



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F884/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Félix Sterckx 46 - 48 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CENTRE SCOLAIRE MARIS STELLA ET NOTRE-DAME DE LOURDES (Lattenist)

Objet / Betreft: Démolir 3 maisons mitoyennes et reconstruire un nouveau bâtiment scolaire en extension du centre scolaire existant

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

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

1

Attendu que le bien se situe en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PPAS N° 48/15-16BIS ILOT COMPRIS ENTRE LES RUES REPER-VREVEN, F. STERCKX ET L'AVENUE HOUBA DE STROOPER du 30-10-1975 et en zone affectée aux écoles libres dudit PPAS ;

Attendu que le projet vise à démolir 3 maisons mitoyennes et reconstruire un nouveau bâtiment scolaire en extension du centre scolaire existant ;

Considérant que l'avis du Service d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) n'a pas été transmis à ce jour ;

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 Conforme aux exigences du RRU à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges. »

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;





- Prescription particulière 8.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics ;
- Application de l'article 126, §11 du CoBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article :
- 6 (Toiture : éléments techniques) ;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : rapport d'incidences, enquête de 30 jours ;

Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT ⁽⁶⁾ :

- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public 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, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;

Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique du 06/12/2023 au 04/01/2024 et qu'il y a eu 2 réactions portant sur les points suivants :

- La démolition regrettable de la façade néogothique du n°44 ;
- La nécessité de créer un dégagement, une zone d'accueil pour l'arrivée et le départ des élèves ;
- Le placement de bancs et de tables ;
- La création d'une zone de stationnement pour vélos et trottinettes partagés ;
- La création d'une zone « kiss and ride » pour alléger la circulation le matin et le soir lors de la récupération des enfants ;

Objet de la demande

Considérant que l'institut Maris Stella, complexe scolaire d'enseignement secondaire, souhaite disposer de nouveaux locaux de classe et de locaux accessoires afin de répondre aux normes programmatiques actuelles ; que l'école envisage pour ce faire la démolition des trois maisons inoccupées sis Rue Félix Sterckx 44-48 dont elle a la propriété et qui sont contiguës aux bâtiments scolaire ;

Considérant que le projet vise à implanter, en lieu et place des trois maisons mitoyennes existantes, un immeuble d'une volumétrie hors-sol de 4 439,4 m³, présentant un total de 905 m² de superficie de plancher ;

Considérant que le nouvel immeuble comprendra :

Un étage fonctionnel en sous-sol comprenant :

- Un réfectoire permettant l'accueil de 180 élèves pourvu d'une petite kitchenette ;
- 2 zones sanitaires ;
- 3 locaux annexes affectés en locaux techniques, d'entretien et de réserve ;

Un rez-de-chaussée comprenant :

- Une partie ouverte sur le réfectoire en contrebas ;
- 2 bureaux destinés aux éducateurs et à l'équipe d'accueil/de l'économat ;
- 3 petites zones sanitaires ;
- 3 locaux annexes affectés en bibliothèque, local d'entretien et de parloir/pièce de méditation ;

Un premier étage comprenant :

- 3 salles de classe ;
- Un bureau ;
- Un local annexe affecté en local de concertation ;





Un second étage comprenant :

- 3 salles de classe (dont une possiblement réaffectée en local enseignants) ;
- 2 petites zones sanitaires destinées aux enseignants ;
- Une terrasse accessible depuis la classe possiblement réaffectée en local pour enseignants ;

Considérant qu'au total, le projet impliquera la construction (en surface nette) de :

- 316,8 m² de salles de classes (+1 et +2) ;
- 180 m² de réfectoire (-1) ;
- 65,9 m² d'espaces de bureaux (RDC et +1) ;
- Environ 47,2 m² de sanitaires (-1, RDC et +2) ;
- 167 m² de pièces annexes (réparties sur les 4 niveaux) ;

Démolitions

Considérant que parmi les trois immeubles existants sur les parcelles, seul celui de gauche (n°44) est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale ;

Considérant que l'organisation intérieure des maisons a été profondément transformée ; que la majorité des décorations présentes dans les pièces du rez-de-chaussée ont disparu ; que celles qui sont encore en place (manteau de cheminée ou moulurations dans le couloir d'accès du numéro 46 notamment) ne présentent pas un caractère exceptionnel ;

Considérant que la chapelle à l'arrière du numéro 44 a de la même manière été transformée ; que seule sa forme en abside et la présence de vitraux évoque sa fonction d'origine ; que les vitraux semblent de facture récente, datant vraisemblablement de la seconde moitié du 20^e siècle ;

Considérant que le bâtiment au numéro 44 possède une valeur historique en tant que témoin de l'histoire de cette école que le choix d'un style historiciste et particulièrement, le néo-gothique, pour l'école et la maison communautaire reflète le courant dominant dans l'architecture catholique de l'époque ;

Considérant qu'il ne trouve pas ici cependant son expression la plus remarquable, lui empruntant seulement avec sobriété quelques éléments décoratifs ;

Considérant que le maintien des façades ne serait pas compatible avec les aménagements nécessaires pour l'extension de l'école ; que les hauteurs de plancher ne pourront pas être conservées ; que le maintien des façades constituera par conséquent un façadisme qui ne donnera que peu de qualité architecturale à l'ensemble ;

Considérant que la démolition de ses bâtiments pour l'extension de l'équipement est de ce fait acceptable ;

Considérant que les vitraux de la chapelle du bâtiment démolé sis Rue Félix Sterckx 44 sont intégrés en façade arrière du bâtiment créé ;

Considérant que dans un souci d'économie circulaire il y a lieu de faire une proposition quant au emploi des matériaux des bâtiments démolis ;

Aspect extérieur

Considérant que le volume créé en lieu et place des 3 maisons mitoyennes présente un gabarit de R+1+T avec toiture à double versants en tuile de ton anthracite ;

Considérant que le ton anthracite de la toiture ne s'intègre pas de manière optimale avec les toitures existantes dans la rue ; qu'il y aurait lieu de revoir le matériau de parement de la toiture ;





Considérant que le matériau de parement des façades est la brique en terre cuite de couleur rouge ; que ce choix s'intègre aux matérialités existantes de la rue ;

Considérant que sont posés des châssis en aluminium de ton gris ;

Que le soubassement est composé d'une plinthe en pierre bleue ;

Considérant néanmoins que l'articulation entre la toiture nouvellement créée et la toiture du n°50 est peut heureuse ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir l'esthétique de la façade afin d'articuler le volume créé avec le bâtiment du n°50 et intégrer davantage la nouvelle façade à l'architecture de la rue ;

Considérant que dans cette perspective, il serait opportun d'étudier la possibilité de créer un volume de R+2 avec toiture plate ;

Aménagement des abords

Considérant que la cour arrière actuellement imperméabilisée sera aménagée en espace vert non-accessible (délimité par des garde-corps) au niveau du rez-de-chaussée d'une superficie de 127 m² ;

Considérant que l'escalier créé sera accessible pour l'entretien ; qu'il a pour fonction de relier le bâtiment créé avec la cour arrière ;

Considérant que cet espace vert sera composé d'une pelouse accueillant quelques arbres de taille moyenne et d'arbustes ;

Considérant que la zone de recul à front de voirie possédera une surface d'environ 58 m² ; que les essences de cette zone n'ont pas encore été choisies mais il est prévu que ces dernières conserveront une certaine pertinence avec celles des zones de recul des bâtiments adjacents ;

Eaux de pluie

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) à la parcelle ;

Considérant que la présence de citernes et la récupération des eaux pluviales pour les sanitaires ont été mentionnés en séance ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de détailler davantage cet aspect et de gérer l'entièreté des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture plate végétalisée pourrait contribuer à la GIEP ;

Volumétrie

Considérant que la rehausse proposée est acceptable ;

Considérant que le niveau de corniche s'aligne avec le couvre mur surélevé de la maison du n°50 ;

Considérant que le mur mitoyen du n°50 est surélevé de 1.44 m ;

Considérant que les fenêtres refermées par l'extension sur le mur latéral du bâtiment existant donnent sur un couloir ;





Considérant que la profondeur maximale du n°50 est dépassée de plus de 3 m (3.16m) que néanmoins le volume est en retrait (4.50m) par rapport au milieu du n°50 ; que de ce fait la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur) est négligeable ;

Considérant que la hauteur de la toiture dépasse de faite du toit du n°50 de 1 m ; que néanmoins le volume créé respecte la moyenne des gabarits de la rue ; que la dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture) est de ce fait acceptable ;

De manière générale

Considérant que l'extension créée vise à créer des locaux pour l'amélioration du confort des élèves sans pour autant augmenter la capacité de l'école ;

Considérant qu'elle permet via l'aménagement d'un ascenseur d'améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite de l'ensemble du complexe scolaire ;

Considérant que la création de divers espaces polyvalents ainsi qu'un réfectoire permet de répondre aux normes programmatiques actuelles ;

Considérant que les qualités paysagères, esthétiques, végétales et minérales de l'intérieur de l'îlot sont considérablement améliorées ;

Considérant que la façade reflète honnêtement la nouvelle fonctionnalité scolaire avec un gabarit de R+1+T en référence aux gabarits environnants ;

Considérant que l'entrée créée est une entrée secondaire ; que l'entrée principale à l'école se fait par le numéro 42 ; que de ce fait il n'y a pas lieu de prévoir d'aménagements spécifiques en zone de recul ;

Considérant néanmoins que dans un souci de compréhension du projet dans sa globalité il est souhaitable de fournir des informations concernant le fonctionnement général de l'école, la localisation des différentes sections, le fonctionnement des cours de récréation etc. ;

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 principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- **D'obtenir un avis favorable et de respecter l'avis du SIAMU ;**
- **Revoir l'architecture de la façade et notamment l'articulation du volume de la toiture avec le n°50 ;**
- **Le cas échéant prévoir une toiture plate plutôt qu'une toiture à versants avec toiture végétalisée (semi-intensive) ;**
- **Prévoir une GIEP ;**
- **Faire une proposition quant au emploi des matériaux des bâtiments démolis ;**
- **Fournir une note explicitant le fonctionnement général de l'école.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R984/2023 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue de la Régence 1 - 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STIB - Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles

Objet / Betreft: Réaménager les arrêts afin de permettre aux véhicules du SIAMU de dépasser des véhicules TC faisant leur arrêt tout en garantissant la bonne implantation de ces arrêts générant une bonne mise aux normes d'accessibilité des trams et bus (permis modificatif 04/PFU/659813).

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

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

2

CONTEXTE LÉGAL

Considérant que le projet se situe en réseau viaire, en espace structurant et en zone d'intérêt culturel historique esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe en noyau d'identité locale existant, le long d'une ligne de transport en commun de haute capacité, le long d'un RER vélo, du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de la Ville de Bruxelles ; que la rue de la Régence est située le long d'une voirie communale ;

Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 23/08/2023 (04/PFU/659813) visant à réaménager la Place Royale et mettre en lumière les façades des bâtiments qui la bordent, ainsi que la Place du Musée, le Musée des Arts Anciens et la Cour des comptes. ;

Vu le permis d'urbanisme (04/PFD/1837409) visant à renouveler les voies de tram, mettre aux normes l'accessibilité des arrêts 'Petit Sablon' et aménager l'espace public aux abords de ces arrêts V2 ;

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection du bien classé « Musée d'Art Ancien et aile annexe » par l'arrêté du 06/05/2004 ; que le bien classé se situe à moins de 10 mètres du périmètre de projet ;

Considérant que le tronçon de la rue de la Régence repris dans le présent projet est repris dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto quartier », « Piéton Plus », « Vélo Plus » et « Transport public Confort » ;





OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que le projet vise à Réaménager les arrêts afin de permettre aux véhicules du SIAMU de dépasser des véhicules TC faisant leur arrêt tout en garantissant la bonne implantation de ces arrêts générant une bonne mise aux normes d'accessibilité des trams et bus (permis modificatif 04/PFU/659813) ;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- En application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la Création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun.

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- En application de l'article 237 du COBAT, la demande se situant dans des zones de protection de biens classés, les actes et travaux objets de la demande modifient les perspectives sur ces biens classés ou à partir de ceux-ci.

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/12/2023 au 04/01/2024 dans la commune de Bruxelles ; que 2 réclamations ont été introduites ;

Considérant que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants :

- Déclare que le projet est une bonne amélioration ;
- Déclare que le projet est plus confortable et lisible ;
- Mentionne que cet aménagement, si prolongé jusqu'à la Place Poelaert pourrait être un bon aménagement ;
- Se questionne sur la réinsertion des voitures sur le site propre du tram/bus et craint des conflits entre ces différents modes, dans le cas de conducteurs impérieux qui tente de dépasser le bus ou le tram ;
- Se questionne sur la date du début des travaux ;
- Se questionne sur les éventuels impacts sur la circulation de Ruysbroeck au niveau de la sortie de parking ;

Considérant l'avis du SIAMU daté du 14/11/2023 ;

Considérant l'avis de Vivaqua du 16/11/2023 ;

Considérant l'avis non conforme de la CRMS du 17/11/2023, libellé comme suit :

« La CRMS rend un avis défavorable sur la demande.

- Sur la perspective monumentale ;
- Sur la visibilité de plusieurs monuments classés depuis l'espace public ;
- Sur la cohérence de la place Royale »

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 13/12/2023 ;

SITUATION DE DROIT

Considérant que le périmètre du projet concerne le tronçon de la rue de la Régence entre le n°1 et 3 ;

Considérant qu'actuellement, dans la situation autorisée dans le permis précédent (04/PFU/659813), la voirie est définie comme suit :

- des trottoirs cyclo-piétons allant de 7,50 mètres à 7,92 mètres composés de pierre bleue comprenant :
- des pistes cyclables de 1,20 mètres composé de granit bleu-gris ;
- des espaces piétons séparés par des pistes cyclables, dont certains sont réservés pour les quais de tram/bus ;
- une chaussée carrossable de 8,74 mètres composée de pavés porphyre 15x15cm et équipé d'un site propre dans les deux sens ;





Considérant la présence de mobilier urbain dédié aux arrêts de tram ainsi que la présence d'arceaux vélos ;

SITUATION PROJETÉE ;

Considérant que le projet vise à réaménager une partie du tronçon de la rue de la Régence ;
Considérant qu'il vise à décaler les deux quais, aménagés en quinconce afin de permettre aux véhicules du SIAMU de passer en biseau entre deux trams dans le cas où deux trams seraient à l'arrêt simultanément ;
Considérant que la zone carrossable sera réduite d'environ 3 mètres au profit des espaces dévolus aux modes actifs ;
Considérant que la voie cyclable est dévoyée de manière à laisser de la place pour les quais de tram et bus ;
Considérant que le choix des matériaux reste identique au permis précédemment autorisé ;
Considérant que le projet vise à réduire la longueur des quais à environ 30 mètres et de déplacer l'arrêt « Royale » (direction Louise), plus en amont de la place Royale ;
Considérant que le projet prévoit également des modifications de l'aménagement des quais ; que le nez des quais seront rapprochés de 55 cm plus proche des rails ; qu'ils seront réhaussés à +31 cm pour l'accessibilité des trams et +18 cm pour l'accessibilité des bus ;

OBJECTIFS

Considérant que les objectifs du projet sont :

