



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

Réf. / Ref.: B719/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Biplan 9 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Zeki Altinbas

Objet / Betreft: démolir un garage et construire un immeuble comportant deux logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 - 29/02/2024

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:**

- 1 Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);  
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);  
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);  
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);  
Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné « Verdun Bis » (R.C.U.Z.);  
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 la demande a été introduite en date du 19/07/2023;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- Considérant que le projet se situe entre deux parcelles cadastrales distinctes appartenant un même propriétaire, ces parcelles étant la B13z au n°1 rue du Biplan et la B13a2 au n°9 rue du Biplan ;  
Considérant que pour la parcelle B13z un permis d'urbanisme a été délivré le 07/05/2017 (réf. P.U. B10/2014 ) ayant pour objet " diviser une maison unifamiliale en 3 logements et aménager un commerce au rez-de-chaussée. " ;  
Considérant que ce permis n'a été que partiellement mis en œuvre ;  
Considérant que ce projet comportait un parking et un jardin dédiés aux logements sur la parcelle B13a2 ;





Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en date du 06/02/2024 sur la parcelle B13z (Réf B1120/22) ayant pour objet : changer la destination d'un rez-de-chaussée commercial en un logement (appartement 2 chambres) (mise en conformité) ;

Considérant que la demande actuelle vise à démolir le garage, supprimer le jardin et construire un immeuble comportant deux logements ;

Considérant que le projet impacte la parcelle B13z en ce que la cour extérieure dédiée au logement du rez-de-chaussée est impactée, que l'entrée prévue pour accéder au local vélo est supprimée et que la limite parcellaire est modifiée ;

Considérant que le projet s'implante en arrière de l'alignement, et en arrière du front de bâtisse;  
Considérant que côté droit, le mur mitoyen n'est pas construit sur l'axe mitoyen mais à l'intérieur des limites de la parcelle ;

Considérant que côté gauche le projet modifie la limite cadastrale contre le bâtiment existant et crée une allée latérale d'environ 2.80m ;

Considérant que le projet s'étend sur une profondeur de 10m au front de bâtisse avec une hauteur de 9.08m sous corniche et 14.32m au faite ;

Considérant que le projet prévoit deux emplacements de parking couverts ;

Considérant qu'afin d'y accéder, l'enlèvement de potelets, le déplacement du parking pmr en voirie et la suppression de deux parterres plantés sont nécessaires ;

Considérant que le projet prévoit également un local vélo, un local poubelle et deux espaces de stockages privés donnant accès à un jardin commun ;

Considérant que le projet prévoit au 1er étage, un appartement 3 chambres et un duplex 5 chambres au 2ème et dernier niveau ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du au pour les motifs suivants:

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
- dérogation au règlement sur les bâtisses (RB)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant d'une construction en mitoyenneté )
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction en mitoyenneté)dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins ) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique, portant entre autre sur la hauteur du bien projeté, les vis-à-vis, le manque d'intimité, le manque d'ensoleillement pour les parcelles environnantes, le respect de la biodiversité ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 07/02/2024 ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 19/02/2024;

En ce qui concerne le gabarit et l'implantation :

Considérant que le projet est implanté en arrière du front de bâtisse et déroge donc au RRU titre I art 3 ;

Considérant que cette dérogation permet de créer un angle droit au niveau du décrochement, que cette dérogation est minime et acceptable ;

Considérant cependant qu'afin d'améliorer les qualités végétales de ce tronçon de rue, il y aurait lieu de prévoir de planter la zone de recul (entre le front de bâtisse et l'alignement) en dehors des zones de circulation et de supprimer la palissade entre l'accès latéral et le jardin d'éventuellement planter une haie ;





Considérant que le projet déroge au RB art 40 en ce que le projet ne prévoit pas de fondations conformes ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable dans le cadre d'une nouvelle construction, qu'il y a lieu de prévoir que la face supérieure des fondations des murs de la façade et des murs pignons descendent à 2 m 50 en dessous du niveau du trottoir ;

Considérant que le projet déroge au RB art 52 en ce que le mur mitoyen droit ne dispose pas d'une épaisseur de 28cm en maçonnerie pleine ; qu'il y a lieu de prévoir un mur en maçonnerie pleine de 28cm ;

Considérant que le projet déroge au RRU titre I art 5 (hauteur de la façade avant d'une construction en mitoyenneté) en ce que la hauteur de la façade avant dépasse la hauteur des deux biens les plus proches ;

Considérant que le projet déroge au RRU titre I art 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté) en ce que la hauteur du faîte dépasse celle des biens contigus, de 1.92m pour le bien contigu de droite et 0.38m pour le bien de gauche ;

