



**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: T925/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue du Siphon 30 1020 Bruxelles  
Rue de Ter Plast 54 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ASSOCIATION CULTURELLE ESPERANCE - A.S.B.L. (KARABILA)

Objet / Betreft: Réaménager, étendre une mosquée existante et aménager une école de devoirs.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/01/2024 - 01/02/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**AVIS REPORTÉ**

1





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: W3244/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de Waterloo 33 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COSC - S.A.

Objet / Betreft: apporter des transformations lourdes au bâtiment principal côté rue, modifier partiellement le profil et volume de la toiture, excaver les caves et apporter des transformations structurelles intérieures ; changer la destination d'un immeuble de bureau en commerce et aménager un logement de fonction au troisième étage ; démolir le bâtiment arrière et couvrir la zone de cour et jardin au niveau du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: 0-/

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: -

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

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;

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 ;

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un ensemble classé ("Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg") ;





Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 23/12/2022 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande initiale visait à apporter des transformations lourdes au bâtiment principal, modifier partiellement le profil et volume de la toiture, excaver les caves et apporter des transformations structurelles intérieures ; changer la destination d'un immeuble de bureau en commerce et aménager un logement de fonction au troisième étage ; démolir le bâtiment arrière et couvrir la zone de cour et jardin sur 1 niveau et ponctuellement sur 2 niveaux

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/04/2023 au 27/04/2023 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogation à l'art.6§3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) et 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 à cette enquête publique ;

Vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 09/05/2023 ;  
Considérant dès lors, qu'en application de l'article 126§8 du CoBAT, le Collège des bourgmestre et échevins refuse le permis ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 03/04/2023 ;  
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 25/04/2023 à l'égard de la demande initiale ;  
Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 02/05/2023 à l'égard de la demande initiale, portant les références T.2003.0518/4 ;

Considérant que le demandeur nous a averti par courrier électronique en date du 17/05/2023 de son intention de modifier sa demande de permis ;  
Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 28/07/2023 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 visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis a un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;  
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique ;  
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2023 au 28/09/2023 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.9 du titre I du RRU (rez-de-chaussée - accès distinct et aisé vers les étages), dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;  
Vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;





Vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande modifiée en date du 11/10/2023 pour les motifs reproduits en annexe ;

Considérant dès lors, qu'en application de l'art.126§7 du CoBAT, le Collège des bourgmestre et échevins délivre le permis, sur base de l'avis conforme de la commission de concertation ;

Considérant néanmoins que cet avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir : limiter la profondeur de l'extension à la profondeur des caves existantes ;

Considérant que l'architecte mandaté a envoyé un courrier électronique le 24/01/2024, précisant que le demandeur et propriétaire de l'immeuble ne souhaite pas modifier sa demande ;

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

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

Considérant que l'immeuble est un ancien hôtel de maître construit en 1886 et qui a connu une succession de transformations depuis sa construction ;

Considérant qu'il comprend un bâtiment avant de quatre niveaux surmontés de 3 toitures à versants et un bâtiment arrière, construit en 1923, sur deux niveaux et implanté sur toute la largeur de la parcelle ;

*En ce qui concerne la destination du bien :*

Considérant que l'immeuble en situation existante de droit est mixte ; et que d'après les renseignements urbanistiques, le bien est répartis comme suit :

*Bâtiment principal :*

- sous-sol : bureau ;
- rez-de-chaussée : un commerce et du bureau ;
- du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage : bureau ;

*Bâtiment arrière :*

- rez-de-chaussée : un garage ;
- 1<sup>er</sup> étage : un studio ;

Considérant qu'en situation existante de fait que la cour sert de parking ;

Considérant que la demande vise à changer la destination du bâtiment principal de bureau en bijouterie haut de gamme ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir le commerce au rez-de-chaussée, impliquant la construction d'une annexe, et d'étendre celui-ci aux étages avec des ateliers, bureaux accessoires au commerce et portant la superficie commerciale à 1100 m<sup>2</sup>

Considérant que le 3<sup>ème</sup> étage et les combles sont aménagés en un logement de fonction avec grenier ;

Considérant que le programme est réparti de la manière suivante :

- sous-sol : locaux de stockage et locaux sociaux ;
- rez-de-chaussée : accueil, vente et service de réparation avec jardin en pleine terre à l'arrière ;
- 1<sup>er</sup> étage : salons de réception avec jardin et abris de jardin en intérieur d'îlot ;
- 2<sup>ème</sup> étage : bureaux accessoires au commerce et atelier de réparation ;
- 3<sup>ème</sup> étage : logement de fonction accessoire au commerce ;
- étage sous-toiture : grenier pour logement et locaux techniques ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial au PRAS ;  
Considérant qu'en liseré de noyau commercial la superficie de plancher affectée au commerce est limitée, par projet et par immeuble à 1000m<sup>2</sup> ;





Considérant que l'augmentation de cette superficie jusqu'à 2.500 m<sup>2</sup> ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

Considérant qu'au regard du PRAS le projet est conforme en termes de destination ;

Vu que la présente demande de permis d'urbanisme porte entre autres sur le changement de destination de bureau à commerce, il est légitime que le bénéficiaire du permis contribue au développement urbanistique équilibré de la Ville ;

Considérant que le montant de la charge d'urbanisme est proportionnel aux superficies de commerce, à savoir : 1100 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les charges se montent donc à 137 500 € ;

Considérant que l'autorité propose d'affecter les charges à la rénovation du Grand Sablon ;

*En ce qui concerne le gabarit/volume :*

Considérant que le changement de destination s'accompagne d'une rénovation lourde et d'une extension du bâtiment principal ;

Considérant que le projet initial prévoyait l'imperméabilisation quasi totale de la parcelle, à l'exception du petit patio aménagé au bout de l'entrée cochère ;

Considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) et art.6 (toiture-hauteur) en ce que le volume projeté au rez-de-chaussée dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle et dépasse en hauteur le profil mitoyen ;

Considérant que le projet initial dérogeait au R.R.U., Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une superficie perméable) en ce que cette extension ne visait pas au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif et que plus de 50% de la zone de cours et jardins était imperméabilisé ;

Considérant que le projet modifié maintient ces dérogations ; qu'il prévoit de démolir le bâtiment existant en fond de parcelle et construire une extension de 16m de profondeur au rez-de-chaussée ; que par rapport à la demande initiale un jardin de 45m<sup>2</sup> est prévu en fond de parcelle ;

Considérant outre les dérogations, que les modifications de volume sont de nature à porter atteinte à l'intérieur d'îlot et ne rencontrent pas les prescriptions de l'art.0.6 du PRAS ;

Considérant que l'arrière du passage cocher est fermé et dès lors la perspective depuis l'entrée cochère est supprimée ;

Considérant que le patio proposé dans le projet initial a été supprimé ; que le projet modifié prévoit d'éclairer l'extension par des lanternes en toiture ;

Considérant que cet apport de lumière en toiture permet de symboliser la prolongation du passage cocher ;

Considérant que par rapport au projet initial, le projet modifié améliore la perméabilité de la parcelle avec la création d'un jardin en fond de parcelle ;

Considérant que la toiture de l'extension est couverte d'une toiture végétalisée ;

Considérant que l'extension telle que proposée permet de générer au niveau du rez-de-chaussée l'espace commercial minimum nécessaire au bon fonctionnement du projet de bijouterie afin notamment de préserver la confidentialité dans les échanges ;

Considérant qu'il est essentiel de préserver les enseignes de qualité le long du boulevard de Waterloo ;

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

Considérant qu'au niveau du 1<sup>er</sup> étage, les éléments constitutifs de la toiture végétalisée reposent sur la toiture plate et induisent une dérogation au RRU, Titre I, art.6§3 en ce que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;

Considérant que cette toiture végétalisée permet de mettre en valeur et d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;