- Répondre aux besoins d'amélioration de l'accessibilité des transports publics par l'adaptation des aménagements de ces arrêts ;
- Rapprocher les nez de quais à +55cm du rail ;
- Rehausser les quais à +31cm de hauteur pour l'accessibilité PMR de plain-pied des trams et à +18cm de hauteur pour l'accessibilité PMR des bus ;
- Rendre les cheminements piétons confortables pour tous vers et depuis ces quais ;
- Intégrer les besoins de bonne circulation du SIAMU
- Développer des quais en quinconce permettant un dépassement des transports publics à leur arrêt par les véhicules du SIAMU en pouvant passer en biseau entre deux trams qui seraient à l'arrêt en sens convergents
- Intégrer les besoins des autres modes :
- Trottoirs élargis pour les piétons et répondant à la grande affluence générée par les lieux (Centre-ville, Musées, patrimoine, ...)
- Trottoirs intégrant des pistes cyclables suggérées (revêtements différents) et confortables pour les déplacements vélos

MOTIVATION

Considérant que le présent projet vise à modifier une partie du tronçon de la rue de la Régence afin de permettre l'accessibilité aux véhicules d'urgence du SIAMU et à la mise aux normes des voies de communication piétonne, cyclables et de transport en commun ;

Perspective monumentale :

Considérant que dans son avis la CRMS mentionne que le projet altère la perspective monumentale, crée une rupture de la ligne de fuite des trottoirs de la rue de la Régence et fragmente l'espace public ;

Considérant que le présent projet répond aux ambitions de mobilité, notamment à la Spécialisation Multimodale de la Voirie du PRM "Good Move", en ce qu'il permet de créer des trottoirs plus large (Magistrale piétonne), des voies cyclables sécurisées et confortables (Vélos Plus) et permet la mise aux normes des arrêts de transport en commun ainsi que l'amélioration de leur vitesse commerciale ;





Considérant que le présent projet, en continuité avec le permis initial (04/PFU/659813) et le projet du réaménagement des quais de l'arrêt Sablon (04/PFD/1837409), actuellement en cours d'instruction, aligne la position des nouvelles bordures suite à l'extension des trottoirs sur les mêmes axes rectilignes, permettant de souligner les perspectives monumentales vers et depuis la place Poelaert ;

Considérant qu'à terme, les prochains projets pourront se poursuivre dans la même logique et selon les mêmes axes, permettant de répondre aux différentes stratégies de mobilité tout en s'assurant de maintenir la philosophie et la perspective de cet axe historique ;

Considérant que pour ce faire, les prochains projets devront être réalisés en collaboration avec les différents acteurs, dont les acteurs patrimoniaux afin de se corréliser au nouvel alignement projeté par ces projets évoqués précédemment ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'impact du mobilier urbain sur la visibilité des monuments classés depuis l'espace public ; que toutes les façades entourant le projet sont protégées ; qu'il faut par conséquent garantir la discrétion et la transparence des abris de transport en commun et prévoir sur l'ensemble du périmètre des abris de facture sobre, sans affichage, munis de panneaux non-opaques et sans panneautage latéral ;

Cohérence de l'aménagement néoclassique

Considérant en outre que la pierre bleue est une pierre qui ne convient pas au passage des cyclistes (manque d'adhérence) ; qu'au droit des arrêts, il est impossible de maintenir les cyclistes en chaussée carrossable, surtout sur un axe Vélo Plus ;

Considérant que le projet prévoit de matérialiser la piste cyclable par un granit bleu permettant de créer une différenciation de matérialité, tout en préservant un ton de revêtement quasi similaire ; que dès lors, le choix du granit est justifié en ce qu'il permet une adhérence acceptable pour les cyclistes et en ce qu'il est possible de lui trouver une teinte se rapprochant de la pierre bleue ;

Considérant que ces pistes cyclables sont disposés en quinconce au regard de l'aménagement des quais afin de définir une zone d'embarquement pour les usagers des transports en commun et au regard d'un aménagement permettant l'accessibilité du SIAMU ;

Considérant que l'aménagement des pistes cyclables tel que proposé ne vise pas à une symétrie exacte et pourrait s'éloigner de la philosophie rectiligne de cet axe structurant et patrimonial ; que cependant, les pistes cyclables seront prévues dans un revêtement granit de ton bleu ; que de ce fait, l'impact du désaxement des voies cyclables et de la légère asymétrie est limité, que cet aménagement permet de maintenir une cohérence de teinte dans les revêtements de la rue de la Régence tout en marquant une légère différence de matérialité pour indiquer une voie cyclable ;

Cohérence de la Place Royale

Considérant que le permis initial prévoyait pour le tronçon du présent projet une largeur de 8,70 mètres pour la chaussée carrossable ; qu'il prévoit une largeur de 7 mètres pour le tronçon situé dans le même axe de la rue Royale (à la hauteur n° 2-4) ;

Considérant que le présent projet réduit la chaussée carrossable à +/- 6,60 mètres ; que cette dimension se rapproche de la largeur de la chaussée carrossable projetée de l'autre côté, rue Royale ; que cet aménagement permet de renforcer l'aménagement structurant du tronçon de l'axe Royal en maintenant une largeur de chaussée carrossable presque identique ;

Considérant que les trottoirs du présent projet présentent des oreilles de trottoirs rectangulaires et un passage piéton implanté sur la rue de la Régence en retrait de la place Royale ;

Considérant que pour maintenir à la presque exactitude de la philosophie de l'aménagement historique il y a lieu d'arrondir les angles des oreilles de trottoirs et de déplacer le passage piéton vers la place comme prévu à la hauteur de la rue Royale par le permis initial ;

Sécurité routière

Considérant que le débouché de la piste cyclable direction faubourg (vers place Poelaert) tel que projeté présente un risque de conflit entre les véhicules motorisés qui quittent les rails et les cyclistes ;





Considérant qu'il conviendrait de proposer un aménagement sobre et dans un respect de l'aménagement patrimonial, qui limitent les risques de conflits (marquage, prolongement des pistes cyclables de part et d'autre de la voirie, ...);
Considérant que la piste cyclable, côté Beaux-Arts, laisse 2,10 mètres de passage en trottoir entre l'escalier et la piste cyclable; que son dévoiement pourrait être envisagé plus tôt, à la hauteur du début de l'abribus afin de dégager et maximiser l'espace situé devant les escaliers du musée (permettre la file d'attente lors des événements aux beaux-arts, passage des piétons, ...);

CONCLUSION

Considérant que le présent projet demeure dans la même philosophie que le permis précédemment autorisé; en ce qu'il permet de rendre une grande partie de l'espace aux modes actifs et à améliorer la fluidité des transports en commun et à permettre la mise en valeur de cet axe patrimoniale;

Considérant, de ce qui précède et moyennant les conditions précitées, 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 conditions :

- d'arrondir les angles des oreilles de trottoirs de la rue de la Régence et déplacer le passage piéton vers la place comme prévu pour l'aménagement des angles de la rue Royale;
- d'adapter la sortie de la piste cyclable séparée direction faubourg pour réduire les conflits avec les véhicules motorisés;
- de prévoir le dévoiement de la piste cyclable (côté impair - Beaux-Arts) plus en amont, à la hauteur de l'abribus;
- de prévoir sur l'ensemble du périmètre des abris de facture sobre, sans affichage, munis de panneaux non-opaques et sans panneau latéral, afin de garantir la visibilité des monuments.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A542/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée d'Anvers 284 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mikail Avci

Objet / Betreft: rénover et transformer un immeuble qui comprend un bâtiment avant et un bâtiment arrière en 6 unités de logement avec rez-de-chaussée commercial, aménager un salon de lavoir, couvrir la cour, modifier le revêtement de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée, modifier la vitrine, remplacer les châssis et isoler la façade arrière et le bâtiment arrière par l'extérieur

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

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/01/2024

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Considérant que le bien est situé en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/06/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 23/12/2023 portant les références CP.2023.1022/1 ;





Considérant que la demande vise à rénover et transformer un immeuble qui comprend un bâtiment avant et un bâtiment arrière en 6 unités de logement avec rez-de-chaussée commercial, aménager un salon de lavoir, couvrir la cour, modifier le revêtement de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée, modifier la vitrine, remplacer les châssis et isoler la façade arrière et le bâtiment arrière par l'extérieur ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2023 au 21/12/2023 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Vu l'absence de réaction ;

En ce qui concerne l'historique du bien:

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 25/10/1921 (réf. T.P. 25970) ayant pour objet " transformer la vitrine existante en deux baies de fenêtres " ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 14/11/1929 (réf. T.P. 36210) ayant pour objet " exhausser un arrière bâtiment de deux étages et établir des installations sanitaires " ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/01/1931 (réf. T.P. 38152) ayant pour objet " surélever l'immeuble d'un 3ème étage et d'un étage « mansard » et établie un wc en encorbellement au niveau du 3ème palier intermédiaire ", que ce dernier n'a pas été mis en œuvre ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 27/01/1936 (réf. T.P. 43890) ayant pour objet " transformer les sous-combles en 3ème étage, aménager au rez-de-chaussée de la façade à rue une vitrine et une porte cochère, démolir un corps de cheminée au rez-de-chaussée et réduire la largeur de la baie du mur maître " ;

Considérant qu'en situation de droit le bien comprend d'une part un bâtiment à front de rue avec au rez-de-chaussée un commerce et aux étages du logement sans pouvoir en déterminer le nombre exact ; et d'autre part un bâtiment arrière avec au rez-de-chaussée du commerce et 1 appartement 3 chambres à chaque étage ;

En ce qui concerne la couverture de la cour et l'utilisation du rez-de-chaussée commerciale :

Considérant que la parcelle comprend 2 immeubles, un à front de rue et un en fond de parcelle ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir le commerce au rez-de-chaussée et d'y aménager un salon lavoir dans la partie avant et une centrale de repassage dans la partie arrière ;

Considérant que l'aménagement d'un salon lavoir et d'une centrale de repassage répond de manière adéquate aux besoins des résidents locaux car ce type d'activité constitue une offre de service essentielle pour les habitants du quartier, en particulier ceux aux revenus modestes ;

Considérant qu'elle contribue à améliorer leur qualité de vie en leur offrant une solution pratique et accessible dans leur quartier ;

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

Considérant que le commerce possède une entrée indépendante et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble à front de rue ;

Considérant qu'un accès distinct aux logements des étages du bâtiment arrière est également maintenu ; que celui-ci se situe dans le prolongement du hall d'entrée des logements du bâtiment à front de rue ;

Considérant que l'utilisation du rez-de-chaussée en salon lavoir et central de repassage devra, le cas échéant, faire l'objet d'une demande de permis d'environnement ;





Considérant qu'en situation de droit les 2 immeubles sont séparés par une cour intérieure ;
Considérant que le projet prévoit de couvrir la cour et qu'il déroge dès lors au Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et au Titre I, art. 13 (maintien d'une surface perméable) du R.R.U. en ce que la cour est entièrement bâtie ;
Considérant que la couverture de la cour implique une rehausse du mur mitoyen avec le voisin du n°286 d'une hauteur variant entre +/-0.75m et 1.05m ;
Considérant que la couverture de la cour permet de lier par l'intérieur les rez-de-chaussée des bâtiments avant et arrière ;
Considérant que le projet prévoit des toitures végétales du type extensive sur les toitures plates de la couverture de la cour et de l'annexe du bâtiment à front de rue, ce qui tend à améliorer les qualités esthétiques et paysagères à l'intérieur de l'ilot ;
Considérant néanmoins la forte densité de construction de la parcelle, qu'il y a lieu de ne pas accroître celle-ci ;
Considérant en effet qu'il y a lieu de tendre vers une dédensification en ne couvrant pas la cour et en supprimant l'annexe du bâtiment à rue au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol ;
Considérant de plus que la zone de jardin doit conserver sa destination et être plantée en pleine terre ;
Considérant ce qui précède, que la couverture de la cour et les dérogations ne sont pas acceptables ;
Considérant dès lors que le commerce devrait se limiter au rez-de-chaussée du bâtiment à rue et qu'éventuellement des locaux accessoires au commerce pourrait être aménagés au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;

En ce qui concerne l'aménagement des logements :

Considérant que le projet prévoit d'aménager 3 logements dans le bâtiment à front de rue, que ces derniers se développent comme suit :

- au 1er étage : un appartement 2 chambres
- au 2ème étage : un appartement 2 chambres
- au 3ème étage : un studio ;

Considérant que les archives ne permettent pas de déterminer le nombre de logement autorisé aux étages du bâtiment à front de rue ;

Considérant que le projet maintient les 3 logements aux étages du bâtiment en fond de parcelle et que ces derniers se développent comme suit :

- au 1er étage : un appartement 2 chambres ;
- au 2ème étage : un appartement 2 chambres ;
- au 3ème étage : un appartement 2 chambres ;

Considérant le manque de mixité d'unités de logements de tailles diverses, qu'en effet sur les 6 logements proposés, 5 sont des appartements 2 chambres ;

Considérant que le programme proposé est trop lourd ;

Considérant qu'aucun des logements ne dispose d'un espace extérieur ;

Considérant que les logements (2 chambres) au 1er étage et 2ème étage du bâtiment à front de rue et au 1er étage du bâtiment arrière ne sont pas optimaux en ce qu'il faut passer obligatoirement par la première chambre pour accéder à la salle de bain qui dispose du seul wc du logement et qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des appartements ;

Considérant que l'ensemble des logements du bâtiment à front de rue déroge au Titre II, art.10 (éclairage naturel) du R.R.U en ce que les pièces de vie situées en façade avant n'ont pas un éclairage égal à au moins 1/5ème de la superficie plancher ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante et que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la chambre située en façade arrière au 1er étage du bâtiment à front de rue déroge au Titre II, art.10 (éclairage naturel) du R.R.U en ce qu'il manque 0.6m² de superficie éclairante ;

Considérant que la superficie éclairante manquante est minime et que la dérogation est acceptable ;





Considérant que l'ensemble des séjours les logements du bâtiment arrière dérogent au Titre II, art.10 (éclairage naturel) du R.R.U en ce qu'ils n'ont pas un éclairage égale à au moins 1/5ème de la superficie plancher ;
Considérant que le manque d'éclairage est de 3,9m² pour le séjour du 1er étage, de 2.3m² pour le séjour du 2ème étage et de 1,96m² pour le séjour du dernier étage ;
Considérant que l'éclairage des séjours pourrait être amélioré notamment par un élargissement des fenêtres en façade avant ;
Considérant que les dérogations concernant l'éclairage naturel des séjours du bâtiment arrière ne sont pas acceptables ;

Considérant ce qui précède, qu'il y a lieu de réduire le nombre de logements, de revoir leur répartition, et leur aménagement afin de proposer des logements répondant aux exigences actuelles de confort ;
Considérant qu'il y a également lieu de tendre vers une dédensification de la parcelle notamment en réduisant le volume des annexes du bâtiment avant ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer la volée d'escalier en fond de parcelle menant du rez-de-chaussée au 1er étage et d'aménager à cet endroit un sanitaire/vestiaire au profit du commerce ;
Considérant que les logements dans le bâtiment arrière disposent d'une seule voie d'évacuation ;
Considérant qu'il y a lieu de revoir les circulations/chemins d'évacuation du bâtiment arrière et de prévoir 2 chemins d'évacuation conformément aux normes de protection contre les incendies ;
Considérant que d'après les documents joints à la demande, une servitude de passage pour le bâtiment arrière vers le n°296 chaussée d'Anvers serait existante ; qu'elle pourrait éventuellement ; moyennant un avis favorable du SIAMU, être un chemin d'évacuation ;
Considérant qu'il y a néanmoins lieu de clarifier la situation de cette servitude de passage ;