Considérant que dans l'ensemble, les différences de hauteur sont assez peu perceptibles et n'impactent pas les biens voisins au vu de l'implantation du projet ;

Considérant effectivement que le projet est implanté Ouest-Est, que la perte d'ensoleillement est limitée le matin vers l'intérieur d'îlot ;

Considérant que les dérogations au RRU titre I art 5 et art 6 sont acceptables ;

Considérant que le projet déroge au RRU titre I art 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) en ce que la zone de retrait latéral est une allée carrossable en gravier munie d'un grand portail d'accès ;

Considérant que l'art 12 du titre I du RRU prescrit que l'aménagement des zones de retrait latéral et des jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que le tracé des deux parcelles a été modifié, que la parcelle B13z est impactée en ce qu'il n'est plus possible de respecter le permis d'urbanisme B1120/2022 ;

Considérant en outre que l'accès latéral ne prévoit pas d'accès vers la parcelle B13z rue du Biplan 1, qu'afin de limiter l'impact sur les logements de l'immeuble rue du Biplan 1, il y a lieu de restituer un accès pour accéder au local vélo du bien rue du Biplan 1 et de maintenir la cour du logement du rez-de-chaussée et des communs conformément au permis d'urbanisme B1120/2022 ;

Considérant de plus qu'il y a lieu de limiter l'ouvrant du portail à un simple accès piéton de maximum 1.35m de largeur et de prévoir de planter la zone de retrait latéral ;

Considérant que la dérogation au RRU titre I art 12 n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne l'aménagement :

Considérant que les locaux communs au rez-de-chaussée sont de très faibles dimensions et dérogent par conséquent au RRU titre II art 16 et 17 ;

Considérant qu'il serait plus judicieux d'intégrer cet espace à chacun des locaux de stockage privé et de ne pas prévoir de local poubelle et vélo séparé à usage commun ;

Considérant que moyennant cette modification la dérogation peut être acceptable ;

Considérant également que chaque espace de stockage distinct donne accès au jardin commun ;

En ce qui concerne l'esthétique :

Considérant, que les balcons sont imposants, qu'il y aurait lieu de revoir leur proportion et de les diminuer côté gauche à hauteur de la baie ;

Considérant également qu'afin de s'harmoniser avec le bien de gauche, qu'il y aurait lieu de prévoir des briques rouge/brune en façade avant avec éventuellement des accents d'autres teintes ;





Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

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 à condition de :**

- signer l'engagement de cession gratuite d'une partie du terrain à incorporer dans la voirie publique existante ;
- diminuer l'emprise des balcons côté gauche à hauteur de la baie ;
- restituer un accès pour accéder au local vélo du bien rue du Biplan 1 et de maintenir la cour du logement du rez-de-chaussée et des communs conformément au permis d'urbanisme B1120/2022 ;
- limiter l'ouvrant du portail à un simple accès piéton (max 1.35m) sans prévoir d'accès carrossable pour voiture ;
- prévoir de planter en pleine terre la zone de retrait latéral ;
- prévoir que la face supérieure des fondations des murs de la façade et des murs pignons descendent à 2 m 50 en dessous du niveau du trottoir ;
- prévoir que le mur mitoyen droit soit en maçonnerie pleine de 28cm ;
- prévoir des briques rouge/brune en façade avant avec éventuellement des accents d'autres teintes ;
- prévoir en façade des dispositifs de nichages pour les oiseaux ;
- prévoir de planter la zone de recul en dehors des zones de circulation ;

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 RRU titre I art 3 , art 5 et art 6 et au RRU titre II art 16 et 17 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





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

Réf. / Ref.: F625/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Franklin Roosevelt 138 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Elmina - S.A.

Objet / Betreft: d'une part, réaménager un appartement de 2 chambres au 2ème étage de l'immeuble, créer une terrasse couverte en lieu et place d'une salle de bain, isoler la toiture plate et la façade arrière, et aménager des bureaux au rez-de-chaussée et 1er étage, et, d'autre part, poser de nouveaux châssis en bois en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 - 29/02/2024

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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;  
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;  
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;  
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;  
Vu le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.) ;

Considérant que le bien est situé le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), de servitudes au pourtour des bois et forêts et d'habitation au PRAS ;  
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;  
Considérant qu'il s'agit d'une maison teintée d'Art Déco dont la façade se compose de briques et pierre blanche peinte ;  
Considérant que la façade se compose de deux travées et de trois niveaux sous toit plat ; qu'elle possède un garage semi-enterré ; que la porte d'entrée s'inscrit dans un porche à arc en plein cintre surmonté d'une imposte en 3 divisions ; que les ferronneries des balcons et terrasses ainsi que de la porte d'entrée sont d'origine ;





