



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C782/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Handelskaai 26 - 30 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Katelyne Van den Bossche

Objet / Betreft: zwaar verbouwen en samenvoegen van 2 aanpalende gebouwen, toevoegen van 2 bouwlagen op het dak van elk gebouw, inrichten van 9 wooneenheden (2 x 1 k., 5 x 2 k. et 2 x 3 k.), een kantoor voor vrij beroep en een kantoor, en aanbrengen van interne structurele aanpassingen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/01/2024 - 08/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1 UITSTEL





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T831/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Tanneurs 98 - 102 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Youness Amrani

Objet / Betreft: aménager 18 logements avec construction et démolition d'annexes, construire une lucarne, modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement, placer un auvent vitré, remplacer l'ensemble des menuiseries et la porte d'entrée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/01/2024 - 08/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

2

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.) ;

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

Considérant que le bien est antérieur à 1932 et qu'il est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/09/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à aménager 18 logements avec construction et démolition d'annexes, construire une lucarne, modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce en logement, placer un auvent vitré, remplacer l'ensemble des menuiseries et la porte d'entrée ;





Considérant que le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, date de 1981 (réf. 8T/81) pour « rénover intérieurement le rez-de-chaussée de l'immeuble à usage de logement » ; les plans de ce permis ne montrent que le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1er étage, la configuration des logements aux étages est donc inconnue ;

Considérant toutefois que le formulaire de demande de ce permis indiquait 14 logements avant travaux et après travaux ;

Considérant que les travaux de ce permis sont entamés mais sont ensuite abandonnés ;

Considérant que l'analyse de l'historique des domiciliations permet de conclure qu'entre 1986 et 1993, le nombre d'unités des unités de logement serait passé de 8 unités à une trentaine (compte des ménages arrivés et repartis au sein d'une même année) ; que de 1994 à 2004 le nombre d'habitants reste autour des 30 à 35 personnes domiciliées ; qu'en 2005 il y a une chute des domiciliations qui coïncide avec l'année de vente de l'immeuble et probablement à des travaux car les photos aériennes montrent que la toiture de l'immeuble a été refaite et que des velux supplémentaires ont été installés entre 2004 et 2009 ; qu'en 2006 le nombre des domiciliations ré-augmente fortement (plus d'une cinquantaine de personnes inscrites) ;

Considérant dès lors que l'on peut en conclure l'existence légale d'une trentaine de logements avant 1992 et ce de manière continue ;

Considérant qu'en date du 22/08/2012, un procès-verbal d'infraction (réf. BR/081/12) est dressé à charge de la société Immo New Horizon sprl (l'ancien propriétaire) pour « *le fait que 50 unités de logements ont été aménagées dans l'immeuble et le commerce du rez-de-chaussée a été transformé en logement, sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet.* » ;

Considérant que suite à la faillite de la sprl Immo New Horizon, l'immeuble a été mis en vente publique en 2015 et a été acheté par M. Amrani, le propriétaire actuel ;

Considérant que le nouveau propriétaire était informé au moment de l'acquisition de l'existence d'infractions via le PV BR/081/12, car transmis dans les renseignements urbanistiques préalablement ;

Considérant que peu de temps après l'acquisition, M. Amrani a effectué une série de travaux pour remettre en état les lieux qui étaient fortement dégradés voire insalubres ;

Considérant qu'en date du 17/10/2017, un procès-verbal d'infraction (réf BR/111/17) est dressé à charge de M. Amrani car « *en dates du 7/09/2016 et du 17/10/2017, lors de visites effectuées sur place, il a été constaté que, sans qu'un permis ait été délivré à cet effet :*

- *Le nombre d'unités de logement a augmenté d'une trentaine d'unités à 49 unités (entre 1993 et 2009) ;*

- *Extension du rez-de-chaussée du bâtiment arrière annexe dans la surface de la cour en 2003-2004 (environ 8,5m x 2,1m= 17,85m²) ;*

- *Le commerce du rez-de-chaussée a été transformé en logement en 2003-2004 (environ 60m²) ;*

- *Des auvents ont été rajoutés aux portes d'entrées de l'immeuble en 2016 (+/- 2,2m largeur, 0,5m hauteur) ;*

- *Les portes d'entrée ont été remplacées par de nouvelles portes métalliques noires en 2016 (2,2m x 3,2m et 0,9m x 3m) ;*

- *La baie du rez-de-chaussée a été obturée, côté rue des Tanneurs en 2016 (environ 2,5m x 1,8m) ;*

- *Les 11 logements sous toiture ne respectent pas les surfaces minimales du RRU de 14m² (hauteur sous plafond et éclairement).* » ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. T433/2018) notifié le 25/09/2019 pour le même bien pour : « *aménager 29 logements avec démolition et construction d'annexes, remplacer les portes d'entrée, remplacer des châssis et placer un auvent (régularisation PV BR/081/12 et BR/111/17)* » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/01/2024 au 08/02/2024 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

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





Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 06/02/2024 portant les références T.1981.1871/13 ;

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

Considérant que le projet prévoit entre autres :

- l'aménagement de 18 logements dans les deux bâtiments existants ;
- la réalisation d'une extension au bâtiment annexe au rez-de-chaussée (déjà réalisée) ;
- la démolition d'une extension non autorisée au rez-de-chaussée ;
- l'aménagement d'un local vélo ;
- la construction d'une lucarne ;
- l'ajout de velux en toiture ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer les annexes illicites construites en intérieur d'ilot ;
Considérant que le projet vise à mettre en conformité l'annexe situé le long du mitoyen droit ;
Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) en ce que l'annexe dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
Considérant qu'elle ne porte pas préjudice aux biens contigus ;
Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager 10 studios, 2 appartements 1 chambre, 4 appartements 2 chambres, 2 appartements 3 chambres portant le nombre de logement à 18 sur la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager 4 studios dans le bâtiment annexe en fond de parcelle ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art.3 (superficie) en ce que le studio au 1er étage présente une surface habitable de 19,63m² (min 22m²), un studio au 2ème étage présentant une superficie de 19,82m² (min 22m²), un studio au 3ème étage présentant une superficie de 19,82m² (min 22m²) et un studio au 4ème étage présentant superficie de 19,82m² (min 22m²) ;
Considérant que deux autres studios 0.03 et 0.04 sont prévus au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;

Considérant que ces studios sont peu qualitatifs par leur implantation en intérieur d'ilot et bénéficient d'une luminosité restreinte ;

Considérant que ces logements ne respectent pas les normes actuelles de confort ;

Considérant que le projet implique de nombreuses dérogations et vise uniquement à multiplier les petites unités d'habitation peu qualitatives ;

Considérant que le volume limité du bâtiment annexe ne permet pas de créer des logements de qualité ;

Considérant que le nombre de logements prévus sur la parcelle doit être réduit ;

Considérant qu'il conviendrait d'aménager dans le bâtiment en fond de parcelle un grand logement de type coliving ;

Considérant que l'aménagement d'un logement partagé en intérieur d'ilot permettrait de proposer une plus grande mixité dans l'offre de logements sur la parcelle tout en évitant des vis-à-vis problématiques au niveau du rez ;

Considérant que les dérogations ne sont pas acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que 14 logements sont prévus dans le bâtiment principal et arrière ;

Considérant que les deux studios prévus au rez-de-chaussée en façade avant sont mono orientés et peu qualitatif ;

Considérant que la création d'un logement plus confortable serait réalisable en fusionnant ces deux studios ;

Considérant que le projet amène des dérogations au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que pour l'appartement 1.01 la superficie éclairante du séjour est de 5,5m² au lieu de 5,9m² et que celle de la chambre 2 est de 1,8m² au lieu de minimum 2m² ;





Considérant que pour le studio 3.01 la superficie nette éclairante est de 4m² au lieu de minimum 5m² ;

Considérant que les dérogations sont minimales et que dans l'ensemble les logements prévus dans l'immeuble principal sont conformes aux normes d'habitabilité ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante ;

Considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;

Considérant que les dérogations sont acceptables moyennant les modifications demandées ;

Considérant qu'un espace dédié à l'entreposage des ordures est prévu dans la cour ; qu'il ne s'agit pas d'un espace fermé et qu'il est peu accessible ;

Considérant que le projet prévoit également de créer un local vélo/poussettes au rez-de-chaussée du bâtiment annexe ;

Considérant que son emplacement pourrait engendrer de nombreux passages et des nuisances pour les logements ;

Considérant qu'il serait préférable de prévoir ce local à un endroit plus facile d'accès ;

Considérant qu'il convient de prévoir des locaux communs de dimension suffisante compte tenu du nombre de logements prévus et accessibles depuis le hall d'entrée ;

Considérant que la cour intérieure est transformée en créant des zones de graviers avec de la végétation ;

Considérant qu'il conviendrait de déminéraliser davantage la cour ;

Considérant afin d'améliorer la perméabilité de la parcelle, qu'il serait préférable de privilégier une couverture végétalisée de ces zones avec un aménagement paysager ;

