franfin - S.A.

Objet / Betreft: d'une part, changer l'utilisation d'un commerce (galerie d'art) en établissement de type horeca (brasserie) ; et d'autre part, modifier la devanture (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

7

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B)
Considérant que le bien est situé en espaces structurants, en liserés de noyau commercial, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zones d'habitation au PRAS ;





Vu la demande initiale introduite le 20/09/2022 et visant à d'une part, changer l'utilisation d'un commerce (galerie d'art) en établissement de type horeca (brasserie) ; et d'autre part, modifier la devanture (mise en conformité) ;

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

Considérant que les travaux de façades ont déjà été réalisés ;

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

Considérant l'Avis défavorable émis par la commission de concertation du 20/09/2023 ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (55 rue de la Madeleine - Galerie Bortier et ancien marché de la Madeleine) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 11/08/2023 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 24/08/2023 sur la demande initiale ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 11/09/2023, repris en annexe et portant les références T.1981.0178/9 ;

Pour les modifications de la façade avant :

Considérant que par rapport à la situation de droit (1965), les éléments de façades suivants ont été modifiés :

- Changements de châssis au RDC ;
- Diminution des baies et modification de divisions au RDC ;
- Ajout d'une porte coulissante au milieu de la baie du RDC ;
- Installation de tentes solaires avec enseigne en façade avant ;
- Considérant que le projet prévoit l'installation de nouvelles gaines d'évacuation en intérieur d'îlot respectant les prescriptions du règlement des bâtisses ;

Considérant que les tentes solaires ne sont pas indispensables au vu de l'orientation Nord-Est de la terrasse d'autant qu'elles surenchérisent l'expression commerciale de l'affectation ;

Pour le changement d'utilisation :

Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant la présence d'immeubles de logements mitoyens au projet ;

Considérant que la Brasserie-restaurant proposera principalement des produits du terroir typique ;

Considérant que le restaurant sera ouvert de 7h30 à 23h en semaine ;

Projet modifié :

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 11/10/2023 de son intention de modifier sa demande de permis ;

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

Considérant que le projet modifié n'altère pas l'objet du projet et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;

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

Considérant dès lors que le projet modifié ne doit pas être soumis aux mesures particulières de publicité déjà réalisées ;

Considérant que, par rapport à la demande initiale, le projet modifié précise et adapte le concept du restaurant afin de mieux s'intégrer au contexte urbain & socio-économique environnant ;





Considérant que le projet modifié précise que le restaurant proposera des plats élaborés cuits à basse température (ex : filet de lieu noir, mousseline bisquée et tataki de patate douce) et une carte tea room (formules petits-déjeuners, viennoiseries, pâtisseries, desserts « maison » zéro sucre ou sans sucre ajouté), à partir de produits frais, locaux et de saison ;
Considérant que le projet s'inscrit dans un environnement Horeca principalement touristique ;
Considérant que le projet tranche avec l'offre Horeca locale en proposant une alternative saine et équilibrée à destination tant des touristes, que des étudiants, travailleurs des environs et riverains ;
Considérant que le projet s'inscrit dans une logique durable en privilégiant notamment l'approvisionnement en circuit-court ;
Considérant que le projet s'adresse à une clientèle essentiellement locale privilégiant généralement les déplacements à pied ou en transports en commun, de sorte qu'il ne devrait pas générer de problème de circulation dans la zone ;

Considérant que le projet s'inscrit dans l'environnement urbain et est conforme au bon aménagement des lieux d'un point de vue socio-économique ;

Avis FAVORABLE à condition de :
- supprimer les tentes solaires.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N911/2023 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue de Namur 84 - 88 1000 Bruxelles
Boulevard du Régent 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Donation Royale - Koninklijke Schenking (CARTON)

Objet / Betreft: Démonteur l'immeuble en urgence pour cause sévère d'instabilité (suite à un arrêté du Bourgmestre de la Ville de Bruxelles) à l'exception des façades classées pour restauration et reconstruire le bâtiment avec des standards plus responsables en conservant et élargissant les fonctions existantes de commerce et logement.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/12/2023 - 28/12/2023

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Attendu que la demande se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un axe structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Vu l'arrêté royal du 19/04/1977 qui classe comme monument les façades et les toitures des immeubles sis à l'angle du boulevard de Waterloo et de la rue de Namur n°103, et à l'angle du boulevard du Régent et de la rue de Namur n°88 à Bruxelles ;