Considérant que la demande a été introduite en date du 29/06/2023 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, à réaménager un appartement de 2 chambres au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, créer une terrasse couverte en lieu et place d'une salle de bain, isoler la toiture plate et la façade arrière, et aménager des bureaux au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, et, d'autre part, poser de nouveaux châssis en bois en façade avant ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 24/06/1936 (réf. T.P. 45365) ayant pour objet « *construction* » ;  
Considérant que selon les renseignements urbanistiques en notre possession (réf. R.U. 20\_1715) le bien est affecté au bureau et au logement sans pour autant pouvoir en déterminer les étages ;  
Considérant que la situation de fait jointe à la présente demande montre que la maison est dédiée entièrement au bureau ; que ces travaux ont été réalisés sans qu'une demande d'autorisation n'ait été sollicitée ; que cette occupation en bureau est non conforme au plan ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2024 au 29/02/2024 pour les motifs suivants :  
dérogation à l'art.4 (profondeur) et art.6 toiture (hauteur) du titre I du RRU ;  
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande porte tout d'abord sur la suppression d'une partie des bureaux ; que le 2<sup>ème</sup> étage est prévu pour être réaffecté à la fonction de logement et que le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage sont prévus pour être dédiés à du bureau ;

Considérant que le dernier permis octroyé pour ce bien montre qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ; que bien que les renseignements urbanistiques précisent que du bureau existe dans le bien ; que la précision des répartitions exactes de ces surfaces de bureau n'est pas identifiée ;  
Considérant que la demande prévoit également de supprimer la situation illicite de bureau au 2<sup>ème</sup> étage pour y recréer un logement ; que ce logement est un appartement de 2 chambres ;  
Considérant que pour accéder à ce nouveau logement, la demande prévoit de rendre privatif l'un des deux escaliers existants ; que l'escalier monumental implanté au centre du bien est conservé et est consacré aux bureaux du 1<sup>er</sup> étage ; que l'escalier de service est, quant à lui, privatisé pour l'accès au logement au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que cet appartement possède une superficie confortable de 107m<sup>2</sup> ; que celui-ci ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité en ce qui concerne la superficie nette éclairante ; que les 2 chambres, aménagées en façade avant de l'immeuble, ne possèdent pas une superficie nette éclairante suffisante ; que cela induit des dérogations au R.R.U. titre II art.10 en ce que cet article précise que la superficie nette éclairante des locaux habitables est de minimum 1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ;

Considérant que la superficie nette éclairante des chambres projetées est de respectivement 1,3m<sup>2</sup> au lieu de 1,9m<sup>2</sup> pour la chambre enfant, et de 2,4m<sup>2</sup> au lieu de 3,2m<sup>2</sup> pour la chambre parentale ;

Considérant que bien que dérogatoires, ces chambres sont confortables, qu'elles possèdent respectivement 9,5m<sup>2</sup> et 16 m<sup>2</sup> ; que l'objectif est de ne pas modifier la structure de l'immeuble et donc de la façade ;

Considérant que les aménagements projetés permettent de créer un appartement profitant d'un espace de vie confortable d'une superficie de 37,5m<sup>2</sup> ; que celui-ci est orienté vers le jardin ;

Considérant que l'objectif est de mettre sur le marché immobilier un appartement deux chambres confortable ; que les dérogations, au regard des aménagements qualitatifs, sont minimales ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre II art.10 sont acceptables ;

Considérant que la création de ce nouvel appartement s'accompagne d'une modification en façade arrière ; que l'ancienne salle de bain est supprimée ; que celle-ci s'implantait dans une annexe existante ; que la suppression de cette salle de bain permet de créer un nouvel espace extérieur couvert de 8 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les anciennes allèges sont supprimées au profit de garde-corps ;





Considérant que ces garde-corps permettent de sécuriser ce nouvel espace extérieur ; que la volumétrie existante en hauteur et en profondeur n'est pas modifiée ; que la création d'une terrasse permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;

Considérant que la demande prévoit également de supprimer l'ancienne cave à charbon afin d'y créer une cave privative pour le logement ; que le garage existant est conservé et est dédié au logement ;