Considérant de plus, que le projet prévoit au niveau du bâtiment principal, la réalisation d'une reprise en sous-œuvre ;  
Considérant que la hauteur existante des caves ne permet pas l'intégration des équipements de ventilation ;  
Considérant que le projet prévoit dès lors de rabaisser les caves en vue de gagner en hauteur et d'aménager également des ateliers ;  
Considérant que cette intervention n'intervient pas sur les parties patrimoniales, l'excavation des caves nécessite toutefois une attention particulière afin de préserver le bâti existant ;  
Considérant que le bâtiment principal est couronné de 3 volumes de toiture à versants ; et que le projet prévoit de modifier partiellement le profil et le volume des 2 petites toitures à versant donnant en façade arrière ;  
Considérant pour se faire, que ces deux petites toitures sont démolies et remplacées par un nouveau volume dont une partie est à toiture plate ;  
Considérant que ce volume arrière permet d'accueillir un local technique regroupant les groupes de ventilation ;  
Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture-hauteur) en ce la toiture dépasse de plus de 3m en hauteur le profil le plus bas ;  
Considérant que ce volume permet d'intégrer les équipements techniques et gérer l'évacuation des eaux ;  
Considérant que le profil de la toiture ne modifie pas la lisibilité du bâti existant, étant non visible depuis l'espace public ;  
Considérant qu'une toiture végétalisée est prévue sur cette toiture plate ;  
Considérant dès lors, que la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

*En ce qui concerne les modifications intérieures ;*

Considérant qu'un plan incliné avec une pente de 2,5% est créée et relie le passage cocher à la porte d'entrée du magasin ;  
Considérant qu'il permet de donner un accès aisé et confortable au PMR sans devoir modifier le niveau existant du rez-de-chaussée ;  
Considérant qu'un ascenseur de 0,96m de profondeur et 1,20m de largeur est prévu pour permettre à la clientèle d'atteindre les espaces de vente au 1<sup>er</sup> étage et au personnel de pouvoir rejoindre les locaux sociaux au 2<sup>ème</sup> étage et les ateliers de réparation au sous-sol ;  
Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre IV, art.11 (ascenseurs) en ce que les ascenseurs adaptés aux personnes à mobilité réduite mesure au minimum 1,40m de profondeur et 1,10m de largeur ;  
Considérant que la construction d'une cage d'ascenseur conforme entraînerait des conséquences sur les éléments architecturaux et patrimoniaux encore présents ;  
Considérant qu'il est placé dans la travée arrière qui semble être moins préservées du point de vue patrimoine ;  
Considérant que des sanitaires aux dimensions requises pour les PMR sont prévus au niveau du rez-de-chaussée dans le fond du magasin ;  
Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre IV, art.12 (escaliers) en ce que l'escalier principal est équipé d'une seule main courante ;  
Considérant que le projet vise à conserver la cage d'escalier remarquable dans son état d'origine ;  
Considérant que le projet s'inscrivant dans un bâti existant, il ne peut répondre à toutes les conditions du RRU, titre IV, mais tend vers ces conditions ;  
Considérant que les dérogations sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

*En ce qui concerne les modifications en façade/passage cocher :*

Considérant d'après le maître d'ouvrage que des modifications ont été apportées à la façade avant au cours du temps ;  
Considérant que les modifications apportées sont mineures et visent à abaisser les seuils de fenêtres en façade avant et modifier les châssis du côté du Boulevard de Waterloo ;





Considérant que les nouveaux châssis au rez-de-chaussée sont prévus en aluminium de ton blanc ;  
Considérant que la mise à niveau de la vitrine est réalisée afin de permettre une vue correcte des produits de petites tailles ;  
Considérant que le projet propose de grandes baies vitrées et préserve un rythme dans la façade, où les baies sont surmontées d'imposte ;  
Considérant que cette intervention respecte les travées et permet de conserver la lecture de la façade ;

Considérant au sein du passage cocher, que le projet initial proposait d'ouvrir chaque travée afin de créer des vitrines suspendues derrière de grands vitrages indispensables au commerce de bijouterie ;  
Considérant que ces interventions étaient trop lourdes et modifiaient fortement le statut de ce lieu ; en effet, l'entrée monumentale contraste avec les éléments pleins ;  
Considérant qu'il convenait de revoir et/ou réduire les proportions et le nombre d'ouvertures afin de maintenir ce principe ;  
Considérant que par rapport au projet initial, les interventions dans le passage cocher sont limitées à de petites ouvertures ponctuelles ;  
Considérant que l'architecte a confirmé en commission de concertation du 11/10/2023 que la porte du porche est conservée ;

Considérant que la façade arrière est composée de deux parties verticales juxtaposées et est le résultat de transformations successives ;  
Considérant que les châssis existants ne sont pas d'origine ; que les balcons ne sont plus étanches et insuffisamment isolés, les habillages de rive sont à refaire ;  
Considérant que le projet prévoit de modifier la partie gauche pour correspondre davantage à la situation d'origine et pour la partie droite une façade contemporaine ;  
Considérant que les châssis prévus sont en aluminium de ton gris foncé ;

Considérant que la demande n'est pas conforme aux prescriptions du RCU relatives à la fermeture des vitrines commerciales en ce que la devanture n'est pas fermée au moyen d'un volet rétractable ;  
Considérant qu'il est nécessaire de limiter l'intervention sur la façade pour préserver les qualités de cette dernière ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

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

**Avis FAVORABLE.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: W2421/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de Waterloo 96 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Verimass beheer - S.R.L.

Objet / Betreft: modifier le nombre de logements de 23 logements à 25 logements, transformer deux bureaux (profession libérale) en logements au niveau du rez-de-chaussée et transformer la façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

3

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

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

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

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

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA n° 20-10/12 quartier dit la Marolle », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 10/10/1974.;

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zone de bâtiments principaux au P.P.A.S. ;







**Projet initial :**

Vu la demande initiale, introduite le 13/09/2022 et visant à modifier le nombre de logements de 23 logements à 28 logements, transformer deux bureaux (profession libérale) en logements au niveau du rez-de-chaussée et transformer la façade avant (mise en conformité)

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité 19/01/2023 au 02/02/2023 pour les motifs suivants:

application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

dérogation à l'art.10 du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 20-10/12 « Quartier dit la Marolle »

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

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/12/1999 (réf. P.U. W10/1999) ayant pour objet "démolir les immeubles et construire un ensemble résidentiel avec au rez-de-chaussée des bureaux (2 unités) pour profession libérale liés à deux logements" ;

Considérant que dans le cadre de l'instruction de cette demande, un avis unanime favorable avait été rendu sur le projet initial « à condition de ne faire que 3 logements à front de voirie, c'est-à-dire de rassembler 2 logements centraux, de marquer le soubassement jusqu'au trottoir, de mettre la porte d'entrée à l'alignement et de différencier les toitures boulevard de Waterloo.» ;

Considérant que le demandeur avait ensuite adapté son projet pour répondre aux conditions afin que le permis soit délivré, mais que, visiblement, ces conditions n'ont pas été respectées ;

En ce qui concerne la répartition des logements :

Considérant que la situation de droit prévoit 23 logements et 2 bureaux pour profession libérale ;

Considérant que dans la situation de droit, la répartition dans cet immeuble se présente comme suit :

au sous-sol : caves & locaux techniques

au rez-de-chaussée : 3 appartements 2 chambres et 2 bureaux pour profession libérale liés aux logements ;

au 1<sup>er</sup> étage : 2 appartements 1 chambre et 3 appartements 2 chambres ;

au 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages : 3 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;

au 5<sup>ème</sup> étage : 3 appartements 2 chambres ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité la modification de la configuration des logements du rez-de-chaussée, du 2<sup>ème</sup> étage, du 3<sup>ème</sup> étage et du 4<sup>ème</sup> étage et d'augmenter le nombre de logements de 23 à 28 logements;

Considérant que la présente demande vise également à supprimer les 2 bureaux pour profession libérale et de transformer ces derniers en un studio et un appartement 1 chambre ;

Considérant dès lors, que la nouvelle répartition des logements se présente comme suit :

- au sous-sol : caves & locaux techniques
- au rez-de-chaussée : un studio, un appartement 1 chambre et 3 appartements 2 chambres ;
- au 1<sup>er</sup> étage : 2 appartements 1 chambre et 3 appartements 2 chambres ;
- au 2<sup>ème</sup> étage : 2 appartements 1 chambre et 3 appartements 2 chambres ;
- au 3<sup>ème</sup> étage : 2 appartements 1 chambre et 3 appartements 2 chambres ;
- au 4<sup>ème</sup> étage : 2 appartements 1 chambre et 3 appartements 2 chambres ;
- au 5<sup>ème</sup> étage : 3 appartements 2 chambres ;