Considérant que le projet prévoit des modifications en façade avant (placement d'un auvent vitré au-dessus de la porte d'entrée, remplacement de l'ensemble des menuiseries et de la porte d'entrée par de nouvelles menuiseries en bois, ...) ;

Considérant que l'auvent doit être supprimé car il ne s'accorde pas avec la typologie de l'immeuble ;

Considérant pour rappel que le SIAMU a émis un avis défavorable sur la demande ;

Considérant que l'architecte a évoqué une solution d'escalier de secours extérieur lors de la commission de concertation ;

Considérant que l'ajout d'un escalier extérieur en intérieur d'îlot n'est pas souhaitable compte tenu des dérogations qu'une telle proposition engendrerait, et qu'il reste préférable de supprimer toute construction en intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors qu'il convient de se conformer aux conditions du SIAMU et de ne pas prévoir d'escalier de secours extérieur ;

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 ;

DEFAVORABLE.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- **se conformer aux conditions du SIAMU et de ne pas prévoir d'escalier de secours extérieur ;**
- **réduire le nombre de logements prévus sur la parcelle ;**
- **créer un logement partagé de type coliving dans le bâtiment annexe ;**
- **fusionner les deux studios au rez-de-chaussée du bâtiment principal ;**
- **prévoir des locaux communs de dimension suffisante et accessibles depuis le hall d'entrée ;**
- **déminéraliser davantage la cour ;**
- **supprimer l'auvent vitré.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M916/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Square Marie-Louise 44 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Goodbye Marilou

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logements (2 triplex 2 ch. et 1 studio), apporter des transformations lourdes intérieures, démolir les 2 derniers niveaux et rehausser de 4 niveaux dont 2 sous toiture et transformer l'entièreté de la façade avant et arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/01/2024 - 08/02/2024

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:

3

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

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

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

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

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

Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 28/09/2023;

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

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logements (2 triplex 2 ch. et 1 studio), supprimer la toiture et rehausser l'immeuble de 2 niveaux, et transformer l'entièreté de la façade avant et arrière ;





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été introduit le 13/04/2021 (réf. P.U. M403/2021) ayant pour objet "diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logements (2 triplex 2 ch. et 1 studio), supprimer la toiture et rehausser l'immeuble de 2 niveaux, et transformer l'entièreté de la façade avant et arrière";

Vu les avis de la commission de concertation du 26/10/2021 et du Collège du 23/06/2022 à l'égard de cette demande, libellés comme suit :

« Avis FAVORABLE à condition :

- de prévoir une baie de ventilation au sommet de la cage d'escalier, répondant aux conditions émises au point 11 de l'avis SIAMU ;

- de supprimer l'annexe du 2^{ème} étage et revoir la répartition des logements en conséquence ;

- de revoir les matériaux et la composition de la façade avant afin qu'elle s'intègre mieux à l'architecture existante des bâtiments voisins ;

- de prévoir une toiture à versants sans découpe dans le pan avant ;

- d'étudier la possibilité de prévoir des terrasses à l'arrière, notamment dans le versant arrière de la toiture ;

- de supprimer les fenêtres de toit en partie haute du pan de toiture avant, et en prévoir d'autres en partie basse afin d'éclairer le séjour du 4^{ème} étage ; »

Considérant que le fonctionnaire délégué a été saisi automatiquement de ce dossier le 15/11/2022 ; qu'en l'absence de décision de celui-ci, le permis a été refusé le 31/12/2022 ;

Considérant que ce refus a fait l'objet d'un recours au Gouvernement (réf.

04/GOUV_PU/1870857), introduit le 27/01/2023 ;

Considérant que le Collège d'urbanisme a rendu son avis le 11/04/2023, favorable au projet de manière générale, mais défavorable sur l'aspect esthétique de la façade ;

Considérant que le Gouvernement n'a, lui, pas pris de décision sur le recours ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du au pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'art.4 du titre I du R.R.U. (profondeur de la construction) ; dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (limite arrière de construction) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique, émanant d'un riverain et d'un comité de quartier, portant principalement sur l'importance de la rehausse projetée, son impact sur l'environnement urbanistique et l'ombrage porté sur le voisin, et les nuisances liées aux travaux ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé " Squares Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite et avenue Palmerston, et Hôtel Van Eetvelde situé à l'avenue Palmerston n°4" ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 19/01/2024 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 07/02/2024 ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale, composée d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée surélevé et de 2 étages surmontés d'une toiture semi en pente et semi plate ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer la toiture de l'immeuble afin de rehausser ce

dernier de 2 niveaux avec une toiture à versants et de diviser l'immeuble en 3 logements ;

Considérant que suite à cette rehausse et des transformations intérieures, la répartition des logements projetée est prévue comme suit :

• 1 appartement en triplex de 2 chambres aux sous-sol arrière, rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

• 1 studio au 2^{ème} étage ;

• 1 appartement en triplex de 2 chambres aux 3^{ème} étage et 2 niveaux sous combles ;

Considérant que les 3 logements disposent d'un espace extérieur : le triplex inférieur a un accès au jardin, le studio dispose d'une terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe du 1^{er} étage, et le triplex supérieur possède une terrasse rentrante dans le pan arrière de la toiture ;

Considérant que chaque logement dispose d'un local de rangement ou d'une cave ;





Considérant qu'au sous-sol sont également prévus un local d'entretien, un local compteurs, et un local vélos à la place de l'ancien garage ;

Considérant que le projet vise à rehausser le bâtiment afin de s'aligner au voisin de gauche qui est le plus haut ;

Considérant que la rehausse projetée est imitée à la hauteur du voisin le plus haut et ne dépasse pas le voisin le plus bas de droite de plus de 3m (1m côté façade avant et 1,20m côté arrière) ;

Considérant que dans le cas de transformation de constructions existantes, l'article 10 du R.G.B.Q., autorise l'ajout éventuel de niveaux en se limitant à R+3 pour ce bâtiment-ci ;

Considérant que l'immeuble projeté correspond à ce gabarit de rez-de-chaussée + 3 étages sous la corniche (les deux niveaux supplémentaires se trouvent dans le volume de la toiture) ;

Considérant que le projet déroge au R.G.B.Q., article 6 (limite arrière de construction), en ce que la profondeur maximale prescrite par ce règlement (15m) est dépassée de 0,66m ;

Considérant que le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage présentent une profondeur existante de 15,49m ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler la façade arrière depuis l'extérieur, augmentant la profondeur de bâtisse pour atteindre 15,66m ;

Considérant que la profondeur du 2^{ème} étage existant est légèrement augmentée pour des raisons structurelles ; que la façade arrière du 3^{ème} étage est placée dans la continuité du 2^{ème} étage ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur du bâtiment) et 6 (toiture – hauteur), en ce que le sommet de la façade arrière dépasse les gabarits des deux constructions voisines ;

Considérant cependant que les dérogations sont minimales et limitées à l'épaisseur de l'isolant ; qu'elles sont dès lors acceptables ;

Considérant que le garde-corps de la terrasse du 2^{ème} étage déroge au R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – éléments techniques) en ce qu'il ne fait pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;

Considérant qu'il s'agit d'une structure légère, indispensable pour utiliser la terrasse en toute sécurité ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que cette terrasse observe les retraits nécessaires au respect du Code Civil ; que le reste de la toiture plate est végétalisé ;

Considérant qu'en ce qui concerne les interventions en façades, le projet prévoit de transformer l'entièreté de la façade avant dans un langage plus contemporain ;

Considérant que le soubassement existant en pierre bleue est maintenu ; que la façade des étages est revêtue d'un enduit blanc ;

Considérant que la porte d'entrée et la porte de garage sont conservées mais repeintes dans la même teinte que les châssis (ton gris moyen) ;

Considérant que le châssis du rez-de-chaussée est remplacé par un châssis en bois de teinte gris moyen, reprenant les mêmes proportions et divisions que l'existant ;

Considérant qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages, le projet prévoit la création de deux grandes baies (de même largeur que l'oriel actuel) avec une porte ouvrante en partie gauche, donnant sur un balcon ;

Considérant que les deux balcons sont prévus pour donner du relief à la façade, autrement très lisse suite à la suppression de l'oriel existant ;

Considérant que ces balcons sont munis de garde-corps métalliques légers de ton blanc ;

Considérant que 3 fenêtres sont prévues au 3^{ème} étage, alignées aux baies des étages inférieurs ;

Considérant que 3 fenêtres de toit sont également prévus dans la partie mansardée de la toiture ;

Considérant cependant que la composition, les proportions, l'écriture architecturale et les détails en façade avant sont peu qualitatifs et mal intégrés au cadre architectural et patrimonial remarquable du quartier, qui se caractérise notamment par une belle enfilade d'hôtels de maître face au square ;





Considérant que la conservation des éléments patrimoniaux restants (porte d'entrée et soubassement en pierre bleue) paraît anecdotique et crée un déséquilibre dans la composition de façade ;