Vu l'arrêté du Bourgmestre de la Ville de Bruxelles du 21/04/2022 estimant que la situation de l'ensemble de l'immeuble sis aux n° 84-88 rue de Namur à 1000 Bruxelles présente un danger d'une part pour la sécurité et la salubrité publiques mais également d'autre part pour les occupants des lieux ;

Considérant que suite à cet arrêté n'ont été maintenues que les façades principales ; que la totalité des intérieurs ont été démolis ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation de 17 logements (1547 m2 de logements) et de 690 m2 de surface commerciale ; la construction de l'entièreté de la parcelle et la couverture de la cour intérieure ; l'intégration de 32 emplacements vélos ;





Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23/10/2023 ses références CP.2023.0839/1 dont une des conditions stipule :

« Les 2 appartements aménagés sous toiture (dans les combles) doivent disposer d'un châssis de fenêtre battant ouvrable en façade avant de dimensions suffisamment grandes pour permettre une évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier.

La largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 80 cm, sa surface étant d'au moins 1 m². Des solutions acceptables parmi d'autres sont par exemple : une lucarne ou une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant et/ou avec balcon basculant.

La distance horizontale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut être supérieure à 100 cm.

La distance verticale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plancher au pied de cette fenêtre n'excède pas 110 cm. À défaut ou en complément de cette distance minimum, un dispositif fixe de type estrade ou meuble lourd et solide doit être prévu afin de permettre à chaque occupant autonome du logement d'atteindre cette fenêtre. »

Vu l'avis de Access&Go consultant régional pour ce qui concerne l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite libellé comme suit :

« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Non conforme aux exigences du RRU. Toutes les portes d'entrée tant côté logements que commerces doivent présenter un accès de plain-pied. Une différence de niveau de 5 à 17 cm est présente. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges. »

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

- Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification totale ou partielle d'un logement en zone administrative (ZA) ;
- Application de l'art. 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique du 14/12/2023 au 28/12/2023 et qu'il y a eu 3 réactions dont une demande à être entendu ;

Que ces réactions portent sur les éléments suivants :

- Les nuisances liées au chantier générées sur la voie publique ;
- Les nuisances sonores liées au chantier ;

Qu'en séance ont été exprimés des questionnements quant à la démolition des intérieurs d'un bien classé ;

Que néanmoins cette dernière a été imposée pour des raisons de salubrité et de danger pour les habitants et la voie publique ;

Considérant que la demande vise l'aménagement de 17 logements au total dont : 3 studios, 7 appartements une chambre et 7 appartements 2 chambres ;

Considérant que la demande vise l'aménagement de 4 commerces au rez-de-chaussée et entresol ;

Considérant qu'en situation existante la demande comporte un niveau rez avec mezzanine (entresol pour les commerces) et 3 niveaux dédiés aux logements dont un niveau sous combles ; que le gabarit global en situation existante est de R+2+T ;





Considérant qu'en situation projetée est ajouté un niveau dans le volume de la toiture; que la demande totalise R+3+T niveaux sans que le gabarit global du bâtiment soit rehaussé ; que néanmoins l'atrium est recouvert d'une verrière qui dépasse de 2 m le gabarit initial ;
Considérant qu'en situation existante le bâtiment formait un « L » avec une cour intérieure ; que le projet prévoit de recouvrir l'entièreté de cette cour sur les niveaux du sous-sol, du rez-de-chaussée et de l'entresol et de créer un atrium pour les niveaux 1 à 4 (T) ;
Considérant que l'ensemble est recouvert par une toiture plate et une verrière au niveau de l'atrium ; que le pan avant de la toiture est restitué, sur l'angle, dans sa volumétrie et rehaussé sur la moitié droite de l'aile du boulevard du Régent ;
Considérant que des fenêtres de toit sont prévues sur deux niveaux dans les pans avant de la toiture, suivant les travées de fenêtre de la façade ;
Considérant qu'un local vélo est situé au rez-de-chaussée et un deuxième au sous-sol ; qu'ils totalisent une capacité de 32 emplacements vélos ;
Considérant que 16 caves privatives sont intégrées au sous-sol ;
Considérant que sont créés un logement et un studio mono-orienté par étage (du côté du Boulevard de Waterloo) ; que sont créés un logement traversant et un logement bi-orienté par étage ; que néanmoins il n'y a pas de réels logements traversants vu la création de l'atrium sur l'ensemble de la façade arrière ;
Considérant que les logements sous-combles ne bénéficient pas de vues directes aisées vers l'extérieur ; que de ce fait la demande déroge à l'article 11 du titre II du RRU ;
Que les baies proposées en façades arrière pour les logements prévus au dernier étage ne donnent pas sur l'extérieur (vu la présence de l'atrium); que les conditions d'habitabilité de ces logements s'en trouvent amoindries;
Considérant que l'entièreté de la parcelle est imperméabilisée ; que de ce fait la demande est non conforme au PRAS qui préconise l'amélioration des qualités esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot (prescription 0.6) ;
Considérant que la demande déroge à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas de la surface perméable sur au moins 50% de sa superficie ;
Considérant qu'en ce qui concerne les logements sont relevées les dérogations suivantes à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU :

Niveau R+2 :

- Studio 1 : La surface nette éclairante (SNE) est de 2.53 m² au lieu de 4.6 m² ;
- Appartement 2 :
- Le séjour dispose d'une SNE de 5.06 m² au lieu de 5.8 m² ;
- La chambre dispose d'une SNE de 2.4 m² au lieu de 3 m² ;
- Appartement 3 :
- La chambre dispose d'une SNE de 2.4 m² au lieu de 3 m² ;
- Le séjour dispose d'une SNE de 2.4 m² au lieu de 5.8 m² ;
- Appartement 4 :
- La chambre dispose d'une SNE de 2.4 m² au lieu de 3 m² ;
- Le séjour dispose d'une SNE de 4.8 m² au lieu de 6 m² ;
- Appartement 5
- Le séjour dispose d'une SNE de 4.8 m² au lieu de 7 m² ;

Niveau R+3 :

- Studio 1 : la SNE est de 2.1 m² au lieu de 4.6 m² ;
- Appartement 2 :
- le séjour dispose d'une SNE de 4.2 m² au lieu de 10 m² ;
- la chambre dispose d'une SNE de 2.10 m² au lieu de 3 m² ;
- Appartement 3 :
- La chambre dispose d'une SNE de 2.1 m² au lieu de 3 m² ;
- Le séjour dispose d'une SNE de 2.1 m² au lieu de 5.8 m² ;
- Appartement 4 :
- La chambre 1 dispose d'une SNE de 2.1 m² au lieu de 3 m² ;





- La chambre 2 dispose d'une SNE de 2.1 m² au lieu de 2.2 m² ;
 - Le séjour dispose d'une SNE de 4.2 m² au lieu de 12.4 m² ;
 - Appartement 5 :
 - Le séjour dispose d'une SNE de 4.2 m² au lieu de 7 m² ;
- Niveau R+4 :
- Studio 1 : La SNE est de 0.85 m² au lieu de 1.91 m² ;
 - Appartement 2 : La SNE du séjour est de 0.85 m² au lieu de 4.16 m² ;
 - Appartement 3 : Le séjour dispose d'une SNE de 1.33 m² au lieu de 4.16 m² ;
 - Appartement 4 : Le séjour dispose d'une SNE de 2.64 m² au lieu de 5.16 m² ;
 - Appartement 5 : Le séjour dispose d'une SNE de 2.64 m² au lieu de 5.92 m² ;
- Niveau R+5 :
- Appartement 1 :
 - Le séjour dispose d'une SNE de 1.7 m² au lieu de 2.83 m² ;
 - La chambre dispose d'une SNE de 0.85 m² au lieu de 1.5 m² ;
 - Appartement 2 :
 - Le séjour dispose d'une SNE de 1.7 m² au lieu de 2 m² ;
 - La salle à manger dispose d'une SNE de 1.7 m² au lieu de 1.92 m² ;