Considérant que la partie arrière du sous-sol est, quant à lui, dédié aux bureaux ; que les locaux arrière sont des caves pour les bureaux ainsi qu'une cuisine dédiée à la prise de repas ; qu'à partir des caves un escalier existant permet d'accéder au jardin ; que celui-ci est dès lors dédié aux bureaux ; que cet espace extérieur est en pleine terre et planté de deux arbres ; que la demande conserve les qualités végétales de celui-ci ;

Considérant que la demande prévoit également d'isoler la toiture plate et la façade arrière du bien ; que cependant l'isolant induit une modification de volume en ce qu'il dépasse le profil voisin de 0,14m ;

Considérant que cela induit une dérogation au R.R.U. titre I art.4 profondeur ; que néanmoins cette dérogation est minime et ne porte pas préjudice aux biens voisins, d'autant que ceux-ci ont été avertis des futurs travaux ;

Considérant que ces travaux sont positifs et permettent d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.4 est acceptable ;

Considérant que ces travaux d'isolations s'accompagnent d'une suppression d'une verrière existante en toiture au profit d'une nouvelle fenêtre de toit de type coupole ;

Considérant également que dans sa note explicative, le demandeur précise que le cabanon technique existant en toiture sera rehaussé afin de permettre l'entretien de la toiture plate de l'immeuble ; que dès lors le cabanon dépasse de 2,15m le profil de la toiture ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 en ce que le nouveau cabanon dépasse le profil voisin le plus haut ;

Considérant cependant qu'au regard du contexte urbain, immeuble implanté le long d'une très large avenue et le cabanon technique implanté en recul par rapport à l'aplomb de la façade ; que celui-ci aura un impact assez minime dans le paysage urbain qui l'entoure ;

Considérant néanmoins que si l'on comprend l'existence de ce cabanon technique pour l'entretien de la toiture ; que celui-ci ne peut pas permettre d'utiliser la toiture de l'immeuble à une autre fin que celle de cet entretien ;

Considérant également que la toiture possède une superficie de 105m<sup>2</sup> ; qu'en son art.13, le R.R.U. précise que les toitures plates non accessibles de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être aménagées en toitures verdurisées ;

Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est acceptable à condition que la toiture ne soit pas utilisée comme espace extérieur type terrasse et que celle-ci soit aménagée en toiture verte de type extensive ;

Considérant que la demande prévoit aussi de mettre en conformité la création d'une petite véranda au rez-de-chaussée ; que celle-ci possède une profondeur de 0,90m ;

Considérant que cette véranda n'induit pas de rehausse du mur mitoyen ; que celle-ci prend place en lieu et place d'un petit balcon existant ; que les plans historiques montrent que le mur mitoyen de droite n°140 est déjà rehaussé jusqu'au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que cette véranda bien que dérogatoire au R.R.U. titre I art.4 et art.6 ne porte pas préjudice au bien voisin de droite en ce qu'elle s'inscrit dans la profondeur du mitoyen existant ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.6 sont acceptables ;

Considérant que la demande prévoit de supprimer les châssis en PVC blanc en façade avant ; qu'elle prévoit aussi de changer les châssis en façade arrière ;

Considérant que dans la note explicative, le demandeur précise que les châssis projetés seront en bois de teinte blanche en façade avant et de teinte brune en façade arrière ;

Considérant que la pose de châssis en bois sur l'ensemble des façades est une intention positive ; qu'au regard de la qualité patrimoniale du bien, le bois est un choix cohérent ;





Considérant cependant que la demande ne prévoit de changer la porte sectionnelle du garage ; que celle-ci est prévue en PVC blanc ; que ce choix est en contradiction avec le caractère de la façade ;

Considérant également que les châssis projetés, bien qu'en bois, ne conservent pas les divisions d'origine ; en particulier les petits bois sur les impostes du rez-de-chaussée et les fenêtres du dernier étage et du couloir au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant qu'il est en est de même en façade arrière ; que les châssis projetés ne tiennent pas compte des divisions d'origine ;

Considérant que les châssis projetés, bien qu'en bois, ne permettent pas de redonner le caractère du bien ; que supprimer les divisions donnent un caractère lisse à cette façade ;

Considérant qu'il est regrettable de ne pas profiter des travaux projetés pour conserver le caractère d'origine de la façade ;

Considérant que prévoir des châssis qui seraient inspirés des divisions d'origine permettrait de revaloriser le bien dans le contexte urbain qui l'entoure ; d'autant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement au plan ; que dès lors il y a lieu de revoir les divisions de châssis afin que ceux-ci se rapprochent des châssis de la situation d'origine et de supprimer la porte sectionnelle de garage en PVC et de prévoir une porte de garage en bois ;