Considérant que les appartements 1 chambre du rez-de-chaussée, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages ont la même Configuration que les 2 appartements 1 chambre autorisés au 1<sup>er</sup> étage et qu'ils se superposent à ces derniers ;

Considérant la mixité d'unités de logements de tailles diverses ;

Considérant que le projet présente une dérogation à l'art.10 du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 20-10/12 « Quartier dit la Marolle » en ce que les travaux prévus à l'intérieur ne visent pas des travaux d'amélioration et compromettent le bon aménagement des lieux ;

Considérant en effet que le PPAS indique que, pour les bâtiments principaux existants, des travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet présente également des dérogations au titre II du RRU concernant l'habitabilité des logements ;

Considérant en effet que les logements suivants dérogent à l'article 3 en ce qui concerne la superficie minimale des pièces habitables :

le studio au rez-de-chaussée (logement 1) dont la pièce principale de séjour, cuisine comprise a une superficie nette de 20m<sup>2</sup> ;

l'appartement 1 chambre au rez-de-chaussée (logement 5) dont la pièce principale de séjour, cuisine comprise a une superficie nette de 24,1m<sup>2</sup> et dont la première chambre à coucher a une superficie nette de 11,5m<sup>2</sup> ;

les appartements 1 chambre au 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages situés à gauche (logements 11, 16 & 21) dont la pièce principale de séjour, cuisine comprise a une superficie nette de 26,6m<sup>2</sup> et dont la première chambre à coucher a une superficie nette de 9m<sup>2</sup> ;

les appartements 1 chambre au 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages situés à droite (logements 15, 20 & 25) dont la pièce principale de séjour, cuisine comprise a une superficie nette de 24,5m<sup>2</sup> et dont la première chambre à coucher a une superficie nette de 11.5m<sup>2</sup> ;

Considérant que ces pièces habitables sont largement sous-dimensionnées ; que dès lors ces dérogations au RRU et au PPAS ne sont pas acceptables ;

Considérant également que les logements suivants dérogent à l'article 10 en ce qui concerne la superficie minimale d'éclairage naturel :

- le studio au rez-de-chaussée (logement 1) ;
- l'appartement 1 chambre au rez-de-chaussée (logement 5) ;
- les appartements 1 chambre au 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages situés à gauche (logements 11, 16 & 21) ;
- les appartements 1 chambre au 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages situés à droite (logements 15, 20 & 25) ;

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

Considérant que les balcons des appartements 1 chambre du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages situés à gauche (logement 11 & 16) engendrent des vues directes et intrusives dans les appartements 1 chambre du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages situés à droite (logement 15 et 20) ;

Considérant enfin que l'appartement 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage situé à gauche (logement 11) déroge à l'article 8 en ce que le wc n'est pas séparé des locaux habitables par un sas avec deux portes ;

Considérant que l'appartement 1 chambre autorisée au 1<sup>er</sup> étage, qui présente le même aménagement, dispose d'un sas avec deux portes entre le wc et la pièce principale, et que dès lors la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le titre II s'applique pour les constructions existantes aux actes et travaux qui impliquent la modification du nombre de logements et leur répartition ; que lors de la création d'un nouveau logement dans un immeuble existant, celui-ci doit tendre au respect de la norme ;

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

Considérant que les logements projetés ne répondent pas aux exigences de confort actuelles ;





Considérant que la répartition actuelle des logements aux étages correspond à la demande de permis d'urbanisme initiale (réf. 10W/99 – 04/DER/123583) pour lequel il a été émis comme l'une des conditions « de ne faire que 3 logements à front de voirie, c'est-à-dire de rassembler 2 logements centraux », que dès lors cette condition n'a pas été respectée ;

En ce qui concerne la façade :

Considérant qu'en situation de droit, telle qu'autorisée par le dernier permis délivré, la façade avant est pourvue d'un enduit teinté dans la masse ton gris beige strié en creux avec un soubassement en pierre bleue sous les seuils de fenêtres au niveau du rez-de-chaussée, d'un enduit teinté dans la masse ton blanc cassé avec des bandeaux ton gris beige au niveau 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> & 3<sup>ème</sup> étages et d'un enduit teinté dans la masse ton gris beige avec des bandeaux ton blanc cassé au niveau de la travée centrale du 4<sup>ème</sup> étage ;

Considérant également qu'en situation de droit les menuiseries extérieures sont en bois ton blanc, qu'elles possèdent des impostes et/ou croisillons et que les garde-corps sont en acier peint ton vert foncé avec des barreaux en quadrillage ou croisés ;

Considérant qu'en situation existante de fait la façade avant est pourvue d'un enduit teinté dans la masse ton gris brun strié en creux avec un soubassement en pierre bleue sous les seuils de fenêtres au niveau du rez-de-chaussée et d'un enduit ton beige clair homogène sans bandeaux au niveau des étages ;

Considérant également qu'en situation existante de fait les menuiseries extérieures sont en PVC imitation bois ton gris moyen, que la division a été modifiée par rapport à la situation de droit et que les garde-corps sont en acier peint ton gris moyen avec des barreaux horizontaux ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité ces différences par rapport au dernier permis délivré ;

Considérant que ces modifications atténuent les détails rappelant le contexte néoclassique des bâtiments avoisinants ;

Considérant néanmoins que l'ensemble s'intègre suffisamment dans l'environnement bâti ;

Considérant que, de plus, il s'agit d'une démolition-reconstruction relativement récente et que ce bâtiment n'est donc pas un bâtiment néoclassique ;

Considérant dès lors que les modifications de façade pourraient être envisagées moyennant une refonte complète du reste du projet ;

Considérant que le projet n'implique pas de modification volumétrique du bien ;

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

Considérant en conséquence, qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), que la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 15/02/2023 ;

Projet modifié :

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 02/03/2023 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 19/07/2023 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 modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;

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 un nouvel avis de la commission de concertation ;

Considérant que la demande modifiée vise à modifier le nombre de logements de 23 logements à 25 logements, transformer deux bureaux (profession libérale) en logements au niveau du rez-de-chaussée et transformer la façade avant (mise en conformité) ;

Considérant que la demande modifiée revoit le nombre et la répartition des logements dans l'immeuble et porte le nombre de ces derniers à 25 ;

Considérant en effet que la demande modifiée augmente le nombre de logements de 2 unités par rapport à la situation de droit et que ces derniers se développent comme suit ;

- au sous-sol : caves & locaux techniques
- au rez-de-chaussée : 2 studio et 3 appartements 2 chambres ;
- au 1<sup>er</sup> étage : 2 appartements 1 chambre et 3 appartements 2 chambres ;
- au 2<sup>ème</sup> étage : 3 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
- au 3<sup>ème</sup> étage : 3 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
- au 4<sup>ème</sup> étage : 3 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
- au 5<sup>ème</sup> étage : 3 appartements 2 chambres ;

Considérant que la demande modifiée, tout comme la demande initiale, vise à supprimer les 2 bureaux pour profession libérale au rez-de-chaussée et de transformer ces derniers en 2 logements ;

Considérant que par rapport à la demande initiale qui prévoyait un studio et un appartement 1 chambre, la demande modifiée prévoit 2 studios ;

Considérant que la demande modifiée prévoit également au 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages que les 2 appartements 1 chambre en situation de fait soient réunis en appartements 3 chambres ;

Considérant dès lors que la demande modifiée revient à la situation de droit pour ces étages et répond à l'une de condition du permis de 1999 (réf. P.U. W10/1999) ;

Considérant que les logements 3 chambres comprennent un séjour/cuisine de 26,6m<sup>2</sup>, 3 chambres (14,6m<sup>2</sup>, 10m<sup>2</sup> & 9m<sup>2</sup>), une buanderie, 2 salles de bains et un wc séparé ;

Considérant que la demande modifiée présente des dérogations au titre II du RRU concernant l'habitabilité des logements ;