Considérant que le nombre de dérogations aux normes d'habitabilité est important et de ce fait difficilement acceptable ; qu'il y a lieu de tendre vers le respect du titre II du RRU ;
Considérant que la parcelle est densifiée de manière disproportionnée qu'il y a lieu de réduire de manière significative le nombre de logements créés ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir des logements plus aisés, traversants ou bi-orientés pour la totalité des logements créés ; qu'il y a lieu par conséquent de supprimer l'atrium ;
Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de doter les logements d'un espace extérieur ;
Considérant qu'il y a lieu de respecter le PRAS et d'améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;
Considérant qu'il y a lieu de ne pas recouvrir l'entièreté de la parcelle et de respecter la trace de l'implantation initiale ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir au moins 50 % de surface perméable dans la zone de cours et jardins ;
Considérant que dans un souci d'intégration des façades au projet il y a lieu de s'inspirer des plans d'origine pour les aménagements intérieurs ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir complètement les aménagements proposés et de limiter les niveaux afin de retrouver des hauteurs plus généreuses au niveau des combles ;
Considérant qu'il y a lieu de fournir un relevé des châssis d'origine déposés ainsi qu'un plan de détail des châssis proposés afin de garantir la restitution à l'identique de ces éléments ; qu'il y a lieu de justifier la suppression des croisillons attestés en situation historique ou de les restituer ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir la volumétrie des versants à rue des toitures afin de restituer l'état d'origine et de garantir la symétrie des volumes de toit de part et d'autre de la rue de Namur, en rétablissant notamment la croupe de toiture ainsi que les hauteurs de faîte d'origine du côté du boulevard du Régent ; qu'il y a lieu de ne pas prévoir de rehausse en versant arrière de toiture au-delà du niveau de faîte existant ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir le nombre et la disposition des fenêtres de toit en en supprimant le registre supérieur ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir l'intégration de l'ensemble des techniques dans le volume bâti, par exemple dans les combles, afin de garantir qu'aucun équipement technique ne vienne s'installer sur la toiture ; qu'il y a lieu de garantir que l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture ne soit pas visible depuis l'espace public ;
Considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: B568/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée de Buda 94 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Buda Brussels - V.Z.W.

Objet / Betreft: Wijzigen van de bestemming van werkplaats naar voorziening van collectief belang

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/11/2023 - 14/12/2023

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 03/01/2024

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

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

- 9 Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;
- 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 gebied voor havenactiviteiten en vervoer van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed ingeschreven is op de inventaris van het bouwkundig erfgoed van Brussel;
Overwegende dat het gebouw op de site van de voormalige Eternitfabriek staat;
- Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 13/06/2023;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
- Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de bestemming van werkplaats naar voorziening van collectief belang betreft;





Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 27/04/1984 (ref. S.V. TP88712) met als onderwerp "construction d'un bâtiment industriel";
Overwegende dat volgens de plannen van deze vergunning, de rechtstoestand van het goed een werkplaats is;
Overwegende de stedenbouwkundige vergunning met de referentie B1183/2019 afgeleverd op 10/06/2021 voor "het bouwen van zeven KMO units (ambachtelijke productieactiviteiten)" op het aangrenzende perceel;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 30/11/2023 tot 14/12/2023 voor volgende motieven: algemeen voorschrift 0.7 van het GBP (voorziening waarvan de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, overschreden wordt);
Gelet dat dit openbaar onderzoek 2 reacties uitlokte, waarvan een petitie met 15 handtekeningen;
Gelet dat de reacties voornamelijk over mogelijke geluidsoverlast en het gebrek aan parkeerplaatsen gaan;
Overwegende dat de aanvrager maatregelen moet treffen om de mogelijke geluidsoverlast te beperken;

Overwegende dat de Budasesteenweg een gewestweg is;
Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van Brussel Mobiliteit op 20/11/2023;

Overwegende dat Brussel Mobiliteit het gevraagde advies niet binnen dertig dagen na ontvangst van de adviesaanvraag verzonden heeft aan het college van burgemeester en schepenen en dat bijgevolg de procedure voortgezet wordt, zonder dat nog rekening moet worden gehouden met een advies dat buiten die termijn wordt overgezonden;

Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de bestemming van het gelijkvloers voorziet;
Overwegende dat de nieuwe toestand een voorziening van collectief belang is;
Overwegende dat het project een multifunctionele ruimte voorziet, met sociale, culturele, sportieve of educatieve activiteiten;
Overwegende dat er ook publiekstoegangelijke evenementen zullen gebeuren: zoals fuiven, optredens, workshops en tentoonstellingen;

Overwegende dat volgens de milieuvergunningsaanvraag (ref. B69/2023, rubriek: 135A: danszaal) de openingsuren de volgende zijn: van donderdag tot zondag, van 14u tot 8u 's morgens;

Overwegende dat het project een oppervlakte van ongeveer 723m² betreft;
Overwegende dat er ongeveer 555m² overdekt is en 150m² in openlucht;