Considérant que les baies des différents étages en façade avant sont en décalage les unes par rapport aux autres et manquent globalement d'harmonie ; que trop de langues différents sont utilisés,

Considérant qu'il serait souhaitable de retrouver une unité architecturale de façade ;

Considérant qu'il semble dès lors plus cohérent de ne rien conserver des éléments de façade existants, de manière à privilégier la création d'une façade équilibrée et harmonieuse ;

Considérant que la superposition de deux balcons alourdit l'ensemble ; qu'il y a lieu de se limiter à un balcon maximum, d'autant plus que chaque logement dispose déjà d'un espace extérieur en façade arrière ;

Considérant par ailleurs qu'une lucarne est à privilégier plutôt que des fenêtres de toit dans le mansard ;

Considérant que l'emploi de matériaux nobles, comme de la brique ou de la pierre naturelle, permettrait une meilleure intégration de la façade dans son environnement ;

Considérant en résumé qu'il y a lieu de proposer un projet de façade contemporain qualitatif et sobre s'intégrant harmonieusement dans ce contexte à haute valeur patrimoniale ;

Considérant que les logements projetés sont qualitatifs et répondent aux normes d'habitabilité actuelles ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- retravailler la façade et la proportion des baies sans conserver les éléments existants, en se limitant à un balcon maximum, en privilégiant une lucarne plutôt que des fenêtres de toit dans le mansard, et en utilisant des matériaux de façade nobles (brique, pierre naturelle), afin de retrouver une cohérence d'ensemble et un projet s'intégrant harmonieusement dans ce contexte à haute valeur patrimoniale ;

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

Les dérogations au R.R.U., articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur et éléments techniques) et au R.G.B.Q., article 6 (limite arrière de construction) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W865/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de Waterloo 93 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Christos Tsoumanis

Objet / Betreft: d'une part, étendre en profondeur l'annexe de gauche au rez-de-chaussée, créer deux lucarnes en façade arrière, modifier les niveaux de la zone de cour et jardin et créer une cour anglaise (mise en conformité) ; et d'autre part, aménager 4 unités de logement (4 x 2ch), rehausser d'un étage l'annexe de droite en façade arrière au 3ème étage, aménager une terrasse sur la toiture plate au 3ème étage et apporter des modifications structurelles intérieures

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/01/2024 - 08/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS N° 20-10, 20-11 , 20-12 Quartier dit La Marolle approuvé par arrêté royal en date du 10/10/1974. ;

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 20/09/2023;

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





Considérant que la demande vise à d'une part à étendre en profondeur l'annexe de gauche au rez-de-chaussée, créer deux lucarnes en façade arrière, modifier les niveaux de la zone de cour et jardin et créer une cour non accessible (mise en conformité) et d'autre part, aménager 4 unités de logement, rehausser d'un étage l'annexe de droite en façade arrière, aménager une terrasse sur la toiture plate au 3ème étage et apporter des modifications structurelles intérieures;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré

- le 21/03/1850 (réf. TP/24.800) ayant pour objet "Construire une maison";
- le 22/05/1902 (réf. TP 24.933) ayant pour objet « Agrandir l'annexe de la maison sise Boulevard de Waterloo, 93 » ;

Considérant que la consultations des archives de l'historique population et ainsi que l'historique des compteurs Sibelga confirme qu'il s'agit d'une maison unifamiliale en situation de droit ;

Considérant qu'une partie des travaux ont déjà été réalisés et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/01/2024 au 08/02/2024 pour les motifs suivants:

- dérogation au R.R.U. Titre I article.6 (toiture - éléments techniques) ;
- dérogation au R.R.U. Titre I, article 6, §2 (lucarne toiture)
- dérogation au R.R.U. Titre II article 10 (éclairage naturel) ;
- dérogation au R.R.U. Titre II article 16 (local commun à ordures) ;
- dérogation aux prescriptions du PPAS article 126§11 n° 20-10/11/12 (Marolle) – AR : 10-10-74 ;
- application de la prescription générale du PRAS article 06 (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilôt) ;
- application de l'article 207 §1.al 4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

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

Considérant que le Boulevard de Waterloo est une voirie régionale;

Considérant que le projet n'a pas d'incidences sur le Boulevard de Waterloo et que, par conséquent, l'avis de Bruxelles Mobilité n'est pas requis;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 17/01/2024 ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 20/06/2023, portant les références CP.2023.0768/2.

En ce qui concerne les modifications de volume

- *Au niveau des annexes arrières*

Considérant qu'en situation de droit une annexe arrière sur 3 niveaux a été créé en 1902 du côté droit de la parcelle (côté n°92) ;

Considérant que la toiture de l'annexe originellement à 4 pans a été transformée en toiture plate sans que cette transformation ait fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que selon les vues aériennes cette adaptation est visible depuis au moins les années '80 ;

Considérant qu'en situation projetée cette annexe est réhaussée d'un niveau ;

Considérant qu'y sont aménagés une chambre à coucher et une salle de douche avec WC ;

Considérant qu'il est prévu d'isoler la réhausse par l'extérieur et que cette isolation implique une surépaisseur de +/- 15 cm par rapport au nu extérieur de la façade existante ;

Considérant que sur ces isolants un revêtement en crépis de ton beige identique à l'enduit existant est prévu ;





Considérant que le toit plat de la réhausse est également isolé, qu'une terrasse et une toiture verte y sont implantés ;
Considérant que ces interventions permettent d'améliorer les qualités d'habitabilité et l'isolation thermique du logement compris dans la réhausse ;
Considérant que la réhausse est conforme au R.R.U. en ce qu'elle ne dépasse pas de plus de 3 mètres la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ; qu'elle dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas et qu'elle présente un retrait latéral d'au moins 3 mètres (3m18) ;
Considérant que cette annexe déroge au PPAS Marolles et ce que le volume est partiellement implanté en zone de cour et jardin dépassant de 2 mètres 64 la zone de bâtisse établie à 15 mètres de profondeur ;
Considérant qu'il s'agit d'une réhausse à un volume existant de droit ;
Considérant de ce qui précède que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la terrasse implantée sur le toit plat de la réhausse présente une surface de 15 m² ;
Considérant qu'elle occupe toute la largeur de l'annexe avec un retrait d'1 mètre 90 par rapport à son extrémité afin d'y planter une toiture verte extensive ;
Considérant que la terrasse est sécurisée par un garde-corps en acier gris d'une hauteur de 1m20 par rapport au niveau fini de la terrasse ;
Considérant que le garde-corps présente une lisse haute horizontale et des barreaux verticaux en partie basse ;
Considérant que le garde-corps déroge au R.R.U. Titre I article 6 (toiture - élément technique) en ce que en ce que le garde-corps de la terrasse dépasse du gabarit de la toiture ;
Considérant que le garde-corps assure la sécurité des usagers de la terrasse ;
Considérant qu'il s'agit d'un élément constructif technique et non d'un réel volume construit, de sorte que le gabarit général de la construction n'est pas modifié ;
Considérant dès lors, que la dérogation est acceptable ;
Considérant également que le garde-corps déroge au PPAS Marolles article 2B (gabarit des bâtiments) en ce que des gardes-corps en matériaux translucides doivent être utilisés et qu'il est prévu des montants en acier gris ;
Considérant que le traitement du garde-corps reste sobre et en cohérence avec les garde-corps existants visibles en intérieur d'ilôt ;
Considérant dès lors, que la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'en situation de droit une annexe arrière de 3m28 de large existe en partie gauche (côté n° 94) sur 3 niveaux et sur une profondeur de 3m38 ;
Considérant qu'en situation de fait cette annexe a été réduite à 1 niveau et agrandie en profondeur pour s'aligner à l'annexe de droite sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
Considérant que selon les vues aériennes cette modification semble dater des années '70 ;
Considérant que cette annexe ne dépasse pas de plus de 3 mètres le volume mitoyen le moins profond ;
Considérant qu'y est aménagée une cuisine pour le duplex niv. -1 / niv. 0, que 2 fenêtres de toit en structure acier et vitrage dépoli apportent de la luminosité à la pièce centrale en conservant le caractère patrimonial du lieu ;
Considérant qu'une toiture verte extensive est prévue sur la toiture plate ;
Considérant que cette annexe déroge au PPAS Marolles et ce que le volume est partiellement implanté en zone de cour et jardin dépassant de 2 mètres 64 la zone de bâtisse établie à 15 mètres de profondeur ;
Considérant que l'annexe s'aligne à l'annexe existante de droit implantée en partie droite ;
Considérant de ce qui précède que cette dérogation est acceptable ;





• *Au niveau de la toiture arrière*

Considérant qu'en situation de fait il existe 2 lucarnes en toiture arrière au niveau +3 et au niveau de la mezzanine sous toiture ;

Considérant que ces 2 lucarnes dérogent au R.R.U., Titre I, article 6, §2, en ce que la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que l'addition de ces 2 lucarnes a une largeur de +/- 6 mètres 32, sachant que les 2/3 de la largeur de la façade arrière est de +/- 4 mètres 45 ;