Considérant en effet que les logements suivants dérogent au titre II, art.3 du RRU en ce qui concerne la superficie minimale des pièces habitables :

le studio au rez-de-chaussée (logement 1) dont la pièce principale de séjour, cuisine comprise a une superficie nette de 20m<sup>2</sup> ;

les appartements 3 chambres au 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages (logements 11, 15 & 19) dont la pièce principale de séjour, cuisine comprise a une superficie nette de 26,6m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet améliore l'habitabilité des logements des étages et rationalise les espaces de vie ;

Considérant néanmoins que les pièces habitables des studios rez-de-chaussée sont sous-dimensionnées et que le titre II s'applique pour les constructions existantes aux actes et travaux qui impliquent la modification du nombre de logements et leur répartition ; que lors de la création d'un nouveau logement dans un immeuble existant, celui-ci doit tendre au respect de la norme ;

Considérant que la demande modifiée n'est pas conforme à l'art.10 du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 20-10/12 « Quartier dit la Marolle » en ce que les travaux prévus à l'intérieur au niveau du rez-de-chaussée ne visent pas des travaux d'amélioration et compromettent le bon aménagement des lieux ;

Considérant en effet que le PPAS indique que, pour les bâtiments principaux existants, des travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux ;





Considérant qu'en séance, l'architecte a précisé qu'un retour à la situation de droit paraissait compliquée (tant au niveau technique qu'au regard du fait que ceux-ci étaient par ailleurs, en situation de droit, connectés aux logements latéraux du rez-de-chaussée) et que tous les efforts avaient été faits pour améliorer au maximum l'habitabilité des logements du rez-de-chaussée ;  
Considérant néanmoins que les studios sont mono-orientés et en contact direct avec le boulevard, que cet élément impacte fortement le caractère privatif et l'habitabilité des logements ;  
Considérant que la demande modifiée ne permet pas d'améliorer les qualités d'habitabilité de ces logements ;  
Considérant que les logements projetés au rez-de-chaussée ne répondent pas aux exigences de confort actuelles ;  
Considérant ce qui précède que les dérogations au Titre II, art.3 du RRU et à l'art.10 du PPAS (en ce qui concerne les studios du rez-de-chaussée) ne sont pas acceptables ;

Considérant également que les logements suivants dérogent au titre II, art.10 du RRU en ce qui concerne la superficie minimale d'éclairage naturel :  
les studios au rez-de-chaussée (logement 1 & 5) ;  
les appartements 3 chambres au 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages (logements 11, 15 & 19) ;  
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante dont il est important de maintenir les façades ;  
Considérant ce qui précède que les dérogations au Titre II, art. 10 (éclairage naturel) du RRU sont acceptables en ce qui concerne les appartements des étages mais pas en ce qui concerne les appartements du rez-de-chaussée ;

En ce qui concerne la façade :

Considérant que la demande modifiée, tout comme la demande initiale, vise à mettre en conformité les modifications en façade avant par rapport au dernier permis délivré ;  
Considérant que la commission de concertation a établi sur la demande initiale que les modifications de façade pourraient être envisagées moyennant une refonte complète du reste du projet ;  
Considérant qu'aucune modification n'est apportée dans la demande modifiée par rapport à la demande initiale et que dès lors les modifications en façade avant sont acceptables ;

Considérant que la demande modifiée n'implique pas de modification volumétrique du bien ;  
Considérant que la demande modifiée n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

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:**

**- supprimer les studios au rez-de-chaussée et de prévoir soit d'intégrer ces derniers aux logements existants, soit d'y établir une fonction autre que du logement (ex. cabinet médical, ...)** ;

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au titre II, art. 3 du R.R.U (normes minimales de superficie des appartements des étages) et au Titre II, art. 10 du R.R.U. (superficie minimale d'éclairage naturel des appartements des étages) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: B1042/2023 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue Blaes 34 - 38 1000 Bruxelles  
Rue Haute 81 – 85A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ELIZABETH - S.R.L. (Louis D'OTREPPE)

Objet / Betreft: Rénover un ensemble de logements et commerces, restaurer et réhabiliter la salle de spectacle Elizabeth et installer une micro ferme urbaine en toiture.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/01/2024 - 01/02/2024

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**AVIS REPORTÉ**

4





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning**

Réf. / Ref.: M1024/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Zandstraat 1 - 5 1000 Brussel  
Broekstraat 33 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: BIB Project (Verburgh)

Objet / Betreft: Renovatie, uitbreiding en herbestemming van kantoorgebouw tot studentenhuisvesting.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/01/2024 - 01/02/2024

Réactions / Reacties: 4

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 – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke**  
**Directie Monumenten en Landschappen:**

5

Overwegende dat het goed zich bevindt in administratiegebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en gelegen is langsheen een structureerde ruimte volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag het renoveren, het uitbreiden en het herbestemmen van een kantoorgebouw tot studentenhuisvesting betreft;

Overwegende dat de panden gelegen Zandstraat 1-5 zich binnen de perimeter van de vrijwaringszone voor het beschermde goed 'presse socialiste' bevinden; dat het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13/06/2002, aangevuld door het Regeringsbesluit van 12/06/2003, bepaalde delen van de voormalige 'presse socialiste' beschermd als geheel;

Overwegende dat de aanvraag een geheel van panden betreft, meer precies de voormalige "Compagnie mutuelle de Tramways / Société générale des Minerais", opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Overwegende dat de aanvraag aan een effectenverslag onderworpen is krachtens volgend rubriek van Bijlage B van BWRO :

- 32) Woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door parkeerruimten voor motorvoertuigen;

Dat het effectenrapport volledig werd verklaard op 10/11/2023, gelijktijdig met de volledigheidverklaring van de vergunningsaanvraag;

Overwegende dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie wordt onderworpen omwille van volgende motieven :

- Toepassing van artikel 237 § 1 van het BWRO : Vrijwaringszone van een beschermd goed;
- Toepassing van het GBP:





• Bijzondere voorschrift 21 : wijziging aanzicht als openbare ruimte in gebied van culturele, historische, esthetische waarde of stadsverfraaiing (GCHEWS);  
Overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van volgende motieven :

- Toepassing van het GBP:
  - Algemeen voorschrift 0.6 : werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten ;
  - Bijzonder voorschrift 7.4 : Wijziging van het stedenbouwkundig karakter in administratiegebied ;
- Toepassing van het artikel 126 §11 van het BWRO, afwijking van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), artikels:
  - 4 (diepte van een mandelig bouwwerk) ;
  - 6 (dak - hoogte) ;
  - 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) ;
- Toepassing van het artikel 126 §11 van het BWRO, afwijking van Bouwreglement (BR), artikels:
  - 46 (hoogte gevels);
  - 50 (hoogte van gelijkvloers, verdiepingen);
  - 54 (grondmuur) ;
- Toepassing van het artikel 175/20 van het BWRO : effectenverslag, openbaar onderzoek van 30 dagen;

Overwegende dat er 4 bezwaren en/of aanvragen om gehoord te worden werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 03/01/2024 en 01/02/2024, met betrekking tot;

- Het toevoegen van 2 volwaardige bouwlagen en de schaduwimpact hiervan;
- De beperkte analyse met betrekking tot de impact (schaduwwerking) van de ophoging, meer precies ter hoogte van het gebouw aan de overzijde van de Broekstraat en ter hoogte van de appartementen in de Zandstraat;
- De mogelijke overlast dat de studenten zullen genereren en de maatregelen die genomen dienen te worden ten goede van de levenskwaliteit in de wijk;
- Het ontbreken van private en/of publieke buitenruimte voor de studenten;
- De mogelijkheid een kunstwerk toe te voegen op de gevel of om studentenkamers te voorzien met een aparte slaapkamer;
- Het versterken van de sociale diversiteit door het voorzien van een beheerder voor het huurhulpprogramma;
- De beperkte lichttoetreding van de kamers door het bewaren van de bestaande gevelopeningen;
- Het afstemmen van de werven (project Cluster AB/Marais) om hinder te voorkomen;
- De hinder die de werf kan genereren voor de omwonenden;
- De erfgoedwaarde van het bestaande pand en de mogelijkheid deze zoveel mogelijk te preservieren;
- Het voorziene programma en de mogelijkheid een grotere mix van functies te voorzien;