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 :**

- de revoir les divisions de châssis afin que ceux-ci se rapprochent des châssis de la situation d'origine ;
- de supprimer la porte sectionnelle de garage en PVC et de prévoir une porte de garage en bois ;
- de ne pas utiliser la toiture plate de l'immeuble en terrasse et de la végétalisée (toiture verte extensive) ;

**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: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: C3171/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Clovis 2A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Messieurs Frank - Bartlomiej Hogemann - Gurba

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 2 logements avec des transformations structurelles intérieures, construire une véranda (mise en conformité), et d'autre part, isoler la façade arrière, les murs mitoyens et les toitures plates, modifier les ouvertures en façade arrière, installer une terrasse sur la toiture plate du 2ème étage et poser des panneaux solaires sur les deux pans de toiture

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**3 AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):  
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

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

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

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

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

Vu le Règlement 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.) ;

Vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;

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





Vu la demande initiale, introduite le 13/12/2022; et visant à diviser une maison unifamiliale en 2 logements avec des transformations structurelles intérieures, construire une véranda (mise en conformité), isoler la façade arrière, les murs mitoyens et les toitures plates, modifier les ouvertures en façade arrière, installer une terrasse sur la toiture plate du 2ème étage et poser des panneaux photovoltaïques sur les deux pans de toiture ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du au pour les motifs suivants: du 22/06/2023 au 06/07/2023 pour les motifs suivants:

- dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) (limite arrière de construction) ;
- 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) ;
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 18/07/2023 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : « Avis défavorable » ;

Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/07/2023 à l'égard de la demande initiale ;

Considérant que le demandeur nous a averti par mail en date du 31/07/2023 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 31/11/2023 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

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

Considérant que les nouveaux plans répondent partiellement aux remarques émises par la commission de concertation ;

Considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires mais ne répondent que partiellement 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) ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/02/2024, à l'égard du projet modifié ;

Considérant que suite à la condition 7 de cet avis, les plans doivent être adaptés ;

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

Considérant que la demande concerne la transformation et la division d'une maison unifamiliale, de style éclectique en 2 logements, que ces derniers sont répartis comme suit : au rez-de-chaussée et au 1er étage: un duplex 3 chambres; et aux 2ème et 3ème étages : un duplex 3 chambres ;

Considérant qu'en situation de droit la maison comprend :

- au sous-sol : un garage, une chaufferie et une cour avec un escalier menant au jardin ;
- au rez-de-chaussée : un séjour donnant sur une cour partiellement couverte par une verrière et le jardin, deux chambres et une salle de bain ;
- au premier étage : deux salons, une salle à manger et une cuisine ;





- au deuxième étage : une chambre, un bureau et une salle de bain ;
- au dernier étage : un grenier ;

Considérant que le projet prévoit de privatiser la cage d'escalier au niveau du rez-de-chaussée afin de créer un accès indépendant à chaque logement ;

Considérant que les portes d'entrée aux logements ont une largeur inférieure à 0,80m, qu'elles débouchent sur un couloir/hall d'entrée de 0,85m de large ;

Considérant que la cage d'escalier comprend des escaliers et des menuiseries en bois, des panneaux et moulures en plâtres et que l'ensemble est dans un bon état de conservation ;

Considérant que l'intervention au niveau de la cage d'escalier risque de nuire à la préservation de ces éléments ;

Considérant que le hall d'entrée commun est conservé ;

Considérant que le sous-sol est un espace commun aux 2 logements et qu'il comprend : un garage, un local compteur, une cave, une chaufferie et une cour avec accès au jardin ;

Considérant que le 1er duplex comprend :

- au rez-de-chaussée : un hall, une chambre (20,0m<sup>2</sup>), une salle de bain, une cuisine (8,2m<sup>2</sup>), une véranda et un séjour (33,0m<sup>2</sup>) donnant sur une terrasse et un jardin ;
- au 1er étage : 2 chambres (33,3m<sup>2</sup> et 10,9m<sup>2</sup>), un dressing (19,8m<sup>2</sup>) et une salle de bain ;

Considérant qu'en situation de fait, la verrière située au rez-de-chaussée couvrant partiellement la cour a été remplacée par une véranda et que la demande maintient cette modification ;

Considérant que la véranda a une profondeur de 2m et se compose de profile en aluminium de ton blanc avec rupture thermique et double vitrage ;

Considérant que la véranda déroge au titre I, art.4 §1.1° (profondeur de la construction) du R.R.U. et à l'art. 6 du R.G.B.Q. (limite arrière de construction) en ce que la construction dépasse en profondeur les trois quarts du terrain ;