Considérant que les lucarnes apportent de la luminosité aux espaces de vie et aux circulations du logement en duplex au niveau +3 ;

Considérant qu'en situation projetée la lucarne la plus large est réduite pour implanter la réhausse de l'annexe cependant le cumul des largeurs des 2 lucarnes reste supérieur aux 2/3 de la façade ;

Considérant que cette dérogation est acceptable en ce qu'elle ne nuit pas au voisinage et qu'elle améliore l'habitabilité des logements ;

Considérant qu'une cheminée est représentée en plan dans l'annexe de droite en situation existante et projetée, et qu'elle est également visible sur les photos fournies par le demandeur ;

Considérant que la cheminée n'est pas représentée en coupe et en élévation ;

Considérant la réhausse de l'annexe, il y a lieu de préciser la démolition ou la réhausse de cette cheminée ;

En ce qui concerne le nombre de logements

Considérant que le bien est repris à à l'inventaire du patrimoine architectural comme maison bourgeoise de style néoclassique ;

Considérant qu'en situation de droit le bien est « une maison avec annexe » ;

Considérant que sont représentés sur les plans d'archives la façade avant, une coupe et partiellement le niveau 0 sans que les étages soient renseignés ;

Considérant que selon les renseignements urbanistiques le bien est considéré comme *un logement sans pouvoir en déterminer le nombre exact* ;

Considérant qu'en situation de fait le bien comporte 3 niveaux dans le bâtiment principal ainsi qu'un sous-sol et des combles aménagés ; 3 niveaux dans l'annexe arrière décalés d'un demi niveau par rapport aux niveaux du bâtiment principal ;

Considérant que la situation existante de fait comporte 3 unités de logement :

- un duplex 2 chambres aux niveaux -1 et 0 avec accès au jardin ;
- un duplex 2 chambres aux niveaux 0,5 et +1 ;
- un duplex 3 chambres aux niveaux +2 et +3 avec accès à une terrasse sur le toit plat de l'annexe ;

Considérant que les accès aux logements en duplex se font par les escaliers communs et non par une distribution interne aux duplex, que la distribution des logements se fait donc par 2 accès distincts ;

Considérant qu'après analyse du dossier le bien consiste en une maison unifamiliale ;

Considérant que la division du bien en plusieurs unités de logement n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande tend à créer 4 unités de logement ;

Considérant dès lors que le bien comprend en situation projetée :

- un duplex 2 chambres aux niveaux -1 et 0 avec accès au jardin ;
- un duplex 2 chambres aux niveaux 0,5 et +1 ;
- un appartement 2 chambres au niveau +2 ;
- un appartement 2 chambres et mezzanine avec accès à la terrasse au niveau +3 ;





Considérant que la division du bien en 4 unités de logement et le programme projeté sont adaptés à la superficie totale du bien ;

Considérant néanmoins que les décors et ornements intérieurs doivent être préservés et que les aménagements intérieurs ne peuvent porter préjudice au caractère patrimonial du bien, entre autre en ce qui concerne les moulures et plafonds ornementés, la cage d'escalier et les cheminées plus particulièrement au rez de chaussée et au bel étage.

Considérant de ce qui précède qu'il convient de supprimer les interventions dans les pièces à rue et centrales du bâtiment principal nuisant aux éléments patrimoniaux existants ;

Considérant de ce qui précède que la création de 4 unités de logement est acceptable ;

En ce qui concerne le programme projeté

- *Unité de logement 1 / duplex 2 chambres niveau -1 & 0 – 117 m²*

Considérant que les pièces de vie sont situées au rez de chaussée, ainsi qu'une salle de douche et un wc séparé ;

Considérant que les chambres sont implantées au rez de chaussée en façade avant (24,3 m²) et arrière (10,3 m²) ; Considérant qu'un local à destination de réserve/rangement/gymnastique est localisé au niveau -1 en façade arrière (18,7 m²), ainsi qu'une salle de douche avec wc ;

Considérant que ce local bénéficie d'une seule source d'éclairage naturel via la courette encaissée et inaccessible ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver une fonction de local non habitable au niveau -1 ;

Considérant que la terrasse, la cour et le jardin au niveau du rez de chaussée offre un espace extérieur (67,6 m²) au duplex ;

Considérant qu'un escalier intérieur liant les niveaux 0 et -1 est créé dans la pièce de séjour centrale au rez de chaussée, que cet escalier rend la pièce de vie étroite ;

Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de supprimer l'escalier dans la pièce de séjour centrale ;

- *Unité de logement 2 / duplex 2 chambres niveau +0,5 & +1 – 82 m²*

Considérant que le séjour/salle à manger et cuisine se situent au niveau +1 en façade avant du bâtiment principal ;

Considérant que la chambre 1 (15,8 m²) est située en façade arrière au niveau +1 du bâtiment principal ;

Considérant que la chambre 2 (10,6 m²) est située en façade arrière du volume annexe au niveau +0,5 ainsi qu'une salle de douche avec wc ;

Considérant qu'une mezzanine avec bureau de 2 mètres sous plafond est créée dans le volume annexe permettant une double hauteur de 4 mètres 49 dans la chambre 2 ;

Considérant qu'un escalier intérieur implanté dans le volume annexe relie le volume principal à la chambre et qu'un second escalier relie la chambre à la mezzanine ;

Considérant qu'une baie est créée entre la pièce avant et la pièce centrale, que celle-ci nuit à la symétrie originelle de la pièce à rue ;

Considérant que les portes à double battant sont conservées ;

Considérant que le mobilier de cuisine est implanté contre le mur mitoyen présentant des moulures et contre la double porte d'accès originelle conservée et qu'il y a lieu de revoir l'implantation du mobilier en tenant compte des ornements existants préservés qui resteront visibles et en préservant le passage entre la pièce avant et la pièce arrière via la double porte ;

Considérant que la pièce centrale est cloisonnée afin de créer un couloir menant au volume arrière ce qui porte atteinte au caractère patrimonial du lieu ;

Considérant que le couloir étroit créé dans le volume arrière du bâtiment principal modifie les proportions de la pièce centrale ;

Considérant que la symétrie des moulures et corniches et de l'ornementation centrale du plafond est dès lors modifiée ;

Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de conserver les ornements, moulures et corniches et de revoir l'aménagement des pièces du volume principal au bel étage ;





- *Unité de logement 3 / appartement 2 chambres niveau +1,5 & +2 – 75 m²*

Considérant que le séjour/salle à manger et cuisine se situent au niveau +2 en façade avant du bâtiment principal ;

Considérant que la chambre 1 (15,8 m²) est située en façade arrière au niveau +2 du bâtiment principal ;

Considérant que la chambre 2 (11 m²) est située en façade arrière du volume annexe au niveau +1,5 ainsi qu'une salle de douche avec wc ;

Considérant qu'un escalier intérieur relie les niveaux +1.5 (+7m30) et +2 (+8m26) ;

Considérant que l'aménagement de l'unité de logement est acceptable ;

- *Unité de logement 4 / appartement 2 chambres niveau +2,5 & +3 – 97 m²*

Considérant que le séjour/salle à manger et cuisine se situent au niveau +3 en façade avant du bâtiment principal ;

Considérant que la chambre 1 (14,7 m²) est située en façade arrière au niveau +3 du bâtiment principal ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer à l'avis du SIAMU concernant la création et l'accessibilité d'une fenêtre en façade avant suffisamment grande pour l'évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier ;

Considérant que l'annexe arrière côté n° 92 est réhaussée d'un niveau afin de créer la chambre 2 (12,7 m²) et une salle de douche avec wc au niveau +2,5 et que ce volume est accessible depuis le palier d'accès au logement ;

Considérant qu'une terrasse est créée sur le toit plat de cette réhausse offrant un espace extérieur à l'appartement ;

Considérant que la terrasse est accessible par le bâtiment principal via une mezzanine ;

Considérant que l'extension prévue au 3ème étage participe à l'amélioration de la qualité du logement au dernier étage ;

Considérant que pour accéder à la terrasse depuis la mezzanine des marches complémentaires sont ajoutés afin de passer par dessus le volume de la cage d'escalier commune ;

Considérant que pour l'ensemble du bien les aménagements sont soucieux de préserver au maximum les éléments patrimoniaux remarquables existants qui selon l'étude patrimoniale fournie par le demandeur sont majoritairement conservés ou démontés et réutilisés ;

Considérant que tous les escaliers en bois existants sont conservés ;

Considérant que la réhausse de l'annexe et la création de la terrasse densifie l'intérieur d'ilôt ;

Considérant de ce qui précède que la création d'une 4^{ème} unité de logement est acceptable et qu'il convient de préserver le patrimoine existant et la configuration des pièces du bien, plus particulièrement au rez de chaussée et au premier étage, sans dénaturer les pièces et volumes existants ;

Considérant que les logements projetés dérogent au R.R.U. Titre II article 10 (éclairage naturel) en ce que les niveaux d'éclairage ne sont pas atteints pour :