Gezien het gunstig voorwaardelijk preventierapport van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 15/01/2024, met als kenmerk: CP.1984.1191/35;

Gezien het gunstig advies van de ASTRID-veiligheidscommissie van 28/11/2023; dat in dit advies gesteld wordt dat, gezien de werken buiten de criteria van de Veiligheidscommissie vallen, er geen inoordekking voorzien moet worden;







Gezien het gunstig advies van de gewestelijke consultant AccesAndGo van 03/01/2024, met betrekking tot de toegankelijkheid van het project, waarin gespecificeerd staat dat het project niet conform is aan de eisen van de GSV; dat bijgevolg een aanpassing van de plannen nodig is; dat in het advies gesteld wordt dat (FR):

- La porte d'entrée des comuns n'a pas d'accès à la poignée ;
- La porte d'entrée donnant sur le sas ascenseur est directement suivie par une rampe d'accès ;
- De nombreuses portes des comuns au rez-de chaussée ne présentent par un libre passage de 85 cm ;
- La toilette PMR accessible par rampe ne présente par une aire de rotation plane pour la porte du sas et la porte de la toilette;
- Les chambres PMR ne sont pas toutes correctement équipées pour répondre aux normes du RRU. Le quota de min 1 + 1 par tranche de 20 n'est pas atteint ;
- Les salles de bains doivent être adaptées ;
- De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges;

Gezien het advies van de Brusselse Bouwmeester (BMA) van 07/08/2023, verstrekt conform artikel 11/1 van het BWRO en diens uitvoeringsbesluit van 09/07/2019, waarin geconcludeerd wordt dat: *"Het project betekent een goed evenwicht tussen behoud en een nieuwe invulling, die verzorgd is ingepast in de bestaande gebouwstructuur. BMA waardeert verder in de aanpak van behoud de keuzes voor binnenisolatie in een compact woonprogramma, de opengemaakte patio en het alternatieve gebruik van de ondergrondse parkeerverdieping. BMA vindt dat een hogere verblijfskwaliteit van de gemeenschappelijke ruimtes en gangen op de verdiepingen mogelijk is en vraagt dat de dakopbouw gewijzigd wordt om rustiger en discreter over te komen en meer te beantwoorden aan de tweedeling tussen de verschillende gebouwdelen aan de Zandstraat resp. de Broekstraat."*;

Gezien het advies van de KCML van 04/12/2023, uitgebracht tijdens haar vergadering van 29/11/2023;

Gezien het gunstig voorwaardelijke advies van Leefmilieu Brussel van 13/12/2023; dat de volgende thema's in dit advies gespecificeerd worden:

- WATER

Overwegende dat op de hydrogeologische kaart van Leefmilieu Brussel de grondwaterspiegel vermeld staat op een diepte tussen 2 en 4 meter;

Overwegende dat het onderzoeksbureau begeleid werd door de facilitator Water van Leefmilieu Brussel;

Overwegende dat er voorzien is dat het regenwater gerecupereerd en hergebruikt zal worden;

Overwegende dat er voorzien is om de daken met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> te vergroenen;

Overwegende, bijgevolg, dat er de mogelijkheid is om de opslag en de evapotranspiratie van het regenwater op de daken te verbeteren door het intensieve karakter van bepaalde groendaken te ontwikkelen om ondergronds opslagvolume vrij te maken;

- MOBILITEIT

Overwegende dat het project voorziet in 225 fietsparkeerplaatsen voor klassieke fietsen met een systeem van alternerende verhoging en een asafstand van 40 cm;

Overwegende dat het effectenrapport onvoldoende informatie geeft over de gekozen systemen: gekozen model, hoogte van de verhoging, beveiligingssysteem voor de fiets ... ;

Overwegende dat de systemen voor de afwisselende verhoging bepaalde beperkingen hebben:

- Ze zijn niet geschikt voor alle soorten van fietsen;
- Het verschil tussen de hoge en de lage positie van twee fietsen die naast elkaar staan is vaak beperkt en de sturen haken in elkaar;
- De asafstand van 40 cm is te beperkt, waardoor de sturen en kabels in elkaar haken;





Overwegende dat parkeersystemen bestaande uit een omgekeerde U met een dwarsstaaf met één meter tussen elke U geschikt zijn voor alle soorten fietsen;  
Overwegende, bijgevolg, dat er de mogelijkheid is om fietsparkeersystemen voorzien in omgekeerde U-vorm met een dwarsstaaf;  
Overwegende dat de aanvraag tot doel heeft een nieuwe invulling (studentenkoten) in te passen in een bestaande gebouwstructuur;

Overwegende dat deze aanvraag meer precies betrekking heeft op realiseren van:

- Een studentenresidentie met 222 wooneenheden, waarvan 90 kamers met sanitair, zonder keuken en 132 studio's met sanitair en keuken; dat 22 van deze studio's voorzien zijn voor personen met beperkte mobiliteit;
- 1 conciërgewoning;
- Een ondergrondse fietsenstalling voor 225 fietsen en 12 buitenmaatse fietsen (type cargo);
- Een bovengrondse fietsenstalling voor 12 fietsen en 3 buitenmaatse fietsen (type cargo);
- Het omvormen van het bestaande atrium tot een patio van 246 m<sup>2</sup>;
- Het uitbreiden van het dakvolume met 2 teruggetrokken bouwlagen aan de Broekstraat;
- De afbraakwerken, alsook de integratie van de uitbreiding van gedeelte van het bestaande dakvolume aan de Zandstraat;
- Beperkte aanpassingen aan de bestaande structuur en volume;
- Het renoveren en beperkt aanpassen van de bestaande voorgevels;

#### GBP

Overwegende dat het voorgestelde programma strookt met de voorschriften van administratiegebied van het GBP;

Overwegende dat het aanzicht vanop het openbare domein licht wordt aangepast, wat een wijziging inhoudt van het stedenbouwkundig karakter van het pand;

Dat enerzijds de wijziging aan de bestaande gevels beperkt is, mits het project als doel heeft de bestaande gebouwen te renoveren; dat eveneens de kroonlijst, de dakkapellen en het 'mansarde-deel' van het dak worden gerecupereerd om de bestaande situatie zoveel mogelijk te behouden;

Dat anderzijds de ophoging een aanzienlijke aanpassing van het dakvolume inhoudt; dat 2 bouwlagen worden toegevoegd, bovenop de mansardetypologie, die trapsgewijs teruggetrokken van het gevelplan worden gepositioneerd;

Overwegende dat het stedenbouwkundige karakter in grote mate gevrijwaard blijft; dat daarentegen de ophoging een nieuwe architectuurtaal toevoegt aan het geheel;

Overwegende dat er aluminium schrijnwerk wordt voorzien ter hoogte van de staatgevels;

Overwegende dat aluminium een erg vlak materiaal is en minder aansluit op het oude karakter van de gevels;

Overwegende dat er de mogelijkheid is houten schrijnwerk te voorzien, wat beter aansluit bij het karakter van de bestaande gebouwen;

Overwegende dat het dak van het bestaande atrium wordt afgebroken zodat een buitenruimte gecreëerd kan worden; dat deze plek een sleutelpositie inneemt in het project, waarbij een buitenaanleg wordt voorzien met groen karakter;

Overwegende dat bijgevolg de voorgestelde werken het binnenterrein van het huizenblok aantasten ;

#### GSV

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 4 van Titel I van de GSV, mits het toegevoegde volume op het dak (niveau +5) dieper is dan driekwart van de terreindiepte, gemeten op de middenas van het terrein, alsook dieper is dan het mandelige profiel van het naastliggende bouwwerk;

Overwegende dat het een bestaande volume betreft dat wordt uitgebreid;