Considérant que des fenêtres ont été percées dans le mur mitoyen de gauche aux 2ème et 3ème étages du bâtiment arrière ;
Considérant que ces fenêtres engendrent des vues directes sur la parcelle du voisin n°282, qu'elles ne sont pas conformes au Code Civil et qu'il y a dès lors lieu de les supprimer ou soumettre une preuve que ces ouvertures sont conformes au Code Civil (acte notarié, etc) ;

En ce qui concerne le gabarit du bâtiment arrière :

Considérant que d'après le permis de 1929 (T.P. 36210) le bâtiment arrière devrait être couvert à l'avant par une toiture à mansarde et à l'arrière par une toiture à versants ;
Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment arrière présente une toiture plate ;
Considérant que d'après les orthophotoplans, la toiture plate est présente depuis au moins 1930 et que cela semble indiquer que la toiture à mansarde et à versant n'ont jamais été réalisés ;

En ce qui concerne les travaux d'isolation

Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade arrière du bâtiment à front de rue, la façade avant du bâtiment arrière, ainsi que le mur pignon du bâtiment arrière du côté du voisin n°286 et la façade pignon donnant sur l'impasse privée ;
Considérant que ces travaux d'isolation se font par la pose d'un isolant rigide recouvert d'un enduit de ton gris et impliquent une épaisseur supplémentaire de +/- 0.14m ;
Considérant que l'isolation extérieure du mur pignon aura très peu d'impact sur le bâtiment contigu ;
Considérant que les propriétaires de l'immeuble voisin n°286 n'ont émis aucune objection quant à l'isolation du mur pignon mitoyen et quant à la pose d'un échafaudage sur leur toiture pour permettre les travaux ;
Considérant que le projet prévoit également d'isoler les toitures ;
Considérant que ces travaux d'isolation permettent de répondre aux normes énergétiques et d'améliorer le confort d'habitabilité dans les bâtiments et sont dès lors acceptables ;





En ce qui concerne le remplacement des menuiseries extérieures et de la devanture commerciale :

Considérant que d'après le permis de 1935, la façade avant au niveau du rez-de-chaussée présente un revêtement en carreaux en grès émaillé et se compose d'une porte cochère et d'une vitrine ; que les parties fixes de la vitrine présente une allège; que la porte cochère et la vitrine sont surplombées d'un premier bandeau de carreaux de couleur au-dessus duquel on retrouve des fenêtres ayant la même largeur que la porte et la vitrine et sont eux-mêmes surplombées d'un second bandeau de carreaux de couleur ;

Considérant que le projet prévoit un revêtement en pierre bleue au rez-de-chaussée de la façade avant jusqu'au niveau des seuils de fenêtres du premier étage ;

Considérant que le projet prévoit d'agrandir la vitrine en supprimant l'allège et le bandeau au-dessus de la vitrine originelle ;

Considérant que ces changements modifient l'aspect architectural de la façade et qu'il y a lieu de revoir la composition de la devanture commerciale et de conserver la composition d'origine ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis de la façade à rue par des châssis en aluminium de ton gris anthracite ;

Considérant qu'il est préférable de placer en façade à rue des châssis en bois avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;

Considérant que l'absence de volet entraîne une dérogation au R.C.U, relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;

Considérant que le R.C.U prévoit que « La fermeture des vitrines se fera au moyen d'un volet roulant ou glissant ou d'une grille rétractile ou autre » ;

Considérant qu'un engagement concernant l'absence d'un volet a été signé ;

Considérant que la dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne les locaux communs :

Considérant que le projet prévoit d'aménager des emplacements pour vélos au rez-de-chaussée dans le passage entre le bâtiment à front de rue et le bâtiment arrière ;

Considérant qu'il y a lieu que la zone de cour et jardin ne soit pas couverte et que dès lors il y a lieu de prévoir un autre emplacement pour les vélos ;

Considérant le nombre de logements et l'absence de parking, le local vélos/poussettes doit avoir des dimensions proportionnelles au programme du projet ;

Considérant que le projet prévoit de placer les poubelles le long du mur mitoyen de gauche dans l'entrée de l'immeuble à front de rue ;

Considérant que malgré la grande largeur du hall d'entrée (+/-2,30m) il convient de prévoir un local fermé et respectant les normes de protection contre les incendies pour ce type de local ;

Considérant qu'un petit local poubelle est prévu au sous-sol et que celui-ci est sous-dimensionné ;

Considérant que les locaux communs (local vélos, local poubelle, ...) pourraient être aménagés au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;

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

Avis DEFAVORABLE.

Considérant toutefois que, moyennant un avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU), un projet modifié comme suit pourrait être acceptable :

- dans le bâtiment avant :

- **limiter le nombre de logements à 2 unités (un logement au 1^e étage et un duplex aux 2^e et 3^e étages) ;**
- **supprimer la petite annexe située au rez-de-chaussée ;**
- **revoir la hauteur sous-plafond et le niveau de plancher des annexes afin que celles-ci s'inscrivent dans la continuité du bâtiment principal ;**





- par conséquent, supprimer l'annexe du 2^e étage et remplacer celle-ci par une terrasse au profit du duplex ;
 - revoir la composition de la devanture commerciale en s'inspirant des archives ;
 - prévoir en façade avant des châssis en bois avec maintien des divisions apparentes des châssis d'origine
 - indiquer, le cas échéant, l'emplacement des éventuelles gaines de ventilation du commerce ;
- dans la cour :
- supprimer la petite annexe située au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
 - ne pas couvrir la cour ;
 - aménager un jardin en pleine terre et y planter un arbre ;
- dans le bâtiment arrière :
- prévoir au rez-de-chaussée des locaux communs pour les logements (local vélos, local poussettes, local poubelles, locaux de rangement) et éventuellement des locaux accessoires au commerce ;
 - prévoir deux circulations verticales dans le volume bâti existant afin d'avoir deux chemins d'évacuation ;
 - revoir l'aménagement des logements en conséquence ;
 - limiter le nombre de logements à 3 unités ;
 - supprimer les ouvertures de baies dans le mur mitoyen avec le n°282.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: R681/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Koningsstraat 93 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: RR93 - N.V.

Objet / Betreft: renoveren van een kantoorgebouw, afbreken en heropbouwen van de 8ste verdieping, aanleggen van een volume en een terras op het dak

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

Réactions / Reacties: 11

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/01/2024

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

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

4

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op het Bijzonder bestemmingsplan nr. 60-15 Koningsstraatwijk goedgekeurd op 14/07/2005 (B.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in een administratiegebied, een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed gelegen is in een administratieve zone van het B.B.P.;
Overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 17/07/2023;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het renoveren van een kantoorgebouw, het afbreken en heropbouwen van de 8^{ste} verdieping en het aanleggen van een dakterras betreft;





Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 14/12/2023 tot 28/12/2023 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 van het G.B.P. (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), afwijking van de voorschriften van het B.B.P., afwijking van art. 3 (vestiging van een mandelig bouwwerk), art. 5 (hoogte van de voorgevel) en art. 6 (dak - hoogte - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V. en afwijking van het bouwreglement (B.R.);

Gelet dat dit openbaar onderzoek 11 reacties uitlokte, betreffende voornamelijk de vormgeving en de architecturale uitdrukking van de uitbreiding, de impact van de uitbreiding en van het dakterras op de aanpalende percelen (bezonning, inzicht, geluidsoverlast);

Gelet op het ongunstig advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 18/12/2023;

Overwegende dat de aanvraag een bestaand kantoorgebouw betreft;

Overwegende dat de oorspronkelijke sokkel van het gebouw bestond uit een verhoogde kelderverdieping en een tussenverdieping;

Overwegende dat bij de latere verbouwing de raamopeningen van de kelderverdieping werden verwijderd ten voordele van nieuwe openingen over de hele hoogte van de sokkel (behalve aan de kant van de Bobijngang), en dat de verlaagde zone centraal in het gebouw ogenschijnlijk een overblijfsel was uit deze oorspronkelijke tweedeling van het gelijkvloers;

Overwegende dat het project voorziet om de gelijkvloerse verdieping volledig op straatniveau te brengen en om bijgevolg de toegankelijkheid van het gebouw te verbeteren;

Overwegende dat de inkom op het gelijkvloers wordt gelijkgetrokken met het maaiveldniveau, zonder treden aan de Koningsstraat;

Overwegende dat de inkom wordt opengetrokken over 2 bouwlagen, door in de inkomzone een ruimtelijke verbinding te creëren met de 1^{ste} verdieping via een mezzanine;

Overwegende dat het interieur wordt heringericht, waarbij men de art-decostijl opnieuw wil oproepen;

Overwegende dat er een volwaardige inkom en lobbyzone wordt gecreëerd, gelijk met het maaiveldniveau;

Overwegende dat in het gebouw de circulatiekernen worden vernieuwd en dat het gebouw volledig (rolstoel-) toegankelijk wordt gemaakt;

Overwegende dat deze werken de toegankelijkheid van het bestaande gebouw verbeteren en zich integreren in de typologie van het gebouw;

Overwegende dat in de bestaande parking, een fietsenparking wordt voorzien met 31 plaatsen, en dat er van de 33 bestaande plaatsen voor auto's nog 31 plaatsen (waarvan 2 voor personen met beperkte mobiliteit) behouden blijven;

Overwegende dat op de 2^{de} t.e.m. 7^{de} verdieping het gebouw wordt gestript en ontbloot tot op de structuur en het in grondplan volledig wordt vrij gemaakt;

Overwegende dat de buitenmuren worden geïsoleerd;

Overwegende dat de bestaande gevel is opgebouwd uit een dubbelhoge sokkelverdieping, bekleed met blauwe hardsteen, een middengedeelte van 4 verdiepingen bekleed met natuursteen en een top die bestaat uit 2 terugspringende verdiepingen met terrassen;

Overwegende dat het gebouw een grondige renovatie onderging in 1991-1992, waarbij onder meer de sokkel van de gevel werd verbouwd, de ramen werden vervangen, het interieur grondig werd gerenoveerd en een dakverdieping werd toegevoegd;

Overwegende dat deze dakverdieping terugwijkt ten overstaan van de dakrand, waar ze ongeveer 3m bovenuit steekt, de dat door de vorm (laag volume met hellende dakvlakken) dit hoogste niveau nagenoeg onzichtbaar is vanuit de Koningsstraat en de omliggende straten;





Overwegende dat het project voorziet om aan de gevels van het bestaand gebouw, de natuursteenvlakken te reinigen en te restaureren, het metalen sierwerk te behouden en het volledige schrijnwerk (antracietkleurige aluminium) te vervangen door bronskleurige aluminium; Overwegende dat hierbij de verdeling van de ramen grotendeels behouden blijft, uitgezonderd 1 travee van elke gevel (de traveeën uiterst rechts aan de kant van de Koningsstraat en de 3^{de} travee aan de kant van de Voorlopig Bewindstraat), waar tweeledige verhuisramen worden voorzien (volledig opengaand, de imposten inbegrepen); Overwegende dat het project voorziet om de toegevoegde dakverdieping (8^{ste} verdieping) af te breken en te vervangen door een nieuw volume, bestaande uit een hoge topverdieping (8^{ste} verdieping) en daarboven een dakterras met een bijkomend volume voor de toegang, liften en technische ruimte (9^{de} verdieping); Overwegende dat naar dit nieuwe toegevoegde volume wordt verwezen als “kroon”; Overwegende dat het nieuwe volume ter hoogte van de 8^{ste} verdieping, achter het gevelvlak van de bovenste (7^{de}) verdieping worden geplaatst; Overwegende dat het een kleine terugsprong heeft ten opzichte van de onderliggende verdieping, zodat de gevel van de bovenste verdieping zich niet in hetzelfde vlak bevindt als de gevel van de onderliggende verdieping; Overwegende dat de hoeken van dit nieuwe volume over de volle hoogte worden afgeschuind, waardoor een dakvorm wordt gesuggereerd; Overwegende dat dit nieuwe volume wordt afgewerkt met horizontale bronskleurige aluminium lamellen geplaatst voor de glasvliesgevels; Overwegende dat dit nieuwe volume echter een verticale gevel krijgt, in tegenstelling tot de bestaande dakverdieping; Overwegende dat het nieuw volume ter hoogte van de 9^{de} verdieping voorzien wordt van een natuursteen gevelbekleding (Savonnière); Overwegende dat het nieuwe volume bijna 6m (5,77m van de onderkant) ter hoogte van de 8^{ste} verdieping, en ongeveer 8m (8,13m van de onderkant) ter hoogte van de 9^{de} verdieping, boven de bestaande dakrand (7^{de} verdieping) zal uitsteken; Overwegende dat er dakterrassen worden aangelegd ter hoogte van de 8^{ste} en de 9^{de} verdieping, dat het toegankelijk deel van de terrassen op de 8^{ste} verdieping een laterale afstand van minder dan 1,90m heeft t.o.v. van de aanpalende constructie, maar dat deze terrassen voorzien zijn van een begroeid scherm van 1,90m hoog;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (inplanting), voor wat betreft de inplanting van de nieuwe volumes in terugsprong; Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 5 (voorgevel), omdat de nieuwe volumes hoger zijn dan de hoogste referentie; Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte), omdat de nieuwe volumes hoger zijn dan de hoogste referentie en meer dan 3m hoger zijn dan de minst hoge referentie; Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen), voor wat betreft de technieken in het volume dat boven het profiel uitsteekt (9^{de} verdieping); Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 3.1.5 (bouwprofiel onder dak), voor wat betreft het aantal bouwlagen en de toegevoegde verdieping (het volume op het terras vormt een 9^{de} verdieping); Overwegende dat volgens het B.B.P. het aantal bestaande bouwlagen dient bewaard te worden en de toegelaten bouwprofielen bevatten de technische verdiepingen; Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 3.1.8 (daken), voor wat betreft de nieuwe 8^{ste} verdieping; Overwegende dat volgens het B.B.P. de technische installaties, met inbegrip van de technische ruimte van de lift, in de dakprofielen dienen verwerkt te worden, de dakvormen dienen zich verplicht te integreren ten opzichte van de daktypes van de naburige gebouwen; Overwegende dat volgens het B.B.P. het goed zich in de categorie I van merkwaardige en/of historische gebouwen bevindt;





Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.B.P. art. 3.2.2 (categorie I: Merkwaardige en/of historische gebouwen), voor wat betreft de wijziging van een te bewaren gebouw;
Overwegende dat volgens het B.B.P. deze categorie de gebouwen betreft waarvan het geheel van de gebouwen bewaard, en in voorkomend geval gerestaureerd dienen te worden;
Overwegende dat volgens de esthetische voorschriften de oorspronkelijke vormen en materialen moeten worden behouden en gerestaureerd in de geest van het gebouw;

Overwegende dat de afbraak en heropbouw van de bestaande 8^{ste} verdieping het mogelijk maakt om het comfort op die verdieping te verbeteren;
Overwegende dat de herwaardering van de dakverdieping positief is;
Overwegende dat het voorgestelde volume echter te zichtbaar is vanuit de Koningsstraat en een impact zal hebben op de monumentale perspectiefzichten in de Koningsstraat;
Overwegende dat het wenselijk is om het dakvolume te vervangen door een meer bescheiden volume, in een vorm die zich beter integreert in het gebouw en minder zichtbaar is vanaf de straat, met minder impact op de omgeving;
Overwegende dat het wenselijk is om de plafondhoogte van de 8^{ste} verdieping te beperken;
Overwegende dat het wenselijk is om een grotere terugsprong te voorzien ten opzichte van de onderliggende gevel of de gevel bovenaan niet te verlengen als balustrade, of een dakvolume met een helling te voorzien;
Overwegende dat, voor de bestaande voorgevels, de verdeling van de ramen meer homogeen dient te zijn over de ganse gevel;
Overwegende dat de oorspronkelijke verdeling van de ramen dient gerespecteerd te worden en fijne raamprofielen dienen te worden voorzien;
Overwegende dat het niet wenselijk is om de ramen in de voorgevel aan de kant van de Koningsstraat aan te passen;
Overwegende dat de verhuisramen kunnen voorzien worden in de Bobijngaen, in een minder zichtbare gevel;
Overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van het B.R. art. 70, voor wat betreft de op het gelijkvloers buitenwaarts draaiende deur met oversteek op het openbaar domein;
Overwegende dat dit een nooddeur betreft, die opengaat volgens de richting van de noodontsluiting;
Overwegende dat een verbintenis met betrekking tot de aanvraag om afwijking van art. 70 van het B.R. werd toegevoegd;
Overwegende dat echter de verwezenlijking van een deur in achteruitbouw niet gewenst is vanuit stedenbouwkundig en architecturaal oogpunt, noch wegens redenen van openbare veiligheid;
Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