- la chambre 1 avant au niveau 0 (1/5 surface nette plancher : 4,86 m² pour une superficie nette éclairante de 3,78 m²) ;
- le séjour avant au niveau +2 (1/5 surface nette plancher : 4,56 m² pour une superficie nette éclairante de 3,80 m²) ;
- la chambre 1 arrière au niveau +2 (1/5 surface nette plancher : 3,16 m² pour une superficie nette éclairante de 1,37 m²) ;

Considérant que vu le caractère patrimonial du bien les châssis existants de grande qualité en façade avant sont d'origine et sont maintenus ;





Considérant que la volumétrie des locaux habitables en façade avant sont inchangés par rapport à la situation existante de fait ;

Considérant que la superficie de la chambre arrière au niveau +2 est réduite par rapport à la situation existante de fait sans que soit modifiée la baie existante améliorant ainsi la surface nette éclairante ;

Considérant de ce qui précède que la dérogation au R.R.U. Titre II article 10 est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

En ce qui concerne la modification des niveaux extérieurs

Considérant qu'en situation de fait les niveaux des aménagements extérieurs ont été modifiés en vue de créer une cour non accessible et des gradins en béton en façade arrière du côté du n° 92, que la cour et les gradins ont une profondeur de 3m20 et qu'ils occupent toute la largeur de l'annexe de droite ;

Considérant que le niveau arrière du jardin est à +1,12 mètre, qu'il est en pente jusqu'à la terrasse, que la terrasse est au niveau -0,05 mètre et que le niveau de la cour est à -1,80 mètre ;
Considérant que la cour est située à 1,75 mètre en contre bas de la terrasse sans qu'un garde corps ai été mis en œuvre ;

Considérant que la cour apporte de la luminosité naturelle à l'espace arrière au niveau -1 ;

Considérant que la superficie nette éclairante n'est pas suffisante pour y planter une pièce habitable ;

Considérant également qu'une terrasse arrière perméable en carrelage de 3m20 de profondeur est implantée du côté du n° 94 et est alignée au gradins ;

Considérant que ces aménagements ne nuisent pas à la conservation d'au moins 50% de surface perméable en pleine terre et plantée à maintenir dans la zone de cour et jardin ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS prévoit que « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant de ce qui précède que ces modifications sont acceptables ;

En ce qui concerne les modifications de châssis en façade arrière ;

Considérant que l'ensemble des châssis existants en façade arrière sont en bois peints en blanc ;

Considérant que les nouveaux châssis au niveau +3 sont prévus en aluminium blanc, que ceux ci sont mis en œuvre d'une part dans la réhausse de l'annexe et d'autre part dans la façade existante ;

Considérant que l'ensemble de la façade arrière présente un enduit de ton beige ;

Considérant de ce qui précède que les nouveaux châssis s'accordent à la façade existante ;

En ce qui concerne les locaux communs ;

Considérant qu'un espace commun à vélo de 2 mètres 26 de long et de 1 mètre 11 de profondeur est implanté au rez de chaussée permettant de placer 4 vélos verticalement ;

Considérant que ce local est sous dimensionné par rapport au nombre de logements/chambres que prévoit le projet ;

Considérant que le local vélo prévu au niveau -1 est difficilement accessible compte tenu du dimensionnement et de la configuration des dégagements et des circulations ;

Considérant de ce qui précède qu'il convient d'augmenter la surface du local vélo au rez de chaussée et de revoir en conséquence l'aménagement du logement au rez de chaussée ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II article 16 (local commun à ordures) en ce qu'il n'y a pas de local à ordures prévu dans les espaces communs ;

Considérant néanmoins que les logements prévus disposent de superficies suffisantes permettant l'entreposage des ordures au sein des unités de logement ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;





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

Avis FAVORABLE à condition de:

- **supprimer l'escalier dans la pièce centrale reliant le rez-de-chaussée et le sous-sol et revoir les circulations en conséquence ;**
- **revoir l'organisation interne des pièces du 1^{er} étage afin de conserver l'usage de la pièce avant et de la pièce arrière du bâtiment principal comme pièces de vie reliées par la double porte existante ;**
- **supprimer la cloison dans la pièce arrière au 1^{er} étage du bâtiment principal ;**
- **na pas percer de baie supplémentaire dans le mur entre la pièce avant et la pièce arrière au 1^{er} étage du bâtiment principal ;**
- **préserver et mettre en valeur l'ensemble des éléments patrimoniaux (moultures,...) notamment au niveau de la cage d'escalier, du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;**
- **Agrandir le local vélos du rez-de-chaussée afin qu'il soit pratique et proportionné au nombre d'unités de logements et de chambres ;**

Moyennant les adaptations indiquées les dérogations au,

- **R.R.U. Titre I article.6 (toiture - éléments techniques) ;**
- **R.R.U. Titre I, article 6, §2 (lucarne toiture)**
- **R.R.U. Titre II article 10 (éclairage naturel) ;**
- **R.R.U. Titre II article 16 (local commun à ordures) ;**
- **Prescription générale du PRAS article 06 (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilôt) ;**
- **Prescriptions du PPAS article 126§11 n° 20-10/11/12 (Marolle) – AR : 10-10-74 ;**

sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A896/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Oudergemselaan 15 1040 Brussel

Demandeur / Aanvrager: BELGIAN SHELL - N.V.

Objet / Betreft: Veranderen van een handelsruimte in een Shell-café met 2 vergaderruimtes; vervangen van de schrijnwerken; sluiten van een opening en vervangen met een nieuwe opening die als nooduitgang dient; plaatsen van een koelinstallatie op de plattedak;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/01/2024 - 08/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

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

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002

betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;

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 (B.B.P.) (Nr. 60-12 Quartier Etterbeek-Van Maerlant, goedgekeurd op 29/10/1992);

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

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

Overwegende dat het goed gelegen is in structurerende ruimte, linten voor handelskernen en typische woongebied van het G.B.P.;

Overwegende dat het goed gelegen is in zone bestemd voor woningen van het B.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 03/10/2023 ;

Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het veranderen van een handelsruimte in een Shell-café met 2 vergaderruimtes; vervangen van de schrijnwerken; sluiten van een opening en vervangen met een nieuwe opening die als nooduitgang dient; plaatsen van een koelinstallatie op de plattedak betreft;

5





Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 19/12/2022 (ref. S.V. A1614/2022) met als onderwerp “verbouwen van een tankstation naar een laadstation voor elektrische voertuigen”;

Overwegende dat de rechtstoestand een handelsruimte is voor Shell;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 25/01/2024 tot 08/02/2024 voor volgende motieven: afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen); afwijkingen van de voorschriften van het BBP nr 60-12 (Etterbeek-Van Maerlant, 29-10-92);

Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;

Overwegende dat de Oudergemse laan een gewestweg is;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van Brussel Mobiliteit op 16/01/2024;

Gelet op het advies van Brussel Mobiliteit van 17/01/2024 op de aanvraag;

Overwegende dat de bestaande handelsruimte op de gelijkvloers wordt omgevormd in een Shellcafé met 2 vergaderruimtes ;

Overwegende dat de stockruimtes geïntegreerd worden in de Shell-Café;

Overwegende dat in de Shell-Café snacks, koude en warme dranken verkocht worden; deze om ter plaatse te consumeren of mee te nemen;

Overwegende dat er geen structureel werken aangebracht worden;

Overwegende dat de bestemming van de gelijkvloers afwijkt van de voorschriften van de BBP;

Overwegende dat artikel 2.1.1 geeft aan dat “horeca-inrichtingen verboden zijn”;

Overwegende dat de aanvrager een andere bestemming moet voorstellen;

Overwegende dat het niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat het buitenschrijnwerk verwijderd wordt en vervangt wordt met nieuwe schrijnwerken in aluminium (wit);

Overwegende dat de schrijnwerken vervangt worden om te voldoen aan de EPB-wetgeving;

Overwegende dat de sectionaalpoort aan de zijde van de Oudergemse laan verwijderd wordt; dat de poort afgedicht wordt door middel van een wand gemaakt uit metselwerk afgewerkt met een isolatie en een cement (wit);

Overwegende dat een nieuwe deur geplaatst wordt in deze wand, die dient als nooduitgang;

Overwegende dat op het dak (langs de Breydelstraat) HVAC unit geplaatst worden;

Overwegende dat deze een afwijking vertonen aan de GSV Titel I artikel 6;

Overwegende dat ze opgesteld worden tegen de achtergevel van het handelspand waardoor deze voor passanten op de openbare weg niet zichtbaar zijn;

Overwegende dat de afwijking aanvaardbaar is;

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

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- een andere bestemming, die past met de voorschriften van de BBP, op het gelijkvloers, voor te stellen;

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.