Gelet dat het GBP, algemeen voorschrift 0.7 meer dan 300m² toelaat, op voorwaarde van een openbaar onderzoek;
Overwegende dat het gebruik beantwoordt aan een behoefte en dat de Overlegcommissie akkoord gaat met deze wijziging die positief is voor de buurt en het Gewest;
Overwegende dat de wijziging van het gebruik van het goed echter moet gekoppeld worden aan werkzaamheden die de locatie aanpassen aan dit nieuwe gebruik;
Overwegende dat er geen parking voor fietsen voorzien wordt;
Overwegende dat het goed gewijzigd is ten opzichte van de rechtstoestand: vervangen van de daken (voorhuis), slopen van dakkapellen, verharderen van de koer en bouwen van een nieuw volume voor de WC's;
Overwegende dat het dak van het gebouw n°96 terug in haar oorspronkelijke staat dient te worden gebracht;
Overwegende dat de koer dient vergroend te worden en dat er een landschapsarchitectuur met vegetatie dient voorzien te worden;
Overwegende dat deze werken niet aangevraagd zijn in de actuele vergunningsaanvraag;





Overwegende dat alle werken dienen opgenomen te worden in de aanvraag;
Overwegende dat in de aanvraag verduidelijkt moet worden wat de bestemming van de verdiepingen is;
Overwegende dat het belangrijk is om de site toegankelijk te maken voor mensen met beperkte mobiliteit;
Overwegende dat er zich in het dossier geen details bevinden over de technische installaties;
Overwegende dat de technische installaties conform dienen te zijn aan de GSV;
Overwegende dat elke wijziging van de aanvraag, die de gebruiksbependingen tijdens de bouw of de verwezenlijking van het project niet respecteert, het voorwerp zal moeten uitmaken van stappen bij de inspectiedienst van Brussel Leefmilieu in het kader van de bodembeschikking;

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 op voorwaarde dat:

- het concept wordt uitgebreid naar het nog uit te voeren aangrenzend gebouw (zie de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning B1183/2019, waarvoor een verlenging moet gevraagd worden, omdat er een bodemsanering moet uitgevoerd worden);
- de WC, het vuilnislokaal en de stockageruimte worden geplaatst in het aangrenzend gebouw;
- het bijgebouw waar de WC's zich momenteel bevinden wordt gesloopt;
- de koer vergroend wordt en er een landschapsarchitectuur met vegetatie voorzien wordt;
- er een fietsparking voorzien wordt;
- er maatregelen getroffen worden om de mogelijke geluidsoverlast te beperken;
- er details gegeven worden over de technische installaties en dat deze in het gebouw geïntegreerd worden;
- de site toegankelijk gemaakt wordt voor mensen met beperkte mobiliteit ;
- de bestaande gebouwen gesaneerd en gerenoveerd worden;
- in de aanvraag verduidelijkt wordt wat de bestemming van de verdiepingen is;
- het dak van het gebouw n°96 terug in haar oorspronkelijke staat wordt gebracht;

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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M552/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Marie-Christine 23 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mohamed El Hayani

Objet / Betreft: modifier la devanture du commerce au rez-de-chaussée en agrandissant la vitrine, supprimer la vitrine en PVC, poser une vitrine en bois et repeindre la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 03/01/2024

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 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 08/06/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, modifier la devanture du commerce au rez-de-chaussée en agrandissant la vitrine, supprimer la vitrine en PVC et poser une vitrine en bois et d'autre part, repeindre la façade avant ;





Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 16 mai 1994 (PV 38/94) fait état des infractions suivantes : « Sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré, la cour intérieure, au niveau du rez-de-chaussée, a été complètement couverte et est exploitée » ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 15/05/2020 (réf. P.U. M444/2019) ayant pour objet « d'une part, à mettre en conformité la réduction de la baie vitrée du rez-de-chaussée commercial afin de créer un accès séparé pour le commerce et pour le logement ; élargir une baie entre la pièce avant et la pièce centrale du rez-de-chaussée ; et d'autre part, à régulariser la couverture de la cour » ;

Considérant que ce permis met un terme au procès-verbal de constatation du 16 mai 1994 ; que les plans de ce permis montrent que le bien est affecté au commerce au rez-de-chaussée et au logement aux étages ; que le rez-de-chaussée présente une entrée pour le commerce et une entrée pour les logements ;

Considérant que la demande porte uniquement sur des travaux en façade avant ; que celle-ci prévoit d'agrandir la baie consacrée au commerce afin de créer une porte d'accès centrale au commerce et deux vitrines fixes de part et d'autre de cette entrée ;