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

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





GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- Het dakvolume te herwerken zodat het minder zichtbaar wordt vanuit de publieke ruimte door:
 - de plafondhoogte van de 8^{ste} verdieping te beperken;
 - een grotere terugsprong te voorzien ten opzichte van de onderliggende gevel en/of de gevel bovenaan niet te verlengen als balustrade, en/of een dakvolume met een helling te voorzien;
- In de voorgevels, de oorspronkelijke verdeling van de ramen te respecteren en fijne raamprofielen te voorzien; de verhuisramen in de Bobijngang te voorzien;

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

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van het B.B.P. art. 3.1.5 (bouwprofiel onder dak), art. 3.1.8 (daken) en art. 3.2.2 (categorie I: Merkwaardige en/of historische gebouwen), de Gew.S.V. Titel I art. 3 (inplanting), art. 5 (voorgevel), art. 6 (dak - hoogte) en art. 6 (dak - technische elementen) en het B.R. art. 70 toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B377/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Bugrane 77 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Sébastien de Villenfagne de Sorinnes

Objet / Betreft: ajouter un 4ème étage et un 7ème logement à un immeuble de rapport

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

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- 5** Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) (PPAS) « PPA N° 50-30, 50-31 "Quartier de l'avenue de versailles" ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Part » en date du 07/04/1969. ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- Vu la demande initiale, introduite le 09/04/2021 et visant à ajouter un quatrième étage et un septième logement à un immeuble de rapport ;
- Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/06/2021 au 07/07/2021 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-30/31 (Versailles I, 07-04-69), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;





Vu l'avis de la commission de concertation du 27/07/2021 émis sur la demande initiale, libellé comme suit: avis défavorable ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 10/09/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 06/11/2023 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

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

Considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, ne sont pas accessoires et ne visent pas à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;

Considérant que ces dérogations n'ont pas été sollicitées dans la demande initiale et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé ;

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

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à de nouvelles mesures particulières de publicité ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/12/2023 au 28/12/2023 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-30/31 (Versailles I, 07-04-69) et dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et éléments technique) ;

Vu l'unique réclamation à cette enquête publique portant sur :

- La perte de luminosité de certaines pièces des logements et communs de l'immeuble Bugrane 75 ;
- Impacts sur le toit (cheminées, tuyaux et conduits d'air) ;
- Ombre projetée sur la toiture (impact sur la faisabilité de placer des panneaux solaires) ;
- Impact du chantier sur les logements ;

Considérant que la demande concerne un immeuble de rapport composé d'un rez-de-chaussée dédié aux garages et aux caves et de 2 appartements 2 chambres sur 3 étages ;

Considérant que le projet vise à ajouter un appartement 2 chambres de type « penthouse » en toiture du bâtiment existant ;

Considérant que l'extension s'inscrit en recul de la façade avant, s'alignant au recul du volume technique en toiture du n°81 soit un recul de 4,09 m du côté gauche avant et respectant un recul de 5,66 m du côté droit avant (n°75) ; que cette extension est également en recul de 3,02m sur l'ensemble de la façade arrière ;

Considérant que la profondeur de cette nouvelle extension s'aligne sur la profondeur du volume technique en toiture du n°81 ;

Considérant que la hauteur projetée de cette extension porte la hauteur de l'immeuble à 15,0m ;

Considérant que pour desservir cette nouvelle extension la cage d'escalier et d'ascenseur existante est étendue à une hauteur de 15,75 m ;

Considérant que la nouvelle volumétrie projetée induit des dérogations aux prescriptions en vigueur ; que la toiture de la nouvelle extension dépasse de 0,14 m le voisin de gauche et de 2,74 m le voisin de droite ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (hauteur) ;

Considérant également que le projet prévoyant un 4ème étage entraîne une dérogation au PPAS art. 10. En ce que cet article précise que la hauteur des constructions est d'au minimum un étage sur rez-de-chaussée et au maximum de deux étages sur rez-de-chaussée ; que toutefois, un niveau supplémentaire pourra être admis pour autant qu'à partir de la façade principale, il soit affecté à usage de garages et que la hauteur sous plafond ne dépasse pas 2,20 m ;





Considérant que l'immeuble existant possède déjà le gabarit maximal autorisé par le PPAS en ce que celui-ci possède un gabarit de R+3 avec le rez-de-chaussée dédié aux garages et dont la hauteur sous plafond ne dépasse pas 2,20m ;
Considérant également que le volume projeté ne tient pas compte des préjudices induits pour le bien voisin n°75 ; qu'en effet, l'immeuble voisin de droite n°75 profite d'un puit de lumière en toiture ayant pour objectif d'amener de la luminosité dans certaines pièces des logements, tels que les cuisines ;
Considérant que la présente demande prévoyant de rehausser d'un étage franc le n°77 de l'avenue de la Bugrane ne tient pas compte de l'ombre que projettera cette rehausse sur la toiture voisine ; que dès lors le volume impactera le puit de lumière voisin qui se retrouvera en partie dans l'ombre ;
Considérant aussi que l'isolation de ce nouveau volume empiètera sur le puit de lumière ; lui réduisant sa taille déjà réduite ;
Considérant également que l'ombre projetée de ce nouveau volume impactera la faisabilité de placer des panneaux solaires dans le futur sur le bien contigu ;
Considérant qu'il existe très peu d'exemples de volume en toiture de ce type dans le quartier et que les quelques exemples qui existent sont généralement moins visibles, plus en recul, et ont été autorisées avant l'entrée en vigueur du PPAS et de l'application de l'article 10 ;
Considérant également que le présent projet s'implante de mitoyen à mitoyen ; que cette implantation ne tient pas compte des éléments techniques implantés en toiture du bâtiment voisin de droite n°75 ; qu'en effet, en toiture du n°75 sont érigées es cheminées ainsi que les gaines de ventilation ; que celles-ci seront impactées par, d'une part les travaux et d'autre part, par l'implantation même du nouveau volume projeté ; que de plus les travaux projetés auront un impact conséquent sur l'ensemble des logements existants ;

Considérant que la demande prévoit également la création de 2 terrasses en toiture, la première en façade avant, possédant une profondeur de 2,05m et en recul de 3,10m par rapport à la façade avant et en recul de respectivement 1,90m par rapport au mitoyen de gauche et 7,80m par rapport au mitoyen de droite ; que la seconde terrasse est en façade arrière, qu'elle s'aligne en profondeur sur l'aplomb de la façade et en recul de respectivement 1,90m par rapport au mitoyen voisin de gauche et 5,88m par rapport au mitoyen de droite ;
Considérant que ces deux terrasses sont circonscrites de garde-corps en verre feuilleté clair ; que ceux-ci entraînent des dérogations au R.R.U. titre I art.6 toitures éléments techniques en ce que les garde-corps dépassent du volume de toiture ;
Considérant que les différentes parties de la toiture plate sont aménagées en toiture végétale ;
Considérant que la terrasse arrière est fort perceptible ;
Considérant que les terrasses projetées sont intimement liées aux nouveaux volumes envisagés ;
Considérant également que des terrasses aménagées en toiture d'un immeuble existant peuvent entraîner des préjudices aux biens voisins en termes de bruits et d'usage ; que dès lors que la dérogation à l'article 6 du titre I. du RRU (terrasse sur toiture plate) n'est pas acceptable ;

Considérant que l'appartement projeté se compose d'un séjour traversant, donnant accès aux terrasses en façade avant et arrière, de 2 chambres le long du mitoyen de droite, d'une salle de bain et d'une salle de douche ;
Considérant que bien qu'en recul de 3,05m en façade arrière, sera visible en façade arrière ;
Considérant que le logement proposé est généreux et conforme aux prescriptions du titre II. du RRU concernant les normes d'habitabilité ; qu'il ajoute de la diversité à la taille des logements présents dans l'immeuble ;
Considérant qu'il est pourvu de pièces de vie d'une superficie agréable ;
Considérant que les façades de l'extension sont ventilées en panneau de ton gris-clair et gris foncé ;
Considérant que les façades extérieures de l'extension de la cage d'ascenseur sont en bardage en zinc prépatiné de teinte naturelle ;
Considérant que les châssis sont en aluminium thermolaqué de ton anthracite ;





Considérant que bien que le nouveau volume se veuille contemporain en comparaison à l'immeuble existant ; que les nouvelles façades marquent une rupture avec le bâti existant ; que dès lors l'intégration du nouveau volume ne s'intègre harmonieusement à l'immeuble existant ;
Considérant que cet étage supplémentaire est de nature à créer un précédent pouvant potentiellement porter préjudice à la cohérence d'ensemble du quartier ;
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 du PPAS n°50-30 (nouvel étage) n'est pas acceptable ;

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

Avis DÉFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: P888/2023 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue de la Pépinière 16 - 32 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: EAGLESTONE INVESTMENT

Objet / Betreft: Concerne une rénovation lourde d'un immeuble de bureaux en immeuble d'appartements comprenant 36 appartements, un appart-hôtel comprenant 20 chambres et deux espaces pour bureaux.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/11/2023 - 21/12/2023

Réactions / Reacties: 10

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

6

Situation PRAS

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel historique et d'embellissement, du PI an Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Situation PRDD

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du pentagone de Bruxelles, en noyau d'identité locale, en zone patrimoniale, en zone de verdoisement prioritaire, du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

Objet de la demande

Attendu que le projet vise à rénover lourdement et transformer un immeuble de bureaux en un immeuble mixte comprenant 36 appartements, un appart-hôtel de 20 chambres et deux espaces bureaux ;

Rapport d'incidence

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- 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 ;
- 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 ;
- 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.

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 27/10/2023;
Considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

Avis d'instances

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

- La Ville de Bruxelles ;
- Le Service d'Incendies et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Bruxelles Environnement ;
- La Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;
- AccessAndGo ;
- Le Conseil de Sécurité Astrid;

Attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU du 07/12/2023, réf: CP.2012.0799/12 ; qu'en effet la superficie de sas d'ascenseur de l'appart-hotel doit faire 2m² à tous les niveaux et qu'il est nécessaire de retrouver une deuxième sortie de secours pour cet appart-hotel ;

Vu la décision favorable sous condition d'installer une couverture radioélectrique indoor dans l'ensemble du niveau -1 de la Commission de Sécurité ASTRID du 14/11/2023, réf: décision 8605 ;

Attendu que la demande est soumise à l'avis non conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 237, § 1er du CoBAT : travaux de nature à modifier les perspectives depuis ou vers le bien protégé ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 14/11/2023, réf BXL20072_716_PU, libellé comme suit :

« (...) *Les interventions sur les bâtiments et leur environnement n'auront pas d'impact sur les vues vers et depuis le bien classé. Le projet n'appelle dès lors pas de remarques d'ordre patrimonial.* »

Vu l'avis d'Access&Go reçu par le fonctionnaire délégué en date du 29/12/2023 qui estime que :

- la partie de l'appart-hôtel est non conforme aux exigences du RRU Titre IV et VII ; qu'en effet, la pente de 10% à l'entrée n'est pas accessible et qu'il n'y a pas au moins une chambre PMR ;
- la partie logements est conforme aux exigences du RRU Titre IV et VII;

Vu l'avis du BMA du 07/08/2023 rendu conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 9/07/2019 ; que sa conclusion est libellée comme suit :

« *Le projet a été amélioré au cours de plusieurs réunions. Grâce à des entrées généreuses, des parkings pour vélos, des espaces de bureaux pour les professions libérales et des vues sur le jardin vert de la zone intérieure, le projet est mieux intégré dans son contexte. Cependant, le BMA estime toujours que la hauteur du bâtiment devrait être réduite d'un étage. En outre, il conviendrait d'examiner la possibilité d'une configuration dans laquelle tous les appartements comportant au moins 2 chambres à coucher bénéficieraient d'une double orientation.* »

Mesures particulières de publicité

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

- Application des articles suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :





- art. 175/20 : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
- art. 176/1 : mesures particulières de publicités dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- art. 188/7 : dérogations aux art. 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture : hauteur + éléments techniques) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

Attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 22/11/2023 au 21/12/2023 et que 10 réactions, dont 1 pétition de 22 signataires, ont été introduites portant principalement sur:

- De manière favorable :

- Disparition positive d'un chancre urbain ;
- Projet de grande qualité (qualité architecturale, mixité de fonctions);
- Gabarits conforme à ce qui a été autorisé ultérieurement ;

- De manière défavorable :

- Les nuisances visuelles engendrées par l'aménagement de logements, qui seront occupés durant les week-ends, soirées et vacances, ce qui n'était pas le cas lors de l'utilisation de bureaux ;
- Les nuisances sonores et la réverbération du bruit, dû notamment à l'aménagement de terrasses arrières en surplomb, aux allers et venues des appartements-hôtel, aux charrois et à la livraison durant le chantier, ainsi que la réalisation des travaux;
- Les problèmes de luminosité sur ces appartements mono-orientés ;
- La perte de luminosité et d'ensoleillement, en effet le projet prévoit une surélévation de 3 niveaux à il faudrait réaliser une étude d'ensoleillement;
- Le surnombre de logements et d'appartements-hôtels ;
- La démesure et la disproportion du nouvel aménagement par rapport aux constructions du quartier risquent d'entraîner un sentiment d'enclavement conséquent au vu de l'exiguïté de l'îlot en forme triangulaire ;
- La hauteur du bâtiment faisant l'objet de la demande de permis s'élèvera à 24,55 mètres avec une toiture plate tandis que la hauteur de la façade des bâtiments adjacents s'élève à 14,24 mètres pour le plus haut, dont la toiture atteindrait 20,75 mètres, tandis que la hauteur de la façade la moins élevée s'élève à 7,78 mètres de haut ;
- La maison au numéro 34, reprise à l'inventaire du patrimoine architectural, apparaîtrait complètement écrasée ;
- L'acte notarié rédigé par le Notaire Nerinx en date du 20/12/1978 pour les bâtiments situés rue de la Thérésienne 15-17 et 19, précisant notamment la servitude et les vues ;
- L'utilisation du futur du jardin n'est pas clairement indiquée ;
- Le fait qu'aucun ordre de grandeur n'est donné sur les nuisances sonores apportées par les installations en toiture ;
- Le gaz et les vapeurs s'échappant des nombreuses cheminées prévues en toiture ;
- Aucune référence n'est faite sur la prévisible augmentation de trafic à la rue Thérésienne ;
- Les problèmes actuels à la rue de la Pépinière : de nombreux camions de livraisons pour AXA bloquent souvent la rue de la Pépinière lors de





déchargement et de nombreuses personnes utilisent cette rue pour éviter le trafic de la petite ceinture, ... ;