Considérant que la véranda déroge également au titre I, art.4 § 1.2° (profondeur de la construction) du R.R.U. en ce qu'elle dépasse en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et qu'elle dépasse de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;

Considérant que la construction de la véranda ne modifie pas la surface perméable en pleine terre et plantée dans la zone de cours et jardins ;

Considérant que la véranda permet un apport de lumière et sert de prolongement à l'espace cuisine ;

Considérant que la construction de la véranda n'implique pas de modification des murs mitoyens existants et n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

Considérant ce qui précède que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que les deux étages du 1er duplex sont reliés par un nouvel escalier aménagé dans la pièce centrale ;

Considérant que pour aménager cet escalier une partie du plafond disposant de moulures sera démontée et déplacée autour de la nouvelle trémie d'escalier ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir la boiserie du mur tout le long de l'escalier ;

Considérant que l'aménagement de l'escalier dans la pièce centrale porte atteinte à la lecture des pièces en enfilades et aux éléments patrimoniaux ;

Considérant que l'escalier réduit la largeur de la pièce centrale au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant qu'en situation de fait, la fenêtre au 1er étage en façade arrière de l'annexe de droite a été fermée et remplacée par une coupole placée sur la toiture plate de cette dernière et que le projet maintient cette situation ;

Considérant qu'en situation projetée cet espace est aménagé en salle de bain pour le premier duplex ;

Considérant que le 2ème duplex comprend :





- à l'entresol : un WC et un vestiaire ;
- au 2<sup>ème</sup> étage : un séjour (19,8m<sup>2</sup>), une cuisine (11,2), une chambre (30,6m<sup>2</sup>);
- au 3<sup>ème</sup> étage : 2 chambres (17,0m<sup>2</sup> et 12,6m<sup>2</sup>), une salle de bain, une terrasse ;

Considérant qu'en situation existante de fait, trois chambres et une salle de bain ont déjà été aménagés sous les combles ;

Considérant également qu'en situation existante de fait la fenêtre en façade arrière au dernier étage a été remplacée par une porte-fenêtre et que le projet maintient cette situation ;

Considérant que la fenêtre en façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage est remplacée par une porte-fenêtre afin d'augmenter l'éclairage naturel dans l'espace de vie du 2<sup>ème</sup> duplex ;

Considérant que le projet déroge au titre II, art.10 du R.R.U. (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante de l'espace séjour du duplex au 2<sup>ème</sup> étage n'est pas égale à 1/5 de la surface de la pièce (6,0m<sup>2</sup> au lieu de 6,2m<sup>2</sup>) et que la chambre 3 du duplex au 3<sup>ème</sup> étage n'est pas égale à 1/5 de la surface de la pièce (1,1m<sup>2</sup> au lieu de 2,52m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le manque de superficie nette éclairante du séjour est minime et acceptable ;

Considérant que la chambre 3 est située du côté de la façade à rue et 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 la dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne l'aménagement d'une terrasse sur toiture et la végétalisation des toitures plates :

Considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage ;  
Considérant que la terrasse est accessible depuis la chambre du 2<sup>ème</sup> duplex situé au 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant qu'un retrait de 1,90m avec le voisin de gauche est maintenue conformément au Code Civil ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse déroge au titre I, art.6 §3 (éléments techniques) du R.R.U. en ce que le garde-corps de la terrasse dépasse du gabarit de la toiture ;

Considérant que ce garde-corps assure la sécurité des usagers de cette terrasse ;

Considérant que des bacs à plantes seront placés ;

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 que le projet prévoit, de plus, de végétaliser (toiture verte extensive) la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage et la partie en retrait de la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage, améliorant ainsi les qualités paysagères de la toiture ;

Considérant ce qui précède que la dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne l'isolation des façades et toitures plates :

Considérant que le projet prévoit d'isoler entièrement la façade arrière par l'extérieur et que cette isolation implique une épaisseur supplémentaire de +/- 0,14m ;

Considérant que le projet prévoit également d'isoler les murs mitoyens par l'extérieur ; que cette isolation implique également une épaisseur supplémentaire de 0,14m du niveau du rez-de-chaussée jusqu'au 1<sup>er</sup> étage du côté du voisin de droite et du niveau du 1<sup>er</sup> étage jusqu'au 2<sup>ème</sup> étage du côté du voisin de gauche ;

Considérant que sur ces isolants un revêtement en crépis de ton gris clair est prévu ;

Considérant que les propriétaires des immeubles voisins n'ont émis aucune objection quant à l'isolation du mur pignon mitoyen ;