Overwegende dat geen bijkomende hinder wordt gegeneerd naar de buur, gezien de gemeenschappelijke muur niet wordt opgehoogd;  
Overwegende dat tevens een technisch volume wordt toegevoegd op dit dak, langsheen de gemeenschappelijke muur, waarin de warmtepompen worden geïnstalleerd; dat op het dak van de buur een gelijkaardige infrastructuur is verwerkt;  
Overwegende dat de slagschaduw van dit bijkomende volume hoofdzakelijk op eigen perceel valt;  
Overwegende dat bijgevolg de afwijking op artikel 4 van Titel I van de GSV gerechtvaardigd en aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 6 van Titel I van de GSV, mits het toegevoegde dakvolume (niveau +6) aan straatzijde hoger is dan het hoogst aangrenzende bouwprofiel;  
Overwegende dat 2 bouwlagen worden toegevoegd, bovenop het niveau van de bestaande dakkapellen;  
Overwegende dat het aanpalende goed (Broekstraat) slechts over 1 bouwlaag beschikt dat zich bovenop het niveau van de dakkapellen bevindt en in grote mate opgenomen is in de mansardetypologie;  
Overwegende dat het creëren van 2 bouwlagen gerechtvaardigd kan worden, gezien dat de gebouwen gelegen Zandstraat 3-5 reeds over 2 bouwlagen beschikken; dat de uitbreiding in het verlengde ligt van dit bestaande volume;  
Overwegende dat dit hoekgebouw toelaat een subtiel accent te creëren in zijn stedelijke context; dat de voorgestelde architectuur zich weinig integreert met het onderliggende gebouw; dat er tevens geen krachtige eigen vormtaal wordt ontwikkeld;  
Overwegende dat de leden van de overlegcommissie de analyse van de BMA onderschrijven inzake de ophoging van het pand; dat een compact, homogeen volume geprefereerd wordt;  
Overwegende dat bijgevolg de afwijking op artikel 6 van Titel I van de GSV niet gerechtvaardigd is in de huidige constellatie;  
Overwegende dat er de mogelijkheid is de ophoging architecturaal aan te passen zodat -zoals aangekaart in het advies van de BMA- de tweedeling tussen de verschillende gebouwdelen meer tot uiting komt;

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 13 van Titel I van de GSV, mits het gebied voor koeren en tuinen voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte moet bestaan;  
Overwegende dat het volledige perceel verhard is aangelegd; dat het een bestaande situatie betreft;  
Overwegende dat een centrale open ruimte wordt gecreëerd wat de groenkwaliteit van de site verbetert;  
Overwegende dat desalniettemin geen beplantingen op volle grond worden voorzien; dat er een bestaande ondergrondse ruimte gelegen is onder de nieuwe patio;  
Overwegende dat de bestaande ondergrondse ruimte (onder de patio) wordt ingericht als fietsenparking;  
Overwegende dat deze fietsenparking heringericht kan worden, zodat een zone gecreëerd wordt die toelaat beplantingen op volle grond te voorzien; dat, indien aangetoond kan worden dat het technisch niet mogelijk is de bestaande kelderplaat te doorpensen, een volume aarde op kelderniveau aangelegd kan worden; dat een dergelijk volume aarde toelaat grotere beplantingen aan te leggen;  
Overwegende dat de fietsenparking gedeeltelijk naar de gelijkvloerse verdieping kan worden gebracht, wat tevens toelaat makkelijk toegankelijke plaatsen te creëren;  
Overwegende dat bijgevolg de afwijking op artikel 13 van Titel I van de GSV niet gerechtvaardigd is;





#### Brussels Bouwreglement

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert aan artikel 43 van het Brussels Bouwreglement, mits de straat circa 10 m breed is, waarvoor een maximale gevelhoogte van 16 m wordt vastgelegd;

Overwegende dat de bestaande kroonlijst zich op ongeveer 20 m van straatniveau bevindt;

Overwegende dat het een bestaande situatie betreft die ongewijzigd blijft in het project;

Overwegende dat bijgevolg de afwijking aan artikel 43 van het Brussels Bouwreglement gerechtvaardigd en aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert aan artikel 50 van het Brussels Bouwreglement, mits een minimumhoogte van 5 m op de gelijkvloerse verdieping vereist is;

Overwegende dat de plafondhoogte op het gelijkvloers varieert tussen circa 3.5 en 4.2 m hoog ;

Overwegende dat het een bestaande situatie betreft die ongewijzigd blijft in het project;

Overwegende dat bijgevolg de afwijking aan artikel 50 van het Brussels Bouwreglement gerechtvaardigd en aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert aan artikel 136 van het Brussels Bouwreglement, mits ieder wc over een venster van min. 0,36 m<sup>2</sup> moet beschikken met opengaand deel van 0,12 m<sup>2</sup> ;

Overwegende dat een correcte ventilatie van de sanitaire ruimten wordt voorzien;

Overwegende dat bijgevolg de afwijking aan artikel 136 van het Brussels Bouwreglement gerechtvaardigd en aanvaardbaar is;

#### Binnenaanleg

Overwegende dat de densiteit van het project erg hoog wordt geacht;

Overwegende dat op het gelijkvloerse verdieping verschillende kamers uitgeven op de patio; dat de interactie tussen deze kamers en de publieke patio weinig kwalitatief wordt geacht;

Overwegende dat de totale oppervlakte van de buitenruimte beperkt wordt geacht, rekening houdend met de densiteit die wordt voorzien op het perceel;

Overwegende dat er de mogelijkheid is de studentenkamers die uitgeven op de patio te schrappen en dus een groter deel van de ruimte van het gelijkvloers aan te leggen als collectieve functies; dat dit eveneens toelaat het collectieve karakter van de patio te versterken;

Overwegende dat de lange centrale gang weinig kwalitatief wordt geacht;

Overwegende dat deze centrale gang nauwelijks natuurlijk verlicht is;

Overwegende dat verschillende collectieve ruimten op de verdiepingen in de binnenhoeken van de patio worden georganiseerd, waar de natuurlijke verlichting erg beperkt is (1 of 2 ramen);

Overwegende dat er de mogelijkheid is de natuurlijke verlichting te verbeteren door de collectieve ruimten genereuzer vorm te geven en hier het daglicht tot in de gang door te laten vloeien;

Overwegende dat de studentenkamers vaak smal zijn; dat deze (soms) angulair zijn vormgegeven, wat een goede ruimtelijke indeling verhindert;

Dat bijvoorbeeld op verdieping +3 de kamers nummers 9, 10 en 11 erg smal zijn; dat eveneens op dit verdiep de kamers 17-21, 26-28 en 37-39 klein worden geacht;

Dat in de ophoging een gelijkaardige gang- en kamertypologie wordt gecreëerd; dat er hier de mogelijkheid is om de kamers zuiver vorm te geven en ongelukkige hoeken te optimaliseren;

#### Tot slot

Overwegende dat het behoud en dus de renovatie van het bestaande positief onthaald wordt;

Overwegende dat eveneens het herbesteden van de site een programmatorische surplus biedt voor de wijk en dus positief wordt geacht;

Overwegende dat de 2 toegevoegde verdiepingen niet opportuun worden geacht in de huidige configuratie; dat een ophoging desondanks niet wordt uitgesloten, indien deze:

- zich op een kwalitatieve manier integreert met het bestaande gebouw;
- geen bijkomende hinder genereert (geluidshinder, schaduwwerking,...) voor de onderliggende verdiepingen, noch voor de buurt;
- genereus wordt vormgegeven en dus geen oppervlaktemaximalisatie als doel heeft;
- met kwalitatieve materialen wordt afgewerkt;





Overwegende dat de groenintegratie ter hoogte van de patio kwantitatief en kwalitatief verbeterd moet worden; dat een beplante zone op volle grond, waar regenwater in de grond kan infiltreren, opportuun wordt geacht;

Overwegende dat de densiteit van het project moet worden verminderd, ten goede de leefbaarheid voor de toekomstige bewoners;

Overwegende dat de vormgeving van verschillende studentenkamers / collectieve ruimten op punt moet worden gesteld (rekening houdend met de natuurlijke verlichting, de vorm van de studentenkamers, de lange gangtypologie,...)