- L'accessibilité à la rue de la durant le chantier ;
- L'existence d'une activité hôtelière à proximité immédiate du projet, à l'angle entre la rue de la Pépinière et la rue de Namur : Hôtel Chambord ;
- L'établissement hôtelier est en contradiction manifeste avec les besoins urbanistiques actuels du quartier ;
- La présence d'une seule citerne de récupération des eaux de pluie de capacité insignifiante: 20 m³ ;
- Rien n'est prévu pour le microclimat, alors qu'il y aura un rejet supplémentaire de chaleur ;
- Il n'y a pas une démonstration suffisante de l'avantage qui résulterait de la transformation intégrale de l'immeuble de bureaux en habitations densifiées, par rapport à l'utilisation des ressources (électricité, gaz, eau, rejet d'eaux usées, ordures, utilisation de véhicules) ; Le projet manque donc d'une réelle évaluation comparative et d'une pondération entre les avantages et les désavantages d'un bâtiment destiné à des bureaux ou à des habitations et ce, non seulement par rapport aux droits et aux intérêts des habitants de la rue Thérésienne, mais également et plus en général en ce qui concerne l'impact du projet sur le site ;
- La société AXA Belgium souhaiterait que le Maître d'Ouvrage du projet s'engage à mettre en place avec ses entreprises des procédures permettant à AXA Belgium d'anticiper les nuisances sonores durant le chantier ;
- La société AXA Belgium indique qu'il est impératif, durant les chantiers, que ces accès et les places de livraisons en voirie publiques soient en permanence assurés que l'entrée/sortie du parkings (199 places) ; Elle indique également que les activités de chantiers ne devront pas mettre en péril les alimentations gaz, électrique, télécom et eau de l'immeuble d'Axa Belgium. Dans, le cas contraire, elle souhaiterait en être avertie ;
- Le formulaire de demande, pas plus que l'avis d'enquête publique ne mentionnent les dérogations aux articles 4, §1er , 8, §1er et 7, §1er du Titre I du RRU, ce qui est de nature à vicier l'enquête publique ;
- La non pertinence des références au permis anciennement octroyé en 2019 : l'ancien projet prévoyait au total 24 logements contre aujourd'hui 36 appartements, 20 chambres d'hôtels et 2 bureaux ; il y a 1000 m² de moins affectés au logement ; dans l'ancienne demande de permis étaient moins profondes, les balcons y étaient moins importants ;
- Il conviendrait :
 - d'affecter l'ensemble du projet au logement, à l'exception éventuelle des quelques bureaux du rez-de-chaussée à moins de nuisances sonores et plus d'habitants contribueraient aux finances de la commune;
 - modifier la répartition intérieure des logements afin de créer des logements spacieux et traversants ;
 - limiter l'accroissement du gabarit de l'immeuble ;
 - créer des loggias en façade avant devrait être transposée à la façade arrière afin d'éviter de devoir créer des balcons empiétant sur l'intérieur de l'îlot ;
 - réduire le nombre de logements ;
 - le projet actuel ne présente qu'un seul avantage à destination uniquement du promoteur, à savoir : un profit maximisé ;

Descriptif objet de la demande

Considérant que les demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement de classe 1B portent sur la rénovation lourde et le changement de destination d'un immeuble de bureaux (4.933 m² hors-sol), y compris la transformation de ses sous-sols, dans l'objectif de sa réaffectation,





d'une part, en immeuble de logements (36 appartements) et d'autre part, en appart-hôtel (20 chambres) ainsi que le maintien de deux espaces pour bureaux.

En ce qui concerne la situation existante:

Considérant que le projet s'implante au sein d'un périmètre défini par 3 parcelles ; qu'elles font partie d'un îlot formé par les rues de la Pépinière, rue de Brederode et la rue Thérésienne ;
Considérant que le site est occupé par un ancien immeuble de bureaux qui est, à l'heure actuelle, entièrement démantelé, en vertu de la mise en œuvre partielle d'un permis octroyé le 27 mai 2019 (ref : 04/PFD/660902) ; que l'ossature restante en béton est préservée et intégrée au nouveau projet ;

Considérant qu'en vis-à-vis de l'immeuble, on trouve le nouveau siège de la société d'assurance AXA ; que ce bâtiment est en recul dès le R+2 qui est aménagé en toiture jardin au droit du projet ; qu'il présente un gabarit allant de R+5+2 étages en retrait à R+3+4 étages en retrait ;

Considérant que l'immeuble de référence, mitoyen gauche du projet, est de gabarit comparable à celui de l'immeuble existant avant démolition partielle (bureaux) ; qu'il s'agit d'un immeuble de gabarit R+3+ Toiture à 2 versants ;

Considérant que l'immeuble de référence mitoyen droit du projet est de gabarit R+1+Toiture à 2 versants ; qu'il s'agit cependant d'un bien totalement atypique dans la rue ; que cet immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant qu'un permis de bâtir datant du 23/09/1975 autorisait, d'une part, la démolition des constructions existant rue de la Pépinière, 18 à 32, pour y reconstruire un immeuble de bureaux, et d'autre part, le réaménagement de l'immeuble sis rue de la Pépinière, 16, à 1000 Bruxelles (réf. 5P/74) ;

Considérant qu'un permis de bâtir datant du 12/09/1978 autorisait la suppression de l'entrée cochère située au numéro 33 de la rue de la Pépinière (réf.13P/78).

Considérant qu'un permis d'urbanisme datant du 27/05/2019 (réf. 04/PFD/660902) prévoyait 6.513 m² de superficie de plancher de logements (24 logements) et 63 emplacements de parking en sous-sol ;

Considérant qu'un permis modificatif datant du 06/12/2021 (réf. 04/PFD/1783805) prévoyait 6240m² de plancher de logements et 63 emplacements de parcage couverts ;

Considérant que ce dernier permis modifié comprend 24 logements et un bâtiment de gabarit rez +6 ;

Considérant que le bâtiment était couvert, le 28/01/2013, par un permis d'environnement de classe 1B (ref. 392.542) qui a été délivré, pour une période de 15 ans ;

Considérant qu'un second permis d'environnement de classe 1B (réf. 660.928) a été octroyé le 29/08/2018 pour 63 emplacements de parcage couverts, mais non mis en œuvre ;

En ce qui concerne la situation projetée:

Considérant qu'une partie de l'immeuble de bureaux a été démantelée sur base du permis d'urbanisme octroyé le 27/05/2019 (ref. 04/PFD/660902) pour une reconversion en logements ; que les travaux ont été interrompus et que le permis est périmé et ce sans que les logements n'aient été réalisés ;

Considérant que l'affectation de droit est donc celle de bureau ;

Considérant que la présente demande de Permis d'Urbanisme vise à optimiser le dernier permis octroyé (et périmé) tout en respectant les principes urbanistiques qui ont guidé l'octroi de ce dernier ;

Considérant que le projet prévoit d'implanter du logement, un appart-hôtel de 20 chambres et 94m² de bureaux ; que ses affectations sont conformes aux prescriptions du PRAS ;

Considérant que le projet dédie donc une surface de 1 649,2m² pour un petit établissement hôtelier de type appart-hôtel, offrant 20 chambres ; que ces chambres, distribuées aux étages +1 à +4 et possédant une superficie allant d'environ 50m² à environ 60m², peuvent chacune accueillir deux à quatre personnes ;





Considérant qu'au niveau de l'entresol (Rez/niveau -1), un espace de fitness est prévu, accompagné d'un sauna et de vestiaires et éclairé via une cour anglaise ; qu'à ce niveau se situent aussi un local lingerie, un espace de stockage et d'entretien ainsi qu'un local déchets ;

Considérant qu'est également mis à disposition des usagers de l'appart-hôtel un espace vélos d'une capacité de 19 emplacements, situé au rez-de-chaussée et accessible depuis le hall d'entrée ; que 8 emplacements de parking pour voitures (dont 1 PMR) sont prévus pour l'appart-hôtel au niveau -1 du parking souterrain, ainsi qu'un emplacement accessible aux camionnettes pour les livraisons (limitées car l'appart-hôtel ne disposera pas de restaurant ni de bar) ;

Considérant que deux petits espaces bureaux ont été prévus afin d'activer le rez-de-chaussée coté voirie;

Considérant que ces espaces permettent un éventuel lien avec le logement attenant et donc de prévoir une extension de ce logement ; que les entrées de ces unités se font par le sas d'entrée commun des logements, ce qui permet de sécuriser la circulation de tiers dans le bâtiment ;

Considérant que les plans renseignent que ces locaux sont soit des espaces kangourous soit des bureaux ; que le demandeur signale en commission de concertation que ce sont bien des bureaux mais qu'il sera possible de joindre ceux-ci aux logements avec une demande séparée de permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'il est nécessaire d'indiquer sur plan que ces locaux sont uniquement à usage de bureaux ;

Considérant que la partie résidentielle représente 5.351m² du projet, répartis en 36 appartements, lesquels seront desservis par 2 noyaux de circulation ;

Considérant que le projet prévoit:

- 8 appartements de 3 chambres de +/- 165 m² à 280 m²;
- 19 appartements de 2 chambres de +/- 115 à 135 m²;
- 7 appartements de 1 chambre de +/- 65 à 75 m²;
- 2 studios de +/- 52 m²;

Considérant que le projet présente une bonne mixité et diversité de logements ;

Considérant qu'un besoin en logements mixtes pour faire face au défi démographique de la Région de Bruxelles-Capitale est indispensable, qu'une mixité équilibrée de logements répond au concept de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la disposition et le nombre de noyaux permettent de réutiliser les sous-sols d'une manière efficace pour les parkings et de créer, dans le cas des logements de trois chambres, des appartements avec une double orientation ; que certains logements de plus petite taille sont mono-orientés, mais leur dimension ne nécessite pas de disposition traversante ; qu'il n'y a pas de logements mono-orientés au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en fonction des vues et de l'orientation, les séjours et les chambres sont localisés de façon variée ; que ceci permet d'offrir une grande diversité de typologies d'appartements ;

Considérant que les étages en penthouse sont traités dans un souci de sculpter le volume bâti et de créer un accent architectural ;

Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur agréable ;

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

Considérant que la parcelle concernée par la demande a une superficie de 2 175 m² ;

Considérant que l'immeuble en l'état actuel (après démantèlement et démolitions partielles), a une surface de plancher totale de 4.933 m² distribués sur un rez-de-chaussée + 4 étages hors-sol ; qu'une partie de la structure (colonnes) du +5 est encore présente ;

Considérant que la surface des planchers de l'immeuble de bureaux avant exécution partielle des travaux de transformation autorisés par le premier permis d'urbanisme était de 5.745 m² hors-sol ;

Considérant que le bâtiment dispose également de trois niveaux en sous-sol dédiés aux parkings qui ont une capacité totale de 83 emplacements pour voitures ;

Considérant que le projet reprend au maximum l'emprise de l'ancien immeuble de bureaux ; qu'il demeure aligné au front bâti de la rue de la Pépinière ; qu'il n'y a pas de modification de l'empreinte au sol par rapport à l'immeuble de bureaux, à l'exception du réaligement de la façade





avant sur l'alignement, formant des loggias qui permettent une zone tampon entre la rue et les nouveaux logements, améliorant l'intimité ;

Considérant que la volumétrie principale du projet de la présente demande se réfère à celle du permis précédemment octroyé, et n'en dépasse pas les hauteurs de gabarits ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 5 en ce que la hauteur de la façade avant est plus élevée que la construction voisine la plus élevée ; que le projet a un gabarit R+6, soit deux étages en plus que la construction existante de fait ;

Considérant qu'en effet:

- La hauteur du bâtiment voisin le plus élevé est de 14.24m (corniche) à 20.75m (toiture) ;
- La hauteur de corniche de la façade voisine la moins élevée est d'environ 7.78m, ce qui est très faible si on considère tous les bâtiments de la rue de la Pépinière ;
- La hauteur de corniche du projet varie – la hauteur de façade des blocs B et C est plus basse que celle du bloc A ;

Considérant que les deux derniers étages qui forment le volume de la toiture sont en retrait successifs ;

Considérant que dans l'axe de la façade :

- La hauteur de l'acrotère à l'alignement varie de 17.36m (B et C) à 18.21m (A) ;
- La hauteur de l'acrotère du niveau +5 en retrait varie de 20.80m (B et C) à 21.58m (A) ;
- La hauteur de l'acrotère du niveau +6 en retrait est de 24.55m.

Considérant qu'il est à noter que l'immeuble de bureau avait également un gabarit R+5 avec des toitures à versants de faible pente ; qu'en outre, le précédent projet autorisé de transformation en logements prévoyait un gabarit R+6+toiture plate ; que la hauteur du dernier acrotère projeté est conforme à ce qui avait été accordé en vertu dudit permis (ref 04/PFD/660902) ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 5 est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6, §1 en ce que la toiture projetée dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus élevée et en ce que la toiture projetée dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de la construction voisine la moins élevée ;

Considérant que la volumétrie de la toiture est modifiée par rapport à l'immeuble de bureau puisqu'elle sera composée d'un étage en retrait ;

Considérant que cette modification contribue à conférer au bâti un caractère résidentiel, en lui donnant des proportions plus équilibrées que celles existantes, résultantes d'une typologie de bureaux, et en créant des retraits successifs qui en affinent la forme ;

Considérant que cet accroissement sera pratiquement imperceptible depuis l'espace public ; que son gabarit demeurera nettement inférieur à celui de l'immeuble AXA ;

Considérant que l'intérieur de l'îlot étant un espace partagé en copropriété et présentant une belle largeur, le risque d'intrusion dans la vie privée des voisins est fortement réduit ; que la perte d'ensoleillement est également minimale : l'existence de retraits a été prévue afin de réduire l'accroissement des ombres qui sont actuellement portées par le bâtiment existant ;

Considérant que cette dérogation avait été accordée en vertu du précédent permis d'urbanisme ; Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 §1 est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 §3 pour ce qui concerne l'écran acoustique des pompes à chaleur et un cabanon d'ascenseur qui débordent de maximum 91 cm ;

Considérant que cela ne sera pas perceptible puisque ces écrans sont situés au milieu de la toiture ; qu'ils garantissent le respect des normes acoustiques relatives à la production de bruit et le respect du voisinage ; que, de même, les cabanons d'ascenseur étant centrés sur la toiture, ils ne seront pas visibles depuis la rue ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 §3 est acceptable ;





Considérant qu'en séance, le demandeur sollicite une dérogation à l'article 4,§1 du Titre I du RRU ; qu'en effet, la profondeur de la construction du côté jardin est très légèrement augmentée (40cm) par rapport à la situation de droit par la création de terrasses et de balcons.