Considérant que la porte d'accès au logement est conservée ; que celle-ci est en PVC blanc ;
Considérant que la vitrine projetée possède une largeur totale de 3,50m ; que la porte d'accès centrale possède une largeur de 1,06m et que les deux baies vitrées fixes possèdent une largeur de 1,22m chacune ;

Considérant que l'objectif de ces travaux est de permettre au commerce de profiter d'une plus grande arrivée de lumière naturelle ;

Considérant que l'agrandissement de la baie est une intention positive permettant au commerce de trouver une plus grande visibilité dans le quartier ; que cependant les proportions projetées déséquilibrent la façade avant ; qu'en effet, les alignements des différents éléments mériteraient d'être revus afin que la façade gagne en cohérence ;

Considérant d'une part, qu'il y aurait lieu que le trumeau de gauche, le long du voisin n°25, possède la même largeur que le trumeau entre la porte d'entrée et la nouvelle baie ;

Considérant également que la division de la nouvelle vitrine apparaît disproportionnée par rapport à ce rez-de-chaussée ; qu'en effet, la division en 2 vitrines fixes et une porte centrale, est peu intégrée ; que la façade gagnerait en équilibre si la nouvelle vitrine consistait d'une seule et large fenêtre fixe et d'une porte ; que cela n'impacterait pas l'entrée de lumière naturelle recherchée par le projet ; que la façade gagnerait en cohérence ;

Considérant également qu'il y aurait lieu de remonter le niveau inférieur de la baie afin que le soubassement soit continu sous cette baie et marque plus l'assise de l'immeuble ; que cela permettrait également de finir la baie fixe grâce à la pose d'une tablette ;

Considérant que la demande prévoit que l'ensemble de la nouvelle vitrine soit en bois ; que cette démarche est positive et permet de redonner du caractère à ce rez-de-chaussée ; que cependant, la porte d'accès aux logements n'est quant à elle pas remplacée et reste en PVC blanc ; qu'il en est de même pour les châssis des étages qui sont en PVC gris anthracite ;

Considérant que la multiplication des matériaux et des couleurs en façade avant est regrettable ; que cette façade gagnerait en harmonie en prévoyant le remplacement de l'ensemble des châssis par des châssis en bois de teinte blanche comme prévu pour la nouvelle vitrine ; que la porte d'entrée de l'immeuble devrait, afin de valoriser la façade, être également remplacée par une porte en bois de teinte blanche ;

Considérant de plus que cette nouvelle vitrine s'accompagne de la pose d'un volet roulant de teinte blanche ; que cependant les plans ne précisent pas si celui-ci, lorsqu'il est ouvert, est dans un caisson à volet ; qu'il y a lieu de préciser la manière dont ce volet roulant se positionnera par rapport à la vitrine ; que pour l'esthétique de la façade, il serait préférable de prévoir un volet roulant à l'intérieur de la baie et non en saillie ;





Considérant que la prévoit également de supprimer le revêtement de teinte noire sur l'ensemble du rez-de-chaussée ; que celui-ci est remplacé par un enduit de teinte beige de même couleur que les étages supérieurs ;

Considérant que la demande prévoit de décaper la pierre bleu peinte en noire actuellement afin que celle-ci retrouve sa couleur d'origine ;

Considérant que les travaux projetés en façade avant sont positifs ; que retrouver un soubassement en pierre bleue non peinte permet de redonner une assise à cette façade ; que prévoir un enduit de teinte beige comme aux étages redonne une cohérence d'ensemble à la façade ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- prévoir un trumeau de même largeur que le trumeau entre la porte d'entrée et la nouvelle baie pour la partie gauche de la vitrine ;
- prévoir une vitrine composée d'une large baie fixe vitrée et d'une porte d'entrée séparée (à gauche) ;
- remonter le niveau inférieur de la baie afin que le soubassement soit continu sous cette baie et tout le long du rez ;
- finir la baie fixe par la pose d'un seuil de fenêtre ;
- intégrer le caisson à volets dans le volume bâti et ne pas diminuer la superficie vitrée ;
- prévoir une porte en bois de teinte blanche pour l'accès aux étages ;
- prévoir, lors du prochain remplacement des châssis aux étages, des châssis en bois de teinte identique à ceux du rez-de-chaussée ;

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.