Overwegende dat de studentenkamers op het gelijkvloers (uitgevend op de patio) kunnen worden omgevormd naar collectieve ruimte;

Overwegende dat de leden van de commissie het advies van de BMA onderschrijven; dat een hogere verblijfskwaliteit van de gemeenschappelijke ruimtes en gangen op de verdiepingen kan worden gecreëerd; dat tevens de dakopbouw gewijzigd kan worden om rustiger en discreter over te komen ten goede van de tweedeling tussen de verschillende gebouwdelen aan straatzijde;

Overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

**GUNSTIG advies onder voorbehoud:**

- de architectuur van de ophoging architecturaal aan te passen zodat -zoals aangekaart in het advies van de BMA- de tweedeling tussen de verschillende gebouwdelen meer tot uiting komt;
- alle studentenkamers op het gelijkvloers die uitgeven op de patio te schrappen en als collectieve ruimte te voorzien;
- de vormgeving van de studentenkamers, van de collectieve ruimten en van de lange gangtypologie te verbeteren, ten goede van de natuurlijke verlichting van de ruimten, waarbij de densiteit van het gebouw verder ingeperkt wordt;
- de opslag en de evapotranspiratie van het regenwater op de daken verbeteren door het intensieve karakter van bepaalde groendaken te ontwikkelen om ondergronds opslagvolume vrij te maken;
- de kwaliteit en de kwantiteit van de beplantingen in de patio te verbeteren, waarbij minstens een deel wordt aangelegd op volle grond (waarbij al dan niet de bestaande betonvloer in de kelderverdieping bewaard kan blijven);
- fietsparkeersystemen in omgekeerde U-vorm met een dwarsstaaf te voorzien;
- het project te conformeren aan de eisen van de GSV zoals gesteld in het advies van AccessAndGo en/of de gevraagde afwijkingen te motiveren;
- het voorwaardelijke advies van de brandweer scrupuleus op te volgen;
- houten schrijnwerk te voorzien in beide straatgevels.





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: F1111/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue Franklin Roosevelt 50 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Université Libre de Bruxelles (ULB) (KAREGE)

Objet / Betreft: Rénover et réaménager le bâtiment L pour y intégrer la Faculté d'Architecture.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/01/2024 - 01/02/2024

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

6

Attendu que le bien se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à rénover et réaménager le bâtiment L pour y intégrer la Faculté d'Architecture;

Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu de la rubrique suivante de l'Annexe B du CoBAT :

- Application de l'art. 175/16 du CoBAT : Projet soumis à rapport d'incidences : 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 ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 03/01/2024 à 01/02/2024 pour le motif suivant :

- Application de l'art. 175/20 du CoBAT : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;

Que 6 réactions et/ou demandes d'être entendu ont été introduites, portant principalement sur:

- les nuisances sonores : le manque de prise en compte de certaines nuisances sonores émises dans le RI et l'aménagement d'une terrasse en toiture où des événements pourraient être organisés;
- la pollution lumineuse ;

Attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant:

- Application de l'art. 207 §1.a14 du CoBAT : bien inscrit à l'inventaire ;





Attendu que le bâtiment concerné (sis 50 avenue Franklin Roosevelt, plus précisément le bâtiment au milieu de la parcelle concernée) est inscrit à l'inventaire ; qu'il s'agit d'un bâtiment universitaire indépendant à caractère industriel, construit en 1924 par l'ingénieur Eugène François (professeur à l'ULB);

Vu l'avis favorable sous réserve du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/12/2023, qui porte la référence C.1988.0162/74, qui stipule qu'il y a lieu d'introduire une demande de dérogation afin de valider les conditions du sprinklage et de l'installation EFC ;

Vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo' en matière d'accessibilité du projet du 08/12/2024; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU, plus précisément:

- dans les toilettes PMR, la cuvette de toilette doit être déplacée latéralement sur la droite de façon à faciliter l'accès à l'aire de transfert. En effet, la personne en fauteuil roulant va entrer dans la pièce, et doit pouvoir aller en marche arrière se positionner dans l'aire de transfert. Actuellement avec cette configuration, la personne arrive directement dans la cuvette. Raison pour laquelle, il faut la décaler vers le mur opposé;
- que les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Vu l'avis du BMA du 27/11/2023, conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 31/08/2021 listant les demandes de permis qui nécessitent l'avis du bouwmeester maître architecte ; qu'en conclusion, cet avis stipule que « *BMA salue ce projet car plusieurs aspects d'un projet d'architecture convergent ici vers un ensemble cohérent et de grande qualité. La suppression des volumes tardifs, le choix de ne pas isoler les façades par l'extérieur et la proposition des nouveaux châssis s'inspirant des châssis existants permettent de retrouver les caractéristiques de l'architecture d'origine. Un programme étendu est intégré de manière lisible et claire dans le bâtiment. Ce faisant, il met en valeur les qualités du bâtiment existant, avec des espaces à double hauteur et des ateliers éclairés zénithalement. Avis positif.* » ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 19/12/2024; que la commission a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du bâtiment étant donné que la capacité d'accueil du bâtiment est supérieure à 150 personnes et que sa surface au sol est supérieure à 2500 m<sup>2</sup> ;

#### Contexte général

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du Plan de Relance Européen pour la rénovation verte des bâtiments universitaires ;

Considérant que le projet réunit une série de projets prioritaires à mettre en place par l'ULB afin d'améliorer considérablement la vie sur ses campus, le confort de ses utilisateurs et les performances énergétiques de ses sites ; que le projet s'inscrit dans un plan plus large, plus précisément le plan quide ULB 3000, dans lequel l'évolution des 3 campus bruxellois de l'ULB (Solbosch, la Plaine et Erasme) est visionnée ;

Qu'à terme, les bâtiments situés à l'ouest du bâtiment L seront démolis afin de créer une place d'entrée à cet endroit ; que les constructions existantes ne pourront toutefois être démolies qu'après l'achèvement de ce projet afin d'assurer le fonctionnement interne de l'université ; que la création d'une place d'entrée apportera une valeur ajoutée évidente à ce projet, dans la mesure où la visibilité depuis l'avenue Paul Héger sera grandement améliorée ;

Considérant que le projet a pour but dans un premier temps de rénover l'enveloppe du bâtiment L et dans un second temps de réaménager cet immeuble en vue d'accueillir la Faculté d'Architecture sur le site du campus du Solbosch ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- enlever des volumes accessoires ;
- rénover les façades en remplaçant les châssis et en ajoutant des escaliers (de secours) ;





- réaménager l'intérieur du bien en modifiant les espaces existants pour les rendre utilisables pour la Faculté d'Architecture ;
- ajouter une canopée productive sur la toiture du bien et aménager une terrasse en dessous ;

Considérant que le réaménagement intérieur concerne plus précisément la mise en place de 3 pôles:

- pôle ateliers comprenant 24 ateliers de projet ;
- pôle public comprenant un espace de travail flexible, un auditoire mutualisable aux autres facultés et une cafétaria ;
- pôle labo avec un atelier multi-technique pour les enseignements spécifiques (numérique, construction, maquettes, etc.) ;

Considérant que la parcelle présente une superficie de 6.249 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la superficie totale de plancher est légèrement rehaussée et passe de 4.496 m<sup>2</sup> à 5.855 m<sup>2</sup> ; que, néanmoins, le volume total est légèrement diminué et passe de 38.649 m<sup>3</sup> à 37.774 m<sup>3</sup> ; que ce changement est dû à un réaménagement interne (démolition et ajout de planchers pour créer de nouvelles connexions) et à la démolition de volumes supplémentaires qui n'ont pas de valeur patrimoniale ;

#### Implantation et gabarit

Considérant que les modifications volumétriques sont très limitées ;

Que la suppression des extensions en façade et en toiture ne change pas le caractère du bien ;

Que l'ajout d'une canopée en métal, légère et transparente, dans laquelle des panneaux photovoltaïques sont intégrés, apporte un nouvel élément architectural fort au bâtiment ;

Considérant que l'immeuble concerné se situe au milieu d'un îlot; que les propriétés adjacentes appartiennent en grande partie à l'université ; que seules les propriétés côté l'avenue A. Buyl hébergent principalement des unités résidentielles privées;

Considérant que les immeubles côté avenue A. Buyl se situent à une distance d'environ 50 m du bien concerné ; que la zone intermédiaire contient une multitude de bâtiments industriels, des annexes de constructions mitoyennes et une grande cheminée industrielle ;