Considérant que le demandeur sollicite cette dérogation et la justifie par le fait qu'elle permet d'augmenter le confort des futurs occupants tout en ne générant pas des nuisances excessives pour le voisinage ; que la différence entre la profondeur du bâtiment en situation de droit et celle en situation projetée est minime ;

Considérant que la dérogation s'explique par des parties de balcons en saillie qui servent de liaison de passage vers les parties « utiles » des terrasses qui se trouvent dans les « creux » du bâtiment ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 4,§1 est minime et donc acceptable ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions:

Considérant que la façade avant est prévue en pierre de ton clair ou pierre reconstituée ; que les garde-corps sont en verre ; que les parties sombres en retrait et les façades des niveaux +5 et +6 sont en panneaux de façade de type fibro-ciment ;

Considérant que les retraits au droit des entrées rythment une certaine verticalité ; que les entrées sont confortables et transparentes ; qu'elles sont traversantes et permettent le regard entre la rue de la Pépinière et l'intérieur de l'îlot ; que cela fait écho au dégagement latéral entre le bâtiment et l'immeuble mitoyen de droite ;

Considérant que le soubassement sera traité dans la continuité de la pierre de façade ;

Considérant que la façade est simple et élégante ; qu'elle ne rompt pas avec la vue d'ensemble de la rue de la Pépinière ; que les rez-de-chaussée sont activés et animés ;

Considérant que des plantations sont prévues au droit des entrées, grimpant sur un treillis ;

Considérant que la façade arrière est réalisée en enduit sur isolant de ton clair et les balcons sont revêtus de panneaux de ton clair ; que cette façade est rythmée par une alternance de balcons et de baies plus étroites, assurant équilibre entre horizontalité et verticalité ;

Considérant que des balcons, soit rentrant dans le plan de façade, soit en surplomb, offrent aux logements des espaces extérieurs confortables ; que les terrasses seront revêtues de dalle sur plot ;

Considérant que la façade latérale assure la transition entre les façades arrière et avant ; qu'elle est sobre et peu ouverte ;

Considérant que les terrasses des penthouses sont agrémentées de massifs de plantations qui permettront de délimiter des espaces sur les larges terrasses ;

Considérant que chaque noyau de circulation des logements permet un accès au jardin, offrant également le passage piéton vers la rue de Brederode ;

Considérant que les menuiseries extérieures sont de ton gris anthracite avec un vitrage clair très performant ; que les baies sont larges au droit des pièces de vie, équipées généralement de châssis coulissants de belles dimensions ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs:

Considérant, au regard des plans que la disposition spatiale des pièces, telle que projetée, permet d'aménager des logements confortables ;

Considérant que les logements sollicités sont conformes au Titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

Considérant que 11 logements sur les 36 logements sont mono-orientés ; que 8 de ces appartements présentes des décrochements qui permettent une vue latérale soit sur la rue soit sur le jardin ; Que seul un appartement (B.14) n'a pas accès à un espace extérieur ;

Considérant que l'ensemble de la partie logement est conforme aux exigences du titre IV du RRU concernant l'accessibilité aux PMR ;

Considérant que l'accessibilité de l'appart-hotel est à revoir suivant les recommandation d'Access&Go ; que, de plus, le sanitaire situé au rez-de-chaussée, bien que généreux, n'est pas accessible PMR ; qu'il y a lieu d'adapter ce sanitaire afin de le rendre conforme ;





En ce qui concerne les aménagements extérieurs:

Considérant que le projet paysager vise avant tout le maintien et la mise en valeur de la végétation existante, bien ancrée sur le site, et qui forme la trame de base de la scénographie paysagère du lieu ;

Considérant que la mise en place du projet ne nécessite aucun abattage d'arbre ; que le réaménagement du jardin se concentre sur un toilettage global de la végétation : taille de formation, suppression des arbustes morts ou des arbustes exotiques invasifs, dont le laurier cerise ;

Considérant qu'un programme de plantations arbustives complémentaires vient densifier les massifs périphériques, permettant d'augmenter la diversité d'intérêts esthétiques et écosystémiques et donner plus d'intimité aux terrasses créées au rez-de-chaussée ; que la pelouse centrale est agrémentée de vivaces et de bulbes de sous-bois ;

Considérant que le nouveau programme végétal comportera une part majoritaire de plantes indigènes, avec quelques exceptions liées aux choix esthétiques imposés par ce jardin d'ornement. ; que toutefois, le recours aux plantes invasives, répertoriées notamment sur la liste Alterlas, sera proscrit ;

Considérant que le jardin doit avant tout répondre à des enjeux environnementaux, esthétiques et de bien-être ; qu'il s'agit d'un jardin d'ornement, dont le foisonnement végétal doit générer un cadre de vie et de travail agréable aux occupants de l'îlot ;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site (Faucon pèlerin, Martinet noir, Rougequeue noir, ...) ;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de mettre en place des nichoirs à destination de faucons pèlerins, martinets noirs et/ou rougequeue noir ;

Considérant que la fontaine défectueuse et les zones de repos sont supprimées, au profit de la végétation qui gagne +/- 43m² de surface dans le nouveau projet ;

Considérant que suivant la convention avec la Fondation Roi Baudouin, une servitude de passage traverse le jardin et est matérialisée par un cheminement perméable en gravier, d'une largeur de 1,5m ; que les deux noyaux de circulation du projet se greffent à ce chemin et créent ainsi un accès direct au jardin et à la rue Brederode ;

Considérant qu'il n'y aura pas d'accès au jardin depuis l'appart-hôtel ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings:

Considérant que le parking, réparti sur les trois niveaux de sous-sol, prévoit au total 53 emplacements pour voitures (y compris 13 pour les PMR) et 4 emplacements pour les motos, répartis comme suit :

- Niveau -1 : 8 emplacements voitures (dont 1 PMR) pour l'appart-hôtel; 1 emplacement destiné à une zone de livraison pour l'appart-hôtel ; 2 emplacements voitures (tous 2 PMR) pour les bureaux ; 6 emplacements voitures (dont 2 PMR) pour les logements ;
- Niveau -2 : 17 emplacements voitures (dont 4 PMR) et 2 emplacements motos pour les logements ;
- Niveau -3 : 19 emplacements voitures (dont 4 PMR) et 2 emplacements motos pour les logements ;

Considérant que le nombre d'emplacements pour voitures prévu se justifie par rapport au programme résidentiel du projet ;

Considérant que les plans renseignent 4 emplacement voitures ;





Considérant que les locaux vélos comptent un total de 101 emplacements, répartis comme suit :

- Rez-de-chaussée : un local comprenant 14 emplacements vélos « cargo » destinés aux logements ; un local comprenant 18 emplacements vélos destinés à l'appart-hôtel ;
- Niveau -1 : 63 emplacements vélos destinés aux logements ; 6 emplacements vélos destinés aux bureaux

Considérant que les 36 logements et les 20 chambres de l'appart-hôtel disposent de locaux permettant d'accueillir au total 101 vélos facilement accessibles au niveau du rez-de-chaussée (18 vélos pour l'appart-hôtel et 14 vélos « cargos » pour les logements) et au niveau du -1 (63 vélos pour les appartements) ;

Considérant que l'accès au sous-sol se fera par la rampe de parking, suffisamment large à l'aide d'un marquage au sol ; que la pente le permet, puisqu'elle est de 10.8% sur la première dizaine de mètres depuis la rue, et s'adoucit ensuite jusqu'à 5% dans sa partie basse ;

Considérant que le nombre de vélos pour les logements est supérieur à la demande du titre II du RRU et conforme aux exigences de Bruxelles Environnement ;

Considérant que les locaux sont couverts, aux dimensions conformes ; les emplacements "simples" ont des râteliers de type Gand ;

Considérant que le projet se trouve en zone A sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Considérant que le projet ne prévoit presque uniquement que des dispositifs d'attaches de type Gand surbaissé pour l'ensemble de son offre en stationnement pour vélos ;

Considérant que ce type de dispositif d'attache ne s'adapte pas à tous les types de vélos (par exemple : ne convient pas pour de petits vélos, ni pour les modèles équipés d'un panier) ;

Considérant que des infrastructures vélo proposant des arceaux de type U inversés à barre transversale espacés de minimum 1 m s'adaptent au mieux à tous les types de vélos et sont faciles d'utilisation ;

Considérant que le modèle de système d'attache projeté peut être toléré en complément d'une offre plus conséquente en dispositifs d'attaches qualitatifs et plus universels tels que des U inversés à barre transversale espacés de minimum 1 m ;

Considérant que la zone de stationnement vélos réservée aux bureaux au niveau -1 ne prévoit qu'environ 7 m² pour 6 emplacements vélos ;

Considérant que le local vélo à destination de l'appart-hôtel prévoit une superficie de 32,6 m² pour 18 emplacements vélos ;

Considérant que ces aménagements à destination des bureaux et de l'appart-hôtel ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique de ceux-ci et qu'il y a lieu de prévoir 2 m² par emplacement vélo ;

Considérant que la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale" préconise que 5 à 10 % des emplacements pour vélos hors voirie soient adaptés et/ou dédiés aux vélos cargo pour les employés, dans les nouveaux projets d'immeubles non résidentiels ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun emplacement pour vélos cargos à destination des bureaux projetés ; qu'il y a lieu d'en prévoir ;

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

Considérant que le projet a pour objectif de respecter scrupuleusement les exigences PEB actuelles et ce notamment :

- par la mise en œuvre d'une enveloppe performante (isolation / étanchéité à l'air) ;
- par une production de chauffage et d'eau chaude sanitaire individuelle par pompes à chaleur pour l'appart-hôtel (très haute performance) ;





- par une production de chauffage et d'eau chaude sanitaire par des chaudières individuelles au gaz performantes pour les logements et les bureaux ;
- par un système de ventilation "double flux", système D ;

Considérant que les installations de pompes à chaleur sont situées en toiture et traitées de telle façon que le bruit généré par ces installations respecte les normes acoustiques en vigueur ;

Considérant que le site se trouve en zone d'habitation au PRAS et correspond donc à une zone 2 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Considérant que le projet est situé à proximité de zones plus sensibles, telles que définies dans l'AGRBC du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées ;

Considérant que la note acoustique relative aux installations techniques en toiture, réalisée par Acoustic Technologies srl en date du 26/01/2023, émet des recommandations afin d'en atténuer les potentielles nuisances sonores ; qu'il y a lieu de suivre ces recommandations ;

Considérant que le projet a également été conçu suivant les principes de la neutralité carbone ; qu'une attention particulière est portée au choix de matériaux qui utilisent ou produisent un minimum de CO₂ tant lors de leur fabrication et mise en œuvre que pendant la vie du bâtiment (sur une période de 60 ans) ;

Considérant qu'actuellement, le site ne dispose pas de citerne de récupération d'eaux de pluie, et aucun principe de rétention ou de gestion des surfaces imperméables n'est existant (rejet de l'ensemble des eaux pluviales en provenance des zones imperméables directement à l'égout public) ;

Considérant que le projet étant concerné par une modification du système de collecte des eaux de toitures, un système de réutilisation de l'eau de pluie comportant des citernes de récupération connectées à des points de puisage est prévu afin de satisfaire aux exigences environnementales actuelles ;

Considérant que le projet s'est basé sur le « Calculateur Réutilisation » mis à disposition par Bruxelles Environnement ; que le volume de stockage ainsi que le nombre optimal de W.C. à raccorder a été déterminé afin de couvrir l'ensemble des alimentations des toilettes de l'appart-hôtel et servir en parallèle pour l'arrosage des abords et le nettoyage des espaces communs (robinets intérieurs et extérieurs) ;

Considérant qu'en revanche, le projet ne subissant pas d'augmentation de l'emprise au sol, ou toutes autres augmentations ou modifications des surfaces imperméables, par conséquent, il ne nécessite pas de transformations particulières en termes de rétention ou gestion des eaux de pluie sur la parcelle ;

Considérant qu'en concertation et suivant les conseils du Facilitateur Eau de Bruxelles environnement (afin de déterminer les possibilités et limites de faisabilité du projet), le demandeur propose d'améliorer la situation existante en établissant les toitures végétalisées et inaccessibles du dernier niveau en toitures stockantes ;

Conclusions

Considérant que le projet ne modifie pas les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ;

Considérant de ce qui précède que, moyennant le respect des conditions, 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 :

- Obtenir un avis favorable du SIAMU
- Respecter l'avis d'Access&Go en ce qui concerne l'accessibilité ;
- Rendre le WC du rez-de-chaussée de l'appart-hotel accessible aux PMR ;
- Indiquer sur plan que les locaux bureau du rez-de-chaussée sont uniquement à usage de bureaux ;
- Suivre les recommandations de la note acoustique de Acoustic Technologies afin d'atténuer les potentielles nuisances sonores des installations techniques en toiture ;
- Accompagner ou remplacer les dispositifs d'attaches non adaptés à l'ensemble des modèles de vélos (râteliers de type Gand surbaissé) par un maximum de dispositifs d'attaches plus universels tels que des U inversés ;
- Prévoir une ou plusieurs zones de stationnement vélo pour les bureaux, de telle manière que ceux-ci bénéficient de 2 m² par emplacement vélo projeté ;
- Revoir les aménagements vélos à destination de l'appart-hôtel afin que ceux-ci offrent une superficie de 2 m² par emplacement vélo projeté ;
- Prévoir, au minimum, un emplacement pour vélo cargo à destination des bureaux ;

Etudier la possibilité de mettre en place des nichoirs à destination de faucons pèlerins, martinets noirs et/ou rougequeue noir.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: P985/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Pépinière 16 - 32 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: EAGLESTONE INVESTMENT - S.A. (Sophie LAMBRIGHS)

Objet / Betreft: Rénover lourdement et transformer un immeuble de bureaux en un immeuble mixte comprenant 36 appartements, un appart-hôtel de 20 chambres et deux espaces bureaux.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/11/2023 - 21/12/2023

Réactions / Reacties: 10

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/01/2024

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:

6

Situation PRAS

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel historique et d'embellissement, du PI an Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Situation PRDD

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du pentagone de Bruxelles, en noyau d'identité locale, en zone patrimoniale, en zone de verdoisement prioritaire, du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

Objet de la demande

Attendu que le projet vise à rénover lourdement et transformer un immeuble de bureaux en un immeuble mixte comprenant 36 appartements, un appart-hôtel de 20 chambres et deux espaces bureaux ;

Rapport d'incidence

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- 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 ;
- 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 ;
- 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.