De afwijkingen van de GSV, Titel I artikel 6 wordt toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1132/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard Anspach 63 – 69A 1000 Bruxelles
Rue Paul Devaux 3 - 7 1000 Bruxelles
Rue du Marché aux Poulets 7 – 13 1000 Bruxelles
Place de la Bourse 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: THE DOME - S.R.L. (Johan VANDENDRIESSCHE et Richard VERVOORDT)

Objet / Betreft: Modifier les travaux autorisés par le permis d'urbanisme délivré le 26/10/2022 (permis modificatif : 04/PFD/1725562) :- dans le but de rendre le bâtiment neutre en carbone, suppression du groupe de réfrigération (R+8) au profit d'un système de pompes à chaleur eau-air et du local technique abritant des chaudières (R-1) au profit d'un vestiaire avec douche ;- pour répondre à des problèmes de mise en œuvre des travaux de démolition/reconstruction, démontage d'une partie supplémentaire de la structure portante (+24%) pour remplacement.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/01/2024 - 08/02/2024

Réactions / Reacties: 0

6 Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: V1130/2023 (IPE)

Adresse / Adres:

Avenue de Vilvorde 292 – 294 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BRUSSELS RECYCLING METAL - S.A.

Objet / Betreft: Projet de construction d'un centre de collecte et recyclage des déchets métalliques, électriques, électroniques et informatiques + dépôt de matériaux métalliques en vue du réemploi.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/01/2024 - 08/02/2024

Réactions / Reacties: 8

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

7

Pour le Permis d'Urbanisme

Attendu que le bien se situe en zone d'activités portuaires et de transport et le long d'un Espace Structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le projet vise à Construire un centre de collecte et recyclage des déchets métalliques, électriques, électroniques et informatiques ;

Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidence en vertu de son caractère mixte et pour motifs environnementaux ;

Considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclarés complets suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 06/11/2023 ;

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

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 15/11/2023, réf: C.2023.0960/1, motivé comme suit :

- *Toutes les parois extérieures des bâtiments qui présentent une superficie totale supérieure ou égale à 5000 m² doivent être accessibles. Tel n'est pas le cas des façades latérales.*
- *L'annexe 6 est applicable (pour) les locaux ou parties de bâtiments industriels dans lesquels il y a des activités non industrielles et dont la superficie totale par compartiment est inférieure ou égale à 500 m², il y a donc lieu que la partie bureaux soit indépendante et compartimentée (REI120) de l'entrepôt ;*

Considérant dès lors qu'il y aura lieu de modifier le projet de façon à satisfaire aux exigences du SIAMU ;





Considérant que l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles a été sollicité en date du 06/11/2023, stipulant entre autres ce qui suit :

- *projet conforme ;*
- *implantation libre: implantation laissée à l'appréciation du collège et l'alignement devra être matérialisé par un matériau dur différent de celui du trottoir ;*
- *Un avis du Port de Bruxelles est nécessaire concernant la création d'accès et l'aménagement d'une partie de la voirie car il s'agit d'une voirie privée ;*
- *Un avis de la Région concernant les alignements est nécessaire (Direction Gestion et Entretien des voiries) ;*

Vu l'avis favorable de la commission de sécurité ASTRID du 14/11/2023 ;

Vu l'avis du Bouwmeester / Maître Architecte du 21/06/2023, libellé comme suit :

- *(...) Suite aux recommandations faites en réunion de projet, l'aspect du bâtiment depuis l'Avenue de Vilvorde est plus ouvert. Toutefois, cette ouverture est limitée. L'objectif d'interaction avec la rue n'est que partiellement atteint. Il semble qu'une marge d'amélioration existe. Il s'agit d'un optimum à trouver dans la balance entre la protection et l'ouverture, tout en permettant la flexibilité et l'adaptabilité du bâtiment.*

En ce qui concerne la circularité des matériaux, une attention a été portée à la démontabilité du bâtiment, ce qui est apprécié. Le BMA considère que l'on pourrait pousser la réflexion un cran plus loin et explorer les possibilités de construction en matériaux de réemploi. Cela aurait tout son sens pour une entreprise dédiée à la collecte, au tri et au recyclage de déchets métalliques.

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

- Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) article 8 (hauteur d'une construction isolée) ;
- Application de l'art. 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicité à la demande de BE dans le cadre d'un permis mixte ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 10/01/2024 au 08/02/2024 et que 4 demandes à être entendu ont été introduites, stipulant que :

- Les documents liés à l'enquête publique n'étaient pas disponibles en ligne ;
- Le site est déjà soumis à de nombreuses nuisances sonores et pollution de l'air par des particules de sable et autres ;
- L'augmentation du trafic de camions suite à la nouvelle activité augmentera la pollution carbone au détriment des habitants massés de l'autre côté du canal et des milliers de cyclistes navetteurs
- L'activité engendrera une pollution (métaux lourds) pour la nappe phréatique et le canal et empêchera toute reconversion à l'avenir ;
- Il faut éviter les abattages d'arbres et envisager de remettre la Senne à ciel ouvert ;
- Il serait souhaitable de restaurer d'urgence le site classé à proximité, lequel ne supporte déjà plus les explosions répétitives et intempestives et risque d'éboulement du peu qui lui reste déjà fragilisé.
- Ce type d'activité devrait s'implanter hors de la ville pour laisser la place à d'autres activités actives dans l'économie circulaire au vu de la proximité avec la voie d'eau et le rail ;





Considérant que le projet porte sur la construction d'un centre couvert de collecte et recyclage des déchets métalliques sur une superficie de 6721 m², que la forme choisie est celle d'une ombrière photovoltaïque reprenant les formes des anciens entrepôts maritimes d'une hauteur variant de 13m à 18m, ceinte d'une clôture faite d'éléments préfabriqués en béton d'une hauteur de 6.00m, que ce choix résulte de la volonté de modifier l'aspect des zones de tri et recyclage en milieu urbain pour inscrire l'activité dans les objectifs du Plan Canal et du BeeldKwaliteitsPlan élaborés par la Région Bruxelles Capitale ;

Considérant que l'activité projetée consiste en dépôt, stockage et enlèvement d'éléments métalliques destinés au réemploi, et qu'il n'est pas prévu de broyage sur le site, que l'activité n'est pas de nature à générer des émissions de poussières, puisqu'il s'agit principalement de démantèlement à la main et de découpe au moyen de cisailles et crocodiles et que les risques pour la santé publique et l'environnement sont donc très limités, voire inexistantes ;

Considérant que l'entièreté de l'activité sera réalisée sous couvert du bâti, dans un espace couvert délimité de façades ajourées, ce qui contribue à limiter la diffusion du bruit et de la poussière générés par l'activité ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas de risque de percolation dans le sol d'eau de ruissellement chargée en polluants, ni dans les eaux de surface (Senne et Canal) ;

Considérant que le bâtiment projeté déroge au titre I article 8 du RRU en ce que sa hauteur dépasse la hauteur des bâtiments moyens à proximité immédiate, mais que le souci de mieux intégrer cette activité industrielle à l'environnement urbain en évitant le simple dépôt de matériaux en plein air justifie l'érection d'un bâtiment de cette ampleur, et que ce dernier ne portera pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques de la zone portuaire ;

Considérant cependant, comme décrit dans l'avis du Bouwmeester / Maître Architecte, que l'ouverture du bâtiment depuis l'Avenue de Vilvorde est limitée, et que l'interaction de l'activité avec cette dernière pourrait être améliorée dans le but de contribuer à l'évolution de l'image de la zone portuaire vers un caractère plus convivial et urbain ;

Considérant toutefois que la nature de l'activité est peu compatible avec une interaction conviviale envers l'espace public (l'objectif poursuivi étant justement de ne pas exposer à la vue des amoncellements de matériaux bruts), mais que l'animation de la façade côté voirie gagnerait à atténuer l'effet massif et imposant d'une façade aveugle de 100m de long et 6.00m de haut ;

Considérant que le bâtiment occupe la majeure partie du terrain, et qu'il n'est accessible que par sa façade Nord du côté du terrain privé du port ;

Considérant qu'il est prévu 20 emplacements de parking à destination des visiteurs ou usagers du site le long de la façade nord, que ces emplacements sont aménagés sur revêtement perméable, et que les activités existantes à l'intérieur du site du port de Bruxelles ne sont pas propices à l'aménagement d'espaces plantés qualitatifs ;

Considérant que deux accès carrossables sont prévus dans la façade nord, que la circulation sur le site est organisée autour d'une boucle de retournement qui parcourt le centre du hangar de telle façon que les véhicules visiteurs suivent un parcours logique pour le dépôt des matières à recycler ;

Considérant que la configuration du site induit l'implantation d'un petit immeuble de bureau de trois niveaux du côté de façade nord, que ces bureaux ne sont accessibles qu'une fois pénétrés sur le site, et que leur position stratégique permet le contrôle de la circulation à l'intérieur du bâtiment ;

Considérant qu'un parking de 12 emplacements vélo est prévu entre les deux accès carrossables à l'extérieur du site, en dérogation au titre VIII de l'article 13 du RRU, lequel préconise un emplacement de vélo par 200m² de superficie plancher prévue, mais qu'au vu de la fréquentation attendue sur le site, et de la nature de l'activité qui réserve de grandes surfaces au stockage de matériaux il n'est pas utile de prévoir les 34 emplacements préconisés par le RRU ;