Considérant qu'entre les bâtiments 'U' et 'L' se trouve une place herbeuse, qui offre un espace qualitatif en intérieur de l'îlot (caché) ;

Que le nouveau projet se concentre sur cette place et non sur les maisons situées derrière ;

Considérant que l'immeuble concerné concerne donc une construction isolée qui est située à une distance appropriée des constructions environnantes ;

Considérant que le bâtiment L présente un gabarit de R+1 à R+2 avec un étage semi-enterré ; que les parties les plus hautes sont enlevées ; que l'immeuble est rehaussé par une canopée productive ; qu'il s'agit d'une structure légère et ouverte ;

Que le bâtiment U présente un gabarit de R+4 ;

Que, côté avenue A. Buyl, les immeubles présentent des gabarits qui varient de R+1+T à R+8 ;

Que les bâtiments entre les constructions mitoyennes et le bâtiment L présentent des gabarits qui varient de R à R+2 ; que cette zone contient également une ancienne cheminée industrielle ;

Que le bâtiment D, à l'est du projet, présente un gabarit de R+8+étage en retrait ;

Considérant que le gabarit proposé est donc nettement inférieur à la moyenne des bâtiments voisins ;

Considérant qu'en terme d'implantation et de gabarit, le projet s'intègre harmonieusement dans son contexte bâti ;

#### Eléments techniques

Considérant que le projet ne créera pratiquement pas de flux automobiles supplémentaires, que la majorité des étudiants se déplace à pied ou en transport en commun ;

Considérant que 51 emplacements vélos sont prévus ; que ces places sont facilement accessibles ;







Considérant qu'en matière de gestion des eaux pluviales, les eaux de toitures (canopée de 2.750 m<sup>2</sup>) sont récupérées ; que plusieurs citernes sont prévues dont 100 m<sup>3</sup> dédiées à la réutilisation pour les sanitaires et 20 m<sup>3</sup> à l'irrigation de la toiture verte ;  
Que la toiture (en dessous de la canopée ajoutée) est végétalisée ; que cet espace ne concerne pas une terrasse événementielle ; qu'il s'agit d'un espace de taille réduite, qui sera accessible aux utilisateurs de la faculté ;  
Qu'également un volume de tamponnement des eaux d'orage de 96 m<sup>3</sup> est prévu, qui comprend deux massifs infiltrants d'un total de 60 m<sup>3</sup> ;  
Considérant qu'en terme d'énergie, la canopée productive permet au bâtiment d'être conforme aux objectifs en vigueur dans le cadre de l'octroi des subsides du Plan de Relance européen ; que de plus l'isolation intérieure permet de baisser les consommations de chauffage de 42 % ;  
Considérant qu'en ce qui concerne l'environnement sonore, le résumé non technique du rapport incidence stipule que « le projet s'inscrit dans un environnement considéré comme calme étant donné sa position au sein du campus, l'isolant en partie des bruits liés au trafic routier. Les installations potentiellement bruyantes seront placées dans des locaux techniques ainsi qu'au niveau de la toiture non-accessible en R+3 et bardées de protections acoustiques. Les activités prévues dans le bâtiment ne sont pas de nature à générer des nuisances sonores particulières » ;

#### Aspects Patrimoniaux

Considérant que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles Capitale ; qu'une visite sur place et un rapport patrimonial ont pu confirmer l'intérêt patrimonial tant de l'enveloppe du bâtiment que des aménagements intérieurs et du mobilier (fixe) qui font partie intégrante de l'histoire du bâtiment ;  
Considérant que la démolition des volumes tardifs en toiture ainsi que l'ajout de coursives, escaliers et éléments de toiture se démarquant du bâtiment d'origine tout en s'inscrivant dans son esthétique industrielle sont susceptibles de valoriser le bâtiment existant ;  
Considérant que le projet propose de remplacer les châssis pour des raisons de performance énergétique, d'étanchéité à l'air et d'adaptation structurelle du bâtiment (nouvelles voies d'évacuation et nouveaux niveaux intérieurs) ; que le projet propose de nouveaux châssis dont la division s'inspire des châssis d'origine en simplifiant les lignes ; que la nouvelle division proposée paraît un compromis acceptable entre évocation du passé industriel et nouvelles exigences liées à la réaffectation ;  
Considérant que le projet prévoit des châssis de deux matériaux différents : en aluminium pour les modèles de plus petite taille et de profils en acier pour les modèles de grande taille ; que le choix de l'acier garantit le maintien de l'aspect patrimonial, la finesse et la pérennité des châssis, que l'aluminium est justifié principalement pour des questions financières ; que le thermolaquage et la teinte de finition permettent d'uniformiser l'ensemble ; qu'il y aurait toutefois lieu de garantir la même finesse de profilé sur l'ensemble des châssis afin d'assurer cette uniformité ; qu'un dessin du profil de châssis de différents types pourrait être fourni afin de le confirmer ;  
Considérant que le projet prévoit une intervention lourde au niveau des intérieurs du bâtiment et une restructuration importantes des volumes des anciennes halles qui structuraient initialement le bâtiment ; considérant que la division des volumes des ateliers et l'ajout des planchers ne permet plus de percevoir que ponctuellement leur hauteur et leurs qualités volumétriques ; que ces aménagements apparaissent cependant nécessaire pour accommoder le programme, que les poutres et planchers neufs et leurs systèmes d'accroche se distinguent de la structure ancienne, permettant d'appréhender la volumétrie intérieure d'origine et assurant par ailleurs la réversibilité globale de l'intervention ;  
Considérant que la note explicative comporte un chapitre réemploi, se basant sur un audit extérieur, et qui fait part d'intentions générales et de potentiels d'insertion de matériaux dans le circuit du réemploi ; que la note reporte cependant que les « propositions concrètes seront développées en phase projet » ; qu'aucun élément de revêtement de sol, de menuiserie, de mobilier ou de biens immeubles par destination, n'apparaît sur plan ; qu'aucune proposition concrète ni aucune garantie n'est apportée quant au réemploi in situ de ces éléments ;





Considérant qu'il y a lieu de valoriser in-situ dans la mesure du possible les structures bétons, les menuiseries, les carrelages, les escaliers menant au sous-sol et les machines fixes, grues et panneaux électriques qui font partie de l'histoire du bâtiment ; que certains éléments du fait de leur dimensionnement ou de leur caractère immeuble sont susceptibles d'affecter l'aménagement intérieur et les chemins d'évacuation ; qu'il s'agit de figurer sur plan les machines historiques et matériaux récupérés in-situ et pour d'autre de fournir un engagement de maintien ;  
Considérant que la rénovation des façades offre une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;  
Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;  
Considérant que les aménagements du local vélos ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ;

#### Conclusion

Considérant que l'objectif de modernisation de l'immeuble, conformément aux normes de confort actuel, offre une plus-value importante pour les futurs utilisateurs et pour l'ensemble du campus ; que l'ambition énergétique, tout en respectant la valeur patrimoniale du bâtiment, est très appréciée ;  
Considérant, de ce qui précède et moyennant les conditions ci-dessous, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

#### AVIS FAVORABLE sous réserve de :

- **Rendre le projet conforme au Titre IV du RRU selon le rapport établi par le consultant régional AccesAndGo ou le cas échéant, demander et justifier les dérogations ;**
- **Se conformer à l'avis SIAMU et donc introduire une demande de dérogation SPF ;**
- **Valoriser in-situ les structures bétons, les carrelages, les escaliers menant au sous-sol et les machines fixes, grues et panneaux électriques qui font partie de l'histoire du bâtiment ; Figurer sur plan l'implantation des matériaux, machines et mobiliers récupérés et fournir un engagement de maintien ;**
- **Assurer l'uniformité des profils de châssis entre les modèles aluminium et modèles acier afin de garantir la même finesse et le même aspect industriel ;**
- **Les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;**
- **Placer des arceaux vélos de section carrée/rectangulaire plein, respectant les recommandations du Vadémécum vélo n.7 et ajouter une barre latérale à 30 cm de hauteur pour les arceaux situés aux extrémités d'une série, permettant de garantir la détection à la canne pour les personnes malvoyantes.**