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 27/10/2023;
Considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

Avis d'instances

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

- La Ville de Bruxelles ;
- Le Service d'Incendies et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Bruxelles Environnement ;
- La Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;
- AccessAndGo ;
- Le Conseil de Sécurité Astrid;

Attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU du 07/12/2023, réf: CP.2012.0799/12 ; qu'en effet la superficie de sas d'ascenseur de l'appart-hotel doit faire 2m² à tous les niveaux et qu'il est nécessaire de retrouver une deuxième sortie de secours pour cet appart-hotel ;

Vu la décision favorable sous condition d'installer une couverture radioélectrique indoor dans l'ensemble du niveaux -1 de la Commission de Sécurité ASTRID du 14/11/2023, réf: décision 8605 ;

Attendu que la demande est soumise à l'avis non conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) en application de l'article 237, § 1er du CoBAT : travaux de nature à modifier les perspectives depuis ou vers le bien protégé ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 14/11/2023, réf BXL20072_716_PU, libellé comme suit :

« (...) *Les interventions sur les bâtiments et leur environnement n'auront pas d'impact sur les vues vers et depuis le bien classé. Le projet n'appelle dès lors pas de remarques d'ordre patrimonial.* »

Vu l'avis d'Access&Go reçu par le fonctionnaire délégué en date du 29/12/2023 qui estime que :

- la partie de l'appart-hôtel est non conforme aux exigences du RRU Titre IV et VII ; qu'en effet, la pente de 10% à l'entrée n'est pas accessible et qu'il n'y a pas au moins une chambre PMR ;
- la partie logements est conforme aux exigences du RRU Titre IV et VII;

Vu l'avis du BMA du 07/08/2023 rendu conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 9/07/2019 ; que sa conclusion est libellée comme suit :

« *Le projet a été amélioré au cours de plusieurs réunions. Grâce à des entrées généreuses, des parkings pour vélos, des espaces de bureaux pour les professions libérales et des vues sur le jardin vert de la zone intérieure, le projet est mieux intégré dans son contexte. Cependant, le BMA estime toujours que la hauteur du bâtiment devrait être réduite d'un étage. En outre, il conviendrait d'examiner la possibilité d'une configuration dans laquelle tous les appartements comportant au moins 2 chambres à coucher bénéficieraient d'une double orientation.* »

Mesures particulières de publicité

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

- Application des articles suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :





- art. 175/20 : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
- art. 176/1 : mesures particulières de publicités dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- art. 188/7 : dérogations aux art. 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture : hauteur + éléments techniques) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

Attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 22/11/2023 au 21/12/2023 et que 10 réactions, dont 1 pétition de 22 signataires, ont été introduites portant principalement sur:

- De manière favorable :

- Disparition positive d'un chancre urbain ;
- Projet de grande qualité (qualité architecturale, mixité de fonctions);
- Gabarits conforme à ce qui a été autorisé ultérieurement ;

- De manière défavorable :

- Les nuisances visuelles engendrées par l'aménagement de logements, qui seront occupés durant les week-ends, soirées et vacances, ce qui n'était pas le cas lors de l'utilisation de bureaux ;
- Les nuisances sonores et la réverbération du bruit, dû notamment à l'aménagement de terrasses arrières en surplomb, aux allers et venues des appartements-hôtel, aux charrois et à la livraison durant le chantier, ainsi que la réalisation des travaux;
- Les problèmes de luminosité sur ces appartements mono-orientés ;
- La perte de luminosité et d'ensoleillement, en effet le projet prévoit une surélévation de 3 niveaux à il faudrait réaliser une étude d'ensoleillement;
- Le surnombre de logements et d'appartements-hôtels ;
- La démesure et la disproportion du nouvel aménagement par rapport aux constructions du quartier risquent d'entraîner un sentiment d'enclavement conséquent au vu de l'exiguïté de l'îlot en forme triangulaire ;
- La hauteur du bâtiment faisant l'objet de la demande de permis s'élèvera à 24,55 mètres avec une toiture plate tandis que la hauteur de la façade des bâtiments adjacents s'élève à 14,24 mètres pour le plus haut, dont la toiture atteindrait 20,75 mètres, tandis que la hauteur de la façade la moins élevée s'élève à 7,78 mètres de haut ;
- La maison au numéro 34, reprise à l'inventaire du patrimoine architectural, apparaîtrait complètement écrasée ;
- L'acte notarié rédigé par le Notaire Nerinx en date du 20/12/1978 pour les bâtiments situés rue de la Thérésienne 15-17 et 19, précisant notamment la servitude et les vues ;
- L'utilisation du futur du jardin n'est pas clairement indiquée ;
- Le fait qu'aucun ordre de grandeur n'est donné sur les nuisances sonores apportées par les installations en toiture ;
- Le gaz et les vapeurs s'échappant des nombreuses cheminées prévues en toiture ;
- Aucune référence n'est faite sur la prévisible augmentation de trafic à la rue Thérésienne ;
- Les problèmes actuels à la rue de la Pépinière : de nombreux camions de livraisons pour AXA bloquent souvent la rue de la Pépinière lors de





déchargement et de nombreuses personnes utilisent cette rue pour éviter le trafic de la petite ceinture, ... ;

- L'accessibilité à la rue de la durant le chantier ;
- L'existence d'une activité hôtelière à proximité immédiate du projet, à l'angle entre la rue de la Pépinière et la rue de Namur : Hôtel Chambord ;
- L'établissement hôtelier est en contradiction manifeste avec les besoins urbanistiques actuels du quartier ;
- La présence d'une seule citerne de récupération des eaux de pluie de capacité insignifiante: 20 m³ ;
- Rien n'est prévu pour le microclimat, alors qu'il y aura un rejet supplémentaire de chaleur ;
- Il n'y a pas une démonstration suffisante de l'avantage qui résulterait de la transformation intégrale de l'immeuble de bureaux en habitations densifiées, par rapport à l'utilisation des ressources (électricité, gaz, eau, rejet d'eaux usées, ordures, utilisation de véhicules) ; Le projet manque donc d'une réelle évaluation comparative et d'une pondération entre les avantages et les désavantages d'un bâtiment destiné à des bureaux ou à des habitations et ce, non seulement par rapport aux droits et aux intérêts des habitants de la rue Thérésienne, mais également et plus en général en ce qui concerne l'impact du projet sur le site ;
- La société AXA Belgium souhaiterait que le Maître d'Ouvrage du projet s'engage à mettre en place avec ses entreprises des procédures permettant à AXA Belgium d'anticiper les nuisances sonores durant le chantier ;
- La société AXA Belgium indique qu'il est impératif, durant les chantiers, que ces accès et les places de livraisons en voirie publiques soient en permanence assurés que l'entrée/sortie du parkings (199 places) ; Elle indique également que les activités de chantiers ne devront pas mettre en péril les alimentations gaz, électrique, télécom et eau de l'immeuble d'Axa Belgium. Dans, le cas contraire, elle souhaiterait en être avertie ;
- Le formulaire de demande, pas plus que l'avis d'enquête publique ne mentionnent les dérogations aux articles 4, §1er , 8, §1er et 7, §1er du Titre I du RRU, ce qui est de nature à vicier l'enquête publique ;
- La non pertinence des références au permis anciennement octroyé en 2019 : l'ancien projet prévoyait au total 24 logements contre aujourd'hui 36 appartements, 20 chambres d'hôtels et 2 bureaux ; il y a 1000 m² de moins affectés au logement ; dans l'ancienne demande de permis étaient moins profondes, les balcons y étaient moins importants ;
- Il conviendrait :
 - d'affecter l'ensemble du projet au logement, à l'exception éventuelle des quelques bureaux du rez-de-chaussée à moins de nuisances sonores et plus d'habitants contribueraient aux finances de la commune ;
 - modifier la répartition intérieure des logements afin de créer des logements spacieux et traversants ;
 - limiter l'accroissement du gabarit de l'immeuble ;
 - créer des loggias en façade avant devrait être transposée à la façade arrière afin d'éviter de devoir créer des balcons empiétant sur l'intérieur de l'îlot ;
 - réduire le nombre de logements ;
 - le projet actuel ne présente qu'un seul avantage à destination uniquement du promoteur, à savoir : un profit maximisé ;

Descriptif objet de la demande

Considérant que les demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement de classe 1B portent sur la rénovation lourde et le changement de destination d'un immeuble de bureaux (4.933 m² hors-sol), y compris la transformation de ses sous-sols, dans l'objectif de sa réaffectation,





d'une part, en immeuble de logements (36 appartements) et d'autre part, en appart-hôtel (20 chambres) ainsi que le maintien de deux espaces pour bureaux.

En ce qui concerne la situation existante:

Considérant que le projet s'implante au sein d'un périmètre défini par 3 parcelles ; qu'elles font partie d'un îlot formé par les rues de la Pépinière, rue de Brederode et la rue Thérésienne ;
Considérant que le site est occupé par un ancien immeuble de bureaux qui est, à l'heure actuelle, entièrement démantelé, en vertu de la mise en œuvre partielle d'un permis octroyé le 27 mai 2019 (ref : 04/PFD/660902) ; que l'ossature restante en béton est préservée et intégrée au nouveau projet ;

Considérant qu'en vis-à-vis de l'immeuble, on trouve le nouveau siège de la société d'assurance AXA ; que ce bâtiment est en recul dès le R+2 qui est aménagé en toiture jardin au droit du projet ; qu'il présente un gabarit allant de R+5+2 étages en retrait à R+3+4 étages en retrait ;

Considérant que l'immeuble de référence, mitoyen gauche du projet, est de gabarit comparable à celui de l'immeuble existant avant démolition partielle (bureaux) ; qu'il s'agit d'un immeuble de gabarit R+3+ Toiture à 2 versants ;

Considérant que l'immeuble de référence mitoyen droit du projet est de gabarit R+1+Toiture à 2 versants ; qu'il s'agit cependant d'un bien totalement atypique dans la rue ; que cet immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant qu'un permis de bâtir datant du 23/09/1975 autorisait, d'une part, la démolition des constructions existant rue de la Pépinière, 18 à 32, pour y reconstruire un immeuble de bureaux, et d'autre part, le réaménagement de l'immeuble sis rue de la Pépinière, 16, à 1000 Bruxelles (réf. 5P/74) ;

Considérant qu'un permis de bâtir datant du 12/09/1978 autorisait la suppression de l'entrée cochère située au numéro 33 de la rue de la Pépinière (réf.13P/78).

Considérant qu'un permis d'urbanisme datant du 27/05/2019 (réf. 04/PFD/660902) prévoyait 6.513 m² de superficie de plancher de logements (24 logements) et 63 emplacements de parking en sous-sol ;

Considérant qu'un permis modificatif datant du 06/12/2021 (réf. 04/PFD/1783805) prévoyait 6240m² de plancher de logements et 63 emplacements de parcage couverts ;

Considérant que ce dernier permis modifié comprend 24 logements et un bâtiment de gabarit rez +6 ;

Considérant que le bâtiment était couvert, le 28/01/2013, par un permis d'environnement de classe 1B (ref. 392.542) qui a été délivré, pour une période de 15 ans ;

Considérant qu'un second permis d'environnement de classe 1B (réf. 660.928) a été octroyé le 29/08/2018 pour 63 emplacements de parcage couverts, mais non mis en œuvre ;

En ce qui concerne la situation projetée:

Considérant qu'une partie de l'immeuble de bureaux a été démantelée sur base du permis d'urbanisme octroyé le 27/05/2019 (ref. 04/PFD/660902) pour une reconversion en logements ; que les travaux ont été interrompus et que le permis est périmé et ce sans que les logements n'aient été réalisés ;

Considérant que l'affectation de droit est donc celle de bureau ;

Considérant que la présente demande de Permis d'Urbanisme vise à optimiser le dernier permis octroyé (et périmé) tout en respectant les principes urbanistiques qui ont guidé l'octroi de ce dernier ;

Considérant que le projet prévoit d'implanter du logement, un appart-hôtel de 20 chambres et 94m² de bureaux ; que ses affectations sont conformes aux prescriptions du PRAS ;

Considérant que le projet dédie donc une surface de 1 649,2m² pour un petit établissement hôtelier de type appart-hôtel, offrant 20 chambres ; que ces chambres, distribuées aux étages +1 à +4 et possédant une superficie allant d'environ 50m² à environ 60m², peuvent chacune accueillir deux à quatre personnes ;





Considérant qu'au niveau de l'entresol (Rez/niveau -1), un espace de fitness est prévu, accompagné d'un sauna et de vestiaires et éclairé via une cour anglaise ; qu'à ce niveau se situent aussi un local lingerie, un espace de stockage et d'entretien ainsi qu'un local déchets ;

Considérant qu'est également mis à disposition des usagers de l'appart-hôtel un espace vélos d'une capacité de 19 emplacements, situé au rez-de-chaussée et accessible depuis le hall d'entrée ; que 8 emplacements de parking pour voitures (dont 1 PMR) sont prévus pour l'appart-hôtel au niveau -1 du parking souterrain, ainsi qu'un emplacement accessible aux camionnettes pour les livraisons (limitées car l'appart-hôtel ne disposera pas de restaurant ni de bar) ;

Considérant que deux petits espaces bureaux ont été prévus afin d'activer le rez-de-chaussée coté voirie;

Considérant que ces espaces permettent un éventuel lien avec le logement attenant et donc de prévoir une extension de ce logement ; que les entrées de ces unités se font par le sas d'entrée commun des logements, ce qui permet de sécuriser la circulation de tiers dans le bâtiment ;

Considérant que les plans renseignent que ces locaux sont soit des espaces kangourous soit des bureaux ; que le demandeur signale en commission de concertation que ce sont bien des bureaux mais qu'il sera possible de joindre ceux-ci aux logements avec une demande séparée de permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'il est nécessaire d'indiquer sur plan que ces locaux sont uniquement à usage de bureaux ;

Considérant que la partie résidentielle représente 5.351m² du projet, répartis en 36 appartements, lesquels seront desservis par 2 noyaux de circulation ;

Considérant que le projet prévoit:

- 8 appartements de 3 chambres de +/- 165 m² à 280 m²;
- 19 appartements de 2 chambres de +/- 115 à 135 m²;
- 7 appartements de 1 chambre de +/- 65 à 75 m²;
- 2 studios de +/- 52 m²;

Considérant que le projet présente une bonne mixité et diversité de logements ;

Considérant qu'un besoin en logements mixtes pour faire face au défi démographique de la Région de Bruxelles-Capitale est indispensable, qu'une mixité équilibrée de logements répond au concept de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la disposition et le nombre de noyaux permettent de réutiliser les sous-sols d'une manière efficace pour les parkings et de créer, dans le cas des logements de trois chambres, des appartements avec une double orientation ; que certains logements de plus petite taille sont mono-orientés, mais leur dimension ne nécessite pas de disposition traversante ; qu'il n'y a pas de logements mono-orientés au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en fonction des vues et de l'orientation, les séjours et les chambres sont localisés de façon variée ; que ceci permet d'offrir une grande diversité de typologies d'appartements ;

Considérant que les étages en penthouse sont traités dans un souci de sculpter le volume bâti et de créer un accent architectural ;

Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur agréable ;

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

Considérant que la parcelle concernée par la demande a une superficie de 2 175 m² ;

Considérant que l'immeuble en l'état actuel (après démantèlement et démolitions partielles), a une surface de plancher totale de 4.933 m² distribués sur un rez-de-chaussée + 4 étages hors-sol ; qu'une partie de la structure (colonnes) du +5 est encore présente ;

Considérant que la surface des planchers de l'immeuble de bureaux avant exécution partielle des travaux de transformation autorisés par le premier permis d'urbanisme était de 5.745 m² hors-sol ;

Considérant que le bâtiment dispose également de trois niveaux en sous-sol dédiés aux parkings qui ont une capacité totale de 83 emplacements pour voitures ;

Considérant que le projet reprend au maximum l'emprise de l'ancien immeuble de bureaux ; qu'il demeure aligné au front bâti de la rue de la Pépinière ; qu'il n'y a pas de modification de l'empreinte au sol par rapport à l'immeuble de bureaux, à l'exception du réaligement de la façade





avant sur l'alignement, formant des loggias qui permettent une zone tampon entre la rue et les nouveaux logements, améliorant l'intimité ;

Considérant que la volumétrie principale du projet de la présente demande se réfère à celle du permis précédemment octroyé, et n'en dépasse pas les hauteurs de gabarits ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 5 en ce que la hauteur de la façade avant est plus élevée que la construction voisine la plus élevée ; que le projet a un gabarit R+6, soit deux étages en plus que la construction existante de fait ;

Considérant qu'en effet:

- La hauteur du bâtiment voisin le plus élevé est de 14.24m (corniche) à 20.75m (toiture) ;
- La hauteur de corniche de la façade voisine la moins élevée est d'environ 7.78m, ce qui est très faible si on considère tous les bâtiments de la rue de la Pépinière ;
- La hauteur de corniche du projet varie – la hauteur de façade des blocs B et C est plus basse que celle du bloc A ;

Considérant que les deux derniers étages qui forment le volume de la toiture sont en retrait successifs ;

Considérant que dans l'axe de la façade :

- La hauteur de l'acrotère à l'alignement varie de 17.36m (B et C) à 18.21m (A) ;
- La hauteur de l'acrotère du niveau +5 en retrait varie de 20.80m (B et C) à 21.58m (A) ;
- La hauteur de l'acrotère du niveau +6 en retrait est de 24.55m.