Considérant qu'il est prévu une fréquentation d'approximativement 65 véhicules par jour, ce qui ne semble pas excessif eu égard à la taille des infrastructures routières à proximité ;

Considérant qu'il est prévu deux zones plantées de 6.00m de largeur chacune le long des façades latérales de l'ombrière, que ces zones ne sont pas destinées à l'infiltration des eaux de pluie du





fait que le terrain est repris en zone inondable, mais bien destinées à absorber les eaux issues de la station d'épuration, et que leur végétation sera adaptée aux milieux humides ;
Considérant que cette disposition permet l'aménagement de coulisses de 12.00m de large en combinaison avec des dispositifs similaires potentiellement réalisables sur les parcelles voisines de sorte que les recommandations paysagères du BKP puissent à terme être rencontrées ;
Considérant que, le long de la voirie, une zone en pleine terre de minimum 3.60m de large est réservée, que les arbres à haute tige existants seront maintenus, et que des plantations supplémentaires sont à encourager pour augmenter les qualités paysagères et végétales du site ;
Considérant qu'il est prévu de rétablir l'équivalent de 17% de superficie perméable sur la parcelle, ce qui est appréciable dans une zone essentiellement industrielle et logistique ;
Considérant que le principe général de gestion des eaux sur le site a été étudié de telle sorte que seules les eaux issues de la station d'épuration seront infiltrées sur le site, eu égard à ce que le site est situé en zone inondable, que les eaux de pluies excédentaires aux besoins des occupants et de l'activité seront directement versées dans la Senne, et que la dimension limitée de la noue induit l'ajout d'un puit de dispersion ;

AVIS FAVORABLE, à condition de :

- **Prendre en compte les motivations ayant abouti à l'avis défavorable du SIAMU telles qu'émissions dans le rapport du 15/11/2023, réf: C.2023.0960/1 et modifier la demande en conséquence ;**
- **Animer d'avantage la façade principale du bâtiment vers l'Avenue de Vilvorde, afin de contribuer à l'évolution de l'image de la zone portuaire vers un caractère plus convivial et urbain ;**
- **proposer des plantations supplémentaires pour augmenter les qualités paysagères et végétales du site.**

Pour le Permis d'Environnement :

Considérant que la demande se situe en zone d'activités portuaires et de transports au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis d'environnement pour un projet de centre de collecte, tri, traitement et dépôt de déchets (métalliques, déchets d'équipements électriques et électroniques, déchets informatiques), et également d'un dépôt de matériaux métalliques en vue du réemploi ;
Considérant que la parcelle est actuellement non-bâtie, mais entièrement minéralisée ;
Considérant que l'entièreté de l'activité sera réalisée sous couvert du bâti, dans un espace couvert délimité de façades ajourées ;
Considérant dès lors qu'il n'y a pas de risque de percolation dans le sol d'eau de ruissellement chargée en polluants, ni dans les eaux de surface (Senne et Canal) ;
Considérant que l'activité n'est pas de nature à générer des émissions de poussières, puisqu'il s'agit principalement de démantèlement à la main et de découpe au moyen de cisailles et crocodiles ;
Considérant que le projet prévoit de recréer de la pleine terre sur la parcelle, sur 3 côtés du bâtiment ;
Considérant que le projet prévoit l'installation d'une citerne de réutilisation des eaux de pluie, à destination des WC et robinet extérieur ;
Considérant que l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible sur la parcelle, étant donné la hauteur de la nappe phréatique et la capacité d'infiltration du sol ;
Considérant l'impossibilité de se raccorder à un égout en voirie ;
Considérant que le projet prévoit dès lors l'épuration des eaux usées via une mini-station d'épuration individuelle ;
Considérant que la Senne, voûtée, passe sous la parcelle ;
Vu l'autorisation accordée par Bruxelles Environnement en date du 09/10/2023 pour le rejet des eaux usées épurées et des eaux pluviales à la Senne ;





Vu l'autorisation du Port de Bruxelles du 20/11/2023 pour le rejet des eaux dans le pertuis de la Senne dans le cadre du contrat de concession n° C/110039/00 ;
Considérant que le projet inclut un parking à ciel ouvert pour véhicules motorisés de 20 places sur la parcelle ;
Considérant qu'en termes de trafic, le projet estime un charroi de l'ordre de 65 véhicules par jour, ce qui est inférieur au charroi observé pour l'exploitation précédente de la parcelle ;
Considérant que les livraisons sont prévues du lundi au vendredi, entre 7h et 19h ;
Considérant que le projet prévoit un parking vélos de 12 places couvertes ;
Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 13/12/2023 (Réf : CI.2023.0960/2) ;
Considérant qu'il y a eu 7 remarques/demandes à être entendu durant l'enquête publique ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- **D'adapter le projet aux remarques de l'avis du SIAMU du 13/12/2023.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: V1004/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue de Vilvorde 292 – 294 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BRUSSELS RECYCLING METAL - S.A. (Caroline VANDENBOSSCHE)

Objet / Betreft: Construire un centre de collecte et recyclage des déchets métalliques, électriques, électroniques et informatiques

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/01/2024 - 08/02/2024

Réactions / Reacties: 8

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

7

Pour le Permis d'Urbanisme

Attendu que le bien se situe en zone d'activités portuaires et de transport et le long d'un Espace Structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le projet vise à Construire un centre de collecte et recyclage des déchets métalliques, électriques, électroniques et informatiques ;

Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidence en vertu de son caractère mixte et pour motifs environnementaux ;

Considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclarés complets suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 06/11/2023 ;

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

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 15/11/2023, réf: C.2023.0960/1, motivé comme suit :

- *Toutes les parois extérieures des bâtiments qui présentent une superficie totale supérieure ou égale à 5000 m² doivent être accessibles. Tel n'est pas le cas des façades latérales.*
- *L'annexe 6 est applicable (pour) les locaux ou parties de bâtiments industriels dans lesquels il y a des activités non industrielles et dont la superficie totale par compartiment est inférieure ou égale à 500 m², il y a donc lieu que la partie bureaux soit indépendante et compartimentée (RE120) de l'entrepôt ;*

Considérant dès lors qu'il y aura lieu de modifier le projet de façon à satisfaire aux exigences du SIAMU ;





Considérant que l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles a été sollicité en date du 06/11/2023, stipulant entre autres ce qui suit :

- *projet conforme ;*
- *implantation libre: implantation laissée à l'appréciation du collège et l'alignement devra être matérialisé par un matériau dur différent de celui du trottoir ;*
- *Un avis du Port de Bruxelles est nécessaire concernant la création d'accès et l'aménagement d'une partie de la voirie car il s'agit d'une voirie privée ;*
- *Un avis de la Région concernant les alignements est nécessaire (Direction Gestion et Entretien des voiries) ;*

Vu l'avis favorable de la commission de sécurité ASTRID du 14/11/2023 ;

Vu l'avis du Bouwmeester / Maître Architecte du 21/06/2023, libellé comme suit :

- *(...) Suite aux recommandations faites en réunion de projet, l'aspect du bâtiment depuis l'Avenue de Vilvorde est plus ouvert. Toutefois, cette ouverture est limitée. L'objectif d'interaction avec la rue n'est que partiellement atteint. Il semble qu'une marge d'amélioration existe. Il s'agit d'un optimum à trouver dans la balance entre la protection et l'ouverture, tout en permettant la flexibilité et l'adaptabilité du bâtiment.*

En ce qui concerne la circularité des matériaux, une attention a été portée à la démontabilité du bâtiment, ce qui est apprécié. Le BMA considère que l'on pourrait pousser la réflexion un cran plus loin et explorer les possibilités de construction en matériaux de réemploi. Cela aurait tout son sens pour une entreprise dédiée à la collecte, au tri et au recyclage de déchets métalliques.