Considérant que le projet prévoit également d'isoler les toitures plates des annexes et de la lucarne en façade arrière ;

Considérant que l'isolation des toitures plates n'entraîne pas de rehausse des murs mitoyens et que le remplacement des couvre-murs est prévue pour s'adapter aux nouvelles dimensions ;

Considérant que ces travaux d'isolation ne sont pas visibles pas depuis la voie publique ;





Considérant que cette isolation permet de répondre aux normes énergétiques et d'améliorer le confort d'habitabilité dans le bâtiment ;

En ce qui concerne l'installation de panneaux photovoltaïque :

Considérant que l'installation de panneaux photovoltaïques est prévue sur les deux versants de la toiture ;

Considérant que les panneaux photovoltaïques prévus sur le versant avant de la toiture sont, vu la largeur importante du Boulevard Clovis, visibles depuis la voie publique ;

Considérant néanmoins, que la pose de panneaux photovoltaïque permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant qu'en dehors de la pose de panneaux photovoltaïques, aucune modification n'est apportée à la façade avant ;

Considérant que, moyennant un avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) et une révision du projet, celui-ci pouvait être acceptable à condition de :

- supprimer l'escalier liant le rez-de-chaussée au 1er étage et de prévoir un simplex au rez et un triplex aux étages ;
- supprimer le cloisonnement de la cage d'escalier pour le 2ème logement de manière à préserver au maximum la cage d'escalier et le hall d'entrée existants ;
- préserver les éléments structurels et les décors intérieurs tels que le hall d'entrée, la cage d'escalier en bois, toutes les moulurations en plafonds et murs, les planchers, les menuiseries intérieures et leurs quincailleries et les cheminées ;
- de conserver les vitraux des baies en façade arrière ;
- de prévoir un local vélos et poussettes ;
- de prévoir une cave privative par logement ;

En ce qui concerne le projet modifié :

Considérant que le projet modifié prévoit le maintien d'une partie du cloisonnement de la cage d'escalier pour la division des logements ;

Considérant que ce cloisonnement a été réduit par rapport à la demande initiale, mais celui-ci ne s'intègre pas à l'ensemble et ne permet pas de préserver totalement la cage d'escalier ;

Considérant que le projet modifié prévoit également de maintenir les deux duplex et de maintenir ainsi l'escalier liant le rez-de-chaussée au premier étage ;

Considérant que bien que la division du projet a été étudié de manière à concilier les besoins du demandeur tout en préservant le caractère de l'immeuble, celle-ci n'est pas acceptable en l'état ;

Considérant qu'une division est envisageable à condition de maintenir au maximum la disposition d'origine et les éléments patrimoniaux ;

Considérant que la proposition actuelle, notamment en ce qui concerne le premier appartement (entre le rez-de-chaussée et le premier étage) ne va pas dans ce sens ; que les cloisonnements et l'ajout de l'escalier dans la pièce centrale au niveau du rez-de-chaussée rétrécissent l'espace et portent atteinte à la lecture des pièces en enfilades et aux éléments patrimoniaux ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer ou de revoir l'implantation de l'escalier liant le rez-de-chaussée au 1er étage et de supprimer le cloisonnement de la cage d'escalier de manière à préserver au maximum la cage d'escalier et le hall d'entrée existants ;

Considérant qu'un espace est prévu dans la 2ème partie du garage au niveau du sous-sol pour l'emplacement vélos/poussettes ;

Considérant que des caves privatives seront également aménagées au niveau du sous-sol ;





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 l'escalier liant le rez-de-chaussée au 1<sup>er</sup> étage et revoir l'implantation de l'escalier du duplex en conservant les éléments patrimoniaux et en maintenant la porte de la salle de bain dans la pièce centrale du bel-étage OU prévoir un simplex au rez et un triplex aux étages ;
- supprimer le cloisonnement qui scinde la cage d'escalier au rez-de-chaussée de manière à préserver l'ensemble des éléments patrimoniaux qui caractérisent cet espace dont les moulures (plafonds, murs), portes et menuiseries intérieures ; ne maintenir une cloison que sous le palier, au niveau de la porte d'accès de la salle de bain ;
- se conformer à l'avis du SIAMU ;

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 RRU ce qui concerne le titre I art. 4 et 6 ; le titre II art.10 et le RGBQ art.6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





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

Réf. / Ref.: A2903/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Antoon van Oss 1/21 1120 Bruxelles  
Avenue Antoon van Oss 1/23 1120 Bruxelles  
Avenue Antoon van Oss 1/25 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Sebahat - S.A.