Considérant qu'il est à noter que l'immeuble de bureau avait également un gabarit R+5 avec des toitures à versants de faible pente ; qu'en outre, le précédent projet autorisé de transformation en logements prévoyait un gabarit R+6+toiture plate ; que la hauteur du dernier acrotère projeté est conforme à ce qui avait été accordé en vertu dudit permis (ref 04/PFD/660902) ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 5 est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6, §1 en ce que la toiture projetée dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus élevée et en ce que la toiture projetée dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de la construction voisine la moins élevée ;

Considérant que la volumétrie de la toiture est modifiée par rapport à l'immeuble de bureau puisqu'elle sera composée d'un étage en retrait ;

Considérant que cette modification contribue à conférer au bâti un caractère résidentiel, en lui donnant des proportions plus équilibrées que celles existantes, résultantes d'une typologie de bureaux, et en créant des retraits successifs qui en affinent la forme ;

Considérant que cet accroissement sera pratiquement imperceptible depuis l'espace public ; que son gabarit demeurera nettement inférieur à celui de l'immeuble AXA ;

Considérant que l'intérieur de l'îlot étant un espace partagé en copropriété et présentant une belle largeur, le risque d'intrusion dans la vie privée des voisins est fortement réduit ; que la perte d'ensoleillement est également minimale : l'existence de retraits a été prévue afin de réduire l'accroissement des ombres qui sont actuellement portées par le bâtiment existant ;

Considérant que cette dérogation avait été accordée en vertu du précédent permis d'urbanisme ; Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 §1 est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 §3 pour ce qui concerne l'écran acoustique des pompes à chaleur et un cabanon d'ascenseur qui débordent de maximum 91 cm ;

Considérant que cela ne sera pas perceptible puisque ces écrans sont situés au milieu de la toiture ; qu'ils garantissent le respect des normes acoustiques relatives à la production de bruit et le respect du voisinage ; que, de même, les cabanons d'ascenseur étant centrés sur la toiture, ils ne seront pas visibles depuis la rue ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 §3 est acceptable ;





Considérant qu'en séance, le demandeur sollicite une dérogation à l'article 4,§1 du Titre I du RRU ; qu'en effet, la profondeur de la construction du côté jardin est très légèrement augmentée (40cm) par rapport à la situation de droit par la création de terrasses et de balcons.

Considérant que le demandeur sollicite cette dérogation et la justifie par le fait qu'elle permet d'augmenter le confort des futurs occupants tout en ne générant pas des nuisances excessives pour le voisinage ; que la différence entre la profondeur du bâtiment en situation de droit et celle en situation projetée est minime ;

Considérant que la dérogation s'explique par des parties de balcons en saillie qui servent de liaison de passage vers les parties « utiles » des terrasses qui se trouvent dans les « creux » du bâtiment ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 4,§1 est minime et donc acceptable ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions:

Considérant que la façade avant est prévue en pierre de ton clair ou pierre reconstituée ; que les garde-corps sont en verre ; que les parties sombres en retrait et les façades des niveaux +5 et +6 sont en panneaux de façade de type fibro-ciment ;

Considérant que les retraits au droit des entrées rythment une certaine verticalité ; que les entrées sont confortables et transparentes ; qu'elles sont traversantes et permettent le regard entre la rue de la Pépinière et l'intérieur de l'îlot ; que cela fait écho au dégagement latéral entre le bâtiment et l'immeuble mitoyen de droite ;

Considérant que le soubassement sera traité dans la continuité de la pierre de façade ;

Considérant que la façade est simple et élégante ; qu'elle ne rompt pas avec la vue d'ensemble de la rue de la Pépinière ; que les rez-de-chaussée sont activés et animés ;

Considérant que des plantations sont prévues au droit des entrées, grimpant sur un treillis ;

Considérant que la façade arrière est réalisée en enduit sur isolant de ton clair et les balcons sont revêtus de panneaux de ton clair ; que cette façade est rythmée par une alternance de balcons et de baies plus étroites, assurant équilibre entre horizontalité et verticalité ;

Considérant que des balcons, soit rentrant dans le plan de façade, soit en surplomb, offrent aux logements des espaces extérieurs confortables ; que les terrasses seront revêtues de dalle sur plot ;

Considérant que la façade latérale assure la transition entre les façades arrière et avant ; qu'elle est sobre et peu ouverte ;

Considérant que les terrasses des penthouses sont agrémentées de massifs de plantations qui permettront de délimiter des espaces sur les larges terrasses ;

Considérant que chaque noyau de circulation des logements permet un accès au jardin, offrant également le passage piéton vers la rue de Brederode ;

Considérant que les menuiseries extérieures sont de ton gris anthracite avec un vitrage clair très performant ; que les baies sont larges au droit des pièces de vie, équipées généralement de châssis coulissants de belles dimensions ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs:

Considérant, au regard des plans que la disposition spatiale des pièces, telle que projetée, permet d'aménager des logements confortables ;

Considérant que les logements sollicités sont conformes au Titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

Considérant que 11 logements sur les 36 logements sont mono-orientés ; que 8 de ces appartements présentes des décrochements qui permettent une vue latérale soit sur la rue soit sur le jardin ; Que seul un appartement (B.14) n'a pas accès à un espace extérieur ;

Considérant que l'ensemble de la partie logement est conforme aux exigences du titre IV du RRU concernant l'accessibilité aux PMR ;

Considérant que l'accessibilité de l'appart-hotel est à revoir suivant les recommandation d'Access&Go ; que, de plus, le sanitaire situé au rez-de-chaussée, bien que généreux, n'est pas accessible PMR ; qu'il y a lieu d'adapter ce sanitaire afin de le rendre conforme ;





En ce qui concerne les aménagements extérieurs:

Considérant que le projet paysager vise avant tout le maintien et la mise en valeur de la végétation existante, bien ancrée sur le site, et qui forme la trame de base de la scénographie paysagère du lieu ;

Considérant que la mise en place du projet ne nécessite aucun abattage d'arbre ; que le réaménagement du jardin se concentre sur un toilettage global de la végétation : taille de formation, suppression des arbustes morts ou des arbustes exotiques invasifs, dont le laurier cerise ;

Considérant qu'un programme de plantations arbustives complémentaires vient densifier les massifs périphériques, permettant d'augmenter la diversité d'intérêts esthétiques et écosystémiques et donner plus d'intimité aux terrasses créées au rez-de-chaussée ; que la pelouse centrale est agrémentée de vivaces et de bulbes de sous-bois ;

Considérant que le nouveau programme végétal comportera une part majoritaire de plantes indigènes, avec quelques exceptions liées aux choix esthétiques imposés par ce jardin d'ornement. ; que toutefois, le recours aux plantes invasives, répertoriées notamment sur la liste Alterlas, sera proscrit ;

Considérant que le jardin doit avant tout répondre à des enjeux environnementaux, esthétiques et de bien-être ; qu'il s'agit d'un jardin d'ornement, dont le foisonnement végétal doit générer un cadre de vie et de travail agréable aux occupants de l'îlot ;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site (Faucon pèlerin, Martinet noir, Rougequeue noir, ...) ;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de mettre en place des nichoirs à destination de faucons pèlerins, martinets noirs et/ou rougequeue noir ;

Considérant que la fontaine défectueuse et les zones de repos sont supprimées, au profit de la végétation qui gagne +/- 43m² de surface dans le nouveau projet ;

Considérant que suivant la convention avec la Fondation Roi Baudouin, une servitude de passage traverse le jardin et est matérialisée par un cheminement perméable en gravier, d'une largeur de 1,5m ; que les deux noyaux de circulation du projet se greffent à ce chemin et créent ainsi un accès direct au jardin et à la rue Brederode ;

Considérant qu'il n'y aura pas d'accès au jardin depuis l'appart-hôtel ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings:

Considérant que le parking, réparti sur les trois niveaux de sous-sol, prévoit au total 53 emplacements pour voitures (y compris 13 pour les PMR) et 4 emplacements pour les motos, répartis comme suit :

- Niveau -1 : 8 emplacements voitures (dont 1 PMR) pour l'appart-hôtel; 1 emplacement destiné à une zone de livraison pour l'appart-hôtel ; 2 emplacements voitures (tous 2 PMR) pour les bureaux ; 6 emplacements voitures (dont 2 PMR) pour les logements ;
- Niveau -2 : 17 emplacements voitures (dont 4 PMR) et 2 emplacements motos pour les logements ;
- Niveau -3 : 19 emplacements voitures (dont 4 PMR) et 2 emplacements motos pour les logements ;

Considérant que le nombre d'emplacements pour voitures prévu se justifie par rapport au programme résidentiel du projet ;

Considérant que les plans renseignent 4 emplacement voitures ;





Considérant que les locaux vélos comptent un total de 101 emplacements, répartis comme suit :

- Rez-de-chaussée : un local comprenant 14 emplacements vélos « cargo » destinés aux logements ; un local comprenant 18 emplacements vélos destinés à l'appart-hôtel ;
- Niveau -1 : 63 emplacements vélos destinés aux logements ; 6 emplacements vélos destinés aux bureaux

Considérant que les 36 logements et les 20 chambres de l'appart-hôtel disposent de locaux permettant d'accueillir au total 101 vélos facilement accessibles au niveau du rez-de-chaussée (18 vélos pour l'appart-hôtel et 14 vélos « cargos » pour les logements) et au niveau du -1 (63 vélos pour les appartements) ;

Considérant que l'accès au sous-sol se fera par la rampe de parking, suffisamment large à l'aide d'un marquage au sol ; que la pente le permet, puisqu'elle est de 10.8% sur la première dizaine de mètres depuis la rue, et s'adoucit ensuite jusqu'à 5% dans sa partie basse ;

Considérant que le nombre de vélos pour les logements est supérieur à la demande du titre II du RRU et conforme aux exigences de Bruxelles Environnement ;

Considérant que les locaux sont couverts, aux dimensions conformes ; les emplacements "simples" ont des râteliers de type Gand ;

Considérant que le projet se trouve en zone A sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Considérant que le projet ne prévoit presque uniquement que des dispositifs d'attaches de type Gand surbaissé pour l'ensemble de son offre en stationnement pour vélos ;

Considérant que ce type de dispositif d'attache ne s'adapte pas à tous les types de vélos (par exemple : ne convient pas pour de petits vélos, ni pour les modèles équipés d'un panier) ;

Considérant que des infrastructures vélo proposant des arceaux de type U inversés à barre transversale espacés de minimum 1 m s'adaptent au mieux à tous les types de vélos et sont faciles d'utilisation ;

Considérant que le modèle de système d'attache projeté peut être toléré en complément d'une offre plus conséquente en dispositifs d'attaches qualitatifs et plus universels tels que des U inversés à barre transversale espacés de minimum 1 m ;

Considérant que la zone de stationnement vélos réservée aux bureaux au niveau -1 ne prévoit qu'environ 7 m² pour 6 emplacements vélos ;

Considérant que le local vélo à destination de l'appart-hôtel prévoit une superficie de 32,6 m² pour 18 emplacements vélos ;

Considérant que ces aménagements à destination des bureaux et de l'appart-hôtel ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique de ceux-ci et qu'il y a lieu de prévoir 2 m² par emplacement vélo ;

Considérant que la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale" préconise que 5 à 10 % des emplacements pour vélos hors voirie soient adaptés et/ou dédiés aux vélos cargo pour les employés, dans les nouveaux projets d'immeubles non résidentiels ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun emplacement pour vélos cargos à destination des bureaux projetés ; qu'il y a lieu d'en prévoir ;

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

Considérant que le projet a pour objectif de respecter scrupuleusement les exigences PEB actuelles et ce notamment :

- par la mise en œuvre d'une enveloppe performante (isolation / étanchéité à l'air) ;
- par une production de chauffage et d'eau chaude sanitaire individuelle par pompes à chaleur pour l'appart-hôtel (très haute performance) ;





- par une production de chauffage et d'eau chaude sanitaire par des chaudières individuelles au gaz performantes pour les logements et les bureaux ;
- par un système de ventilation "double flux", système D ;

Considérant que les installations de pompes à chaleur sont situées en toiture et traitées de telle façon que le bruit généré par ces installations respecte les normes acoustiques en vigueur ;

Considérant que le site se trouve en zone d'habitation au PRAS et correspond donc à une zone 2 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Considérant que le projet est situé à proximité de zones plus sensibles, telles que définies dans l'AGRBC du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées ;

Considérant que la note acoustique relative aux installations techniques en toiture, réalisée par Acoustic Technologies srl en date du 26/01/2023, émet des recommandations afin d'en atténuer les potentielles nuisances sonores ; qu'il y a lieu de suivre ces recommandations ;

Considérant que le projet a également été conçu suivant les principes de la neutralité carbone ; qu'une attention particulière est portée au choix de matériaux qui utilisent ou produisent un minimum de CO₂ tant lors de leur fabrication et mise en œuvre que pendant la vie du bâtiment (sur une période de 60 ans) ;

Considérant qu'actuellement, le site ne dispose pas de citerne de récupération d'eaux de pluie, et aucun principe de rétention ou de gestion des surfaces imperméables n'est existant (rejet de l'ensemble des eaux pluviales en provenance des zones imperméables directement à l'égout public) ;

Considérant que le projet étant concerné par une modification du système de collecte des eaux de toitures, un système de réutilisation de l'eau de pluie comportant des citernes de récupération connectées à des points de puisage est prévu afin de satisfaire aux exigences environnementales actuelles ;

Considérant que le projet s'est basé sur le « Calculateur Réutilisation » mis à disposition par Bruxelles Environnement ; que le volume de stockage ainsi que le nombre optimal de W.C. à raccorder a été déterminé afin de couvrir l'ensemble des alimentations des toilettes de l'appart-hôtel et servir en parallèle pour l'arrosage des abords et le nettoyage des espaces communs (robinets intérieurs et extérieurs) ;

Considérant qu'en revanche, le projet ne subissant pas d'augmentation de l'emprise au sol, ou toutes autres augmentations ou modifications des surfaces imperméables, par conséquent, il ne nécessite pas de transformations particulières en termes de rétention ou gestion des eaux de pluie sur la parcelle ;

Considérant qu'en concertation et suivant les conseils du Facilitateur Eau de Bruxelles environnement (afin de déterminer les possibilités et limites de faisabilité du projet), le demandeur propose d'améliorer la situation existante en établissant les toitures végétalisées et inaccessibles du dernier niveau en toitures stockantes ;

Conclusions

Considérant que le projet ne modifie pas les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ;

Considérant de ce qui précède que, moyennant le respect des conditions, 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 :

- Obtenir un avis favorable du SIAMU
- Respecter l'avis d'Access&Go en ce qui concerne l'accessibilité ;
- Rendre le WC du rez-de-chaussée de l'appart-hotel accessible aux PMR ;
- Indiquer sur plan que les locaux bureau du rez-de-chaussée sont uniquement à usage de bureaux ;
- Suivre les recommandations de la note acoustique de Acoustic Technologies afin d'atténuer les potentielles nuisances sonores des installations techniques en toiture ;
- Accompagner ou remplacer les dispositifs d'attaches non adaptés à l'ensemble des modèles de vélos (râteliers de type Gand surbaissé) par un maximum de dispositifs d'attaches plus universels tels que des U inversés ;
- Prévoir une ou plusieurs zones de stationnement vélo pour les bureaux, de telle manière que ceux-ci bénéficient de 2 m² par emplacement vélo projeté ;
- Revoir les aménagements vélos à destination de l'appart-hôtel afin que ceux-ci offrent une superficie de 2 m² par emplacement vélo projeté ;
- Prévoir, au minimum, un emplacement pour vélo cargo à destination des bureaux ;

Etudier la possibilité de mettre en place des nichoirs à destination de faucons pèlerins, martinets noirs et/ou rougequeue noir.