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

- Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) article 8 (hauteur d'une construction isolée) ;
- Application de l'art. 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicité à la demande de BE dans le cadre d'un permis mixte ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 10/01/2024 au 08/02/2024 et que 4 demandes à être entendu ont été introduites, stipulant que :

- Les documents liés à l'enquête publique n'étaient pas disponibles en ligne ;
- Le site est déjà soumis à de nombreuses nuisances sonores et pollution de l'air par des particules de sable et autres ;
- L'augmentation du trafic de camions suite à la nouvelle activité augmentera la pollution carbone au détriment des habitants massés de l'autre côté du canal et des milliers de cyclistes navetteurs
- L'activité engendrera une pollution (métaux lourds) pour la nappe phréatique et le canal et empêchera toute reconversion à l'avenir ;
- Il faut éviter les abattages d'arbres et envisager de remettre la Senne à ciel ouvert ;
- Il serait souhaitable de restaurer d'urgence le site classé à proximité, lequel ne supporte déjà plus les explosions répétitives et intempestives et risque d'éboulement du peu qui lui reste déjà fragilisé.
- Ce type d'activité devrait s'implanter hors de la ville pour laisser la place à d'autres activités actives dans l'économie circulaire au vu de la proximité avec la voie d'eau et le rail ;





Considérant que le projet porte sur la construction d'un centre couvert de collecte et recyclage des déchets métalliques sur une superficie de 6721 m², que la forme choisie est celle d'une ombrière photovoltaïque reprenant les formes des anciens entrepôts maritimes d'une hauteur variant de 13m à 18m, ceinte d'une clôture faite d'éléments préfabriqués en béton d'une hauteur de 6.00m, que ce choix résulte de la volonté de modifier l'aspect des zones de tri et recyclage en milieu urbain pour inscrire l'activité dans les objectifs du Plan Canal et du BeeldKwaliteitsPlan élaborés par la Région Bruxelles Capitale ;

Considérant que l'activité projetée consiste en dépôt, stockage et enlèvement d'éléments métalliques destinés au réemploi, et qu'il n'est pas prévu de broyage sur le site, que l'activité n'est pas de nature à générer des émissions de poussières, puisqu'il s'agit principalement de démantèlement à la main et de découpe au moyen de cisailles et crocodiles et que les risques pour la santé publique et l'environnement sont donc très limités, voire inexistantes ;

Considérant que l'entièreté de l'activité sera réalisée sous couvert du bâti, dans un espace couvert délimité de façades ajourées, ce qui contribue à limiter la diffusion du bruit et de la poussière générés par l'activité ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas de risque de percolation dans le sol d'eau de ruissellement chargée en polluants, ni dans les eaux de surface (Senne et Canal) ;

Considérant que le bâtiment projeté déroge au titre I article 8 du RRU en ce que sa hauteur dépasse la hauteur des bâtiments moyens à proximité immédiate, mais que le souci de mieux intégrer cette activité industrielle à l'environnement urbain en évitant le simple dépôt de matériaux en plein air justifie l'érection d'un bâtiment de cette ampleur, et que ce dernier ne portera pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques de la zone portuaire ;

Considérant cependant, comme décrit dans l'avis du Bouwmeester / Maître Architecte, que l'ouverture du bâtiment depuis l'Avenue de Vilvorde est limitée, et que l'interaction de l'activité avec cette dernière pourrait être améliorée dans le but de contribuer à l'évolution de l'image de la zone portuaire vers un caractère plus convivial et urbain ;

Considérant toutefois que la nature de l'activité est peu compatible avec une interaction conviviale envers l'espace public (l'objectif poursuivi étant justement de ne pas exposer à la vue des amoncellements de matériaux bruts), mais que l'animation de la façade côté voirie gagnerait à atténuer l'effet massif et imposant d'une façade aveugle de 100m de long et 6.00m de haut ;

Considérant que le bâtiment occupe la majeure partie du terrain, et qu'il n'est accessible que par sa façade Nord du côté du terrain privé du port ;

Considérant qu'il est prévu 20 emplacements de parking à destination des visiteurs ou usagers du site le long de la façade nord, que ces emplacements sont aménagés sur revêtement perméable, et que les activités existantes à l'intérieur du site du port de Bruxelles ne sont pas propices à l'aménagement d'espaces plantés qualitatifs ;

Considérant que deux accès carrossables sont prévus dans la façade nord, que la circulation sur le site est organisée autour d'une boucle de retournement qui parcourt le centre du hangar de telle façon que les véhicules visiteurs suivent un parcours logique pour le dépôt des matières à recycler ;

Considérant que la configuration du site induit l'implantation d'un petit immeuble de bureau de trois niveaux du côté de façade nord, que ces bureaux ne sont accessibles qu'une fois pénétrés sur le site, et que leur position stratégique permet le contrôle de la circulation à l'intérieur du bâtiment ;

Considérant qu'un parking de 12 emplacements vélo est prévu entre les deux accès carrossables à l'extérieur du site, en dérogation au titre VIII de l'article 13 du RRU, lequel préconise un emplacement de vélo par 200m² de superficie plancher prévue, mais qu'au vu de la fréquentation attendue sur le site, et de la nature de l'activité qui réserve de grandes surfaces au stockage de matériaux il n'est pas utile de prévoir les 34 emplacements préconisés par le RRU ;

Considérant qu'il est prévu une fréquentation d'approximativement 65 véhicules par jour, ce qui ne semble pas excessif eu égard à la taille des infrastructures routières à proximité ;





Considérant qu'il est prévu deux zones plantées de 6.00m de largeur chacune le long des façades latérales de l'ombrière, que ces zones ne sont pas destinées à l'infiltration des eaux de pluie du fait que le terrain est repris en zone inondable, mais bien destinées à absorber les eaux issues de la station d'épuration, et que leur végétation sera adaptée aux milieux humides ;
Considérant que cette disposition permet l'aménagement de coulisses de 12.00m de large en combinaison avec des dispositifs similaires potentiellement réalisables sur les parcelles voisines de sorte que les recommandations paysagères du BKP puissent à terme être rencontrées ;
Considérant que, le long de la voirie, une zone en pleine terre de minimum 3.60m de large est réservée, que les arbres à haute tige existants seront maintenus, et que des plantations supplémentaires sont à encourager pour augmenter les qualités paysagères et végétales du site ;
Considérant qu'il est prévu de rétablir l'équivalent de 17% de superficie perméable sur la parcelle, ce qui est appréciable dans une zone essentiellement industrielle et logistique ;
Considérant que le principe général de gestion des eaux sur le site a été étudié de telle sorte que seules les eaux issues de la station d'épuration seront infiltrées sur le site, eu égard à ce que le site est situé en zone inondable, que les eaux de pluies excédentaires aux besoins des occupants et de l'activité seront directement versées dans la Senne, et que la dimension limitée de la noue induit l'ajout d'un puit de dispersion ;

AVIS FAVORABLE, à condition de :

- **Prendre en compte les motivations ayant abouti à l'avis défavorable du SIAMU telles qu'é émises dans le rapport du 15/11/2023, réf: C.2023.0960/1 et modifier la demande en conséquence ;**
- **Animer d'avantage la façade principale du bâtiment vers l'Avenue de Vilvorde, afin de contribuer à l'évolution de l'image de la zone portuaire vers un caractère plus convivial et urbain ;**
- **proposer des plantations supplémentaires pour augmenter les qualités paysagères et végétales du site ;**

Pour le Permis d'Environnement :

Considérant que la demande se situe en zone d'activités portuaires et de transports au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis d'environnement pour un projet de centre de collecte, tri, traitement et dépôt de déchets (métalliques, déchets d'équipements électriques et électroniques, déchets informatiques), et également d'un dépôt de matériaux métalliques en vue du réemploi ;
Considérant que la parcelle est actuellement non-bâtie, mais entièrement minéralisée ;
Considérant que l'entièreté de l'activité sera réalisée sous couvert du bâti, dans un espace couvert délimité de façades ajourées ;
Considérant dès lors qu'il n'y a pas de risque de percolation dans le sol d'eau de ruissellement chargée en polluants, ni dans les eaux de surface (Senne et Canal) ;
Considérant que l'activité n'est pas de nature à générer des émissions de poussières, puisqu'il s'agit principalement de démantèlement à la main et de découpe au moyen de cisailles et crocodiles ;
Considérant que le projet prévoit de recréer de la pleine terre sur la parcelle, sur 3 côtés du bâtiment ;
Considérant que le projet prévoit l'installation d'une citerne de réutilisation des eaux de pluie, à destination des WC et robinet extérieur ;
Considérant que l'infiltration des eaux pluviales n'est pas possible sur la parcelle, étant donné la hauteur de la nappe phréatique et la capacité d'infiltration du sol ;
Considérant l'impossibilité de se raccorder à un égout en voirie ;
Considérant que le projet prévoit dès lors l'épuration des eaux usées via une mini-station d'épuration individuelle ;





Considérant que la Senne, voûtée, passe sous la parcelle ;
Vu l'autorisation accordée par Bruxelles Environnement en date du 09/10/2023 pour le rejet des eaux usées épurées et des eaux pluviales à la Senne ;
Vu l'autorisation du Port de Bruxelles du 20/11/2023 pour le rejet des eaux dans le puits de la Senne dans le cadre du contrat de concession n° C/110039/00 ;
Considérant que le projet inclut un parking à ciel ouvert pour véhicules motorisés de 20 places sur la parcelle ;
Considérant qu'en termes de trafic, le projet estime un charroi de l'ordre de 65 véhicules par jour, ce qui est inférieur au charroi observé pour l'exploitation précédente de la parcelle ;
Considérant que les livraisons sont prévues du lundi au vendredi, entre 7h et 19h ;
Considérant que le projet prévoit un parking vélos de 12 places couvertes ;
Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 13/12/2023 (Réf : CI.2023.0960/2) ;
Considérant qu'il y a eu 7 remarques/demandes à être entendu durant l'enquête publique ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- **D'adapter le projet aux remarques de l'avis du SIAMU du 13/12/2023.**