Objet / Betreft: réunir et étendre 2 bâtiments industriels existants pour agrandir une activité productive industrielle existante (confiseries)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 - 29/02/2024

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

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zones d'industries urbaines au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 17/11/2022;

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

Considérant que la demande vise à réunir et étendre 2 bâtiments industriels existants ;

Considérant la demande de permis d'environnement classe 1B (réf. P.E. A62/2010), octroyé le 29/08/2011 ayant pour objet "exploiter un atelier de fabrication de confiseries" et valide jusqu'au 24/08/2026 ;

Considérant que le 3<sup>ème</sup> bâtiment au n°1/25 sera relié à l'exploitation de la confiserie industrielle ;

4





Considérant que le projet en environnement n'était pas encore assez abouti (nouvelles installations, espaces de stockage) pour en créer un dossier mixte au moment de l'introduction de la présente demande de permis d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'une demande d'extension du permis d'environnement de base devra être introduite auprès de Bruxelles environnement par la suite ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2024 au 29/02/2024 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogation à l'article 8 du titre I du RRU (hauteur des constructions), dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

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

Considérant que la demande vise à relier le bâtiment situé au numéro 1/23 au n°1/21 et d'étendre et de transformer le bâtiment du n°25 pour l'agrandir, y compris en hauteur pour le transformer principalement en zone de dépôt et en salle de production ;

Considérant qu'une petite partie des locaux situés à l'avant du bâtiment seront utilisés à des fins de bureaux et restent accessoire au site de production industrielle ;

Considérant que le projet déroge au titre I, article 4 du R.R.U (profondeur de la construction), en ce que le bâtiment dépasse en profondeur de 6 m le bâtiment voisin (n°1/23) ;

Considérant néanmoins que le bâtiment situé au N°1/23 disposait d'un auvent sur toute sa longueur, prolongeant ainsi de 5 m la profondeur du bâtiment ;

Considérant que la profondeur du bâtiment s'aligne toutefois à la profondeur du bâtiment au n°1/25 ;

Considérant dès lors que la dérogation au titre I article 4 du R.R.U est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au titre I, article 6 du R.R.U, en ce que la toiture du bâtiment transformé Sebahat III dépasse en hauteur le bâtiment voisin de 6,15m par rapport au bâtiment voisin ;

Considérant que le demandeur justifie cette dérogation voulant gagner de la surface de stockage en hauteur pour son activité industrielle ;

Considérant que le bâtiment est situé en zone industrielle, et qu'elle ne causera pas de nuisance en terme d'ensoleillement sur les bâtiments voisins ;

Considérant que le bâtiment le plus proche, autres que les deux autres bâtiments attenants et étant la propriété de la société demanderesse, n'est pas mitoyen au bâtiment le plus haut ;

Considérant la surface dégagée de la rue (bâtiment en face du projet) est situé en recul par rapport à la route ;

Considérant dès lors que cette dérogation au titre I article 6 du R.R.U. est acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 3 des prescriptions urbanistiques du parc industriel « Kemira » en ce que le long des voiries, une zone verte d'au moins 1,50m de large, à l'exception des entrées, n'est pas prévue ;

Considérant que cette dérogation existait déjà en situation de droit ;

Vu l'importance des travaux réaménageant l'ensemble du site ;

Considérant dès lors que la végétalisation doit être étendue à tous les endroits disponibles ;

Considérant dès lors, moyennant les modifications demandées, que la dérogation à l'article 3 des prescriptions urbanistiques du parc Industriel « Kemira » est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au titre I article 13 §1 du R.R.U. en ce que la surface de la zone de cours et jardin (y compris le long de la route du zoning) a une surface perméable inférieure à 50 % de sa surface ;

Considérant que la partie avant est utilisée à des fins de parking ;

Considérant dès lors que le réaménagement du parking pourrait être réalisé avec des dalles perméables, afin d'améliorer la perméabilité du sol ;





Considérant dès lors que la dérogation au titre I article 13§1 du R.R.U. est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au titre I, article 13§2 en ce que la surface du bâtiment transformé possède une toiture plate non accessible de 2206 m<sup>2</sup>, et que celle-ci n'est pas aménagée en toiture verte ;

Considérant que le bâtiment précédent ne disposait pas de toiture verte ;

Considérant qu'en région Bruxelloise privilégie le système de toiture verte retenant l'eau afin d'éviter un surplus d'eau de pluie rejeté à l'égout, et du risque d'inondation qui en découle ;

Considérant néanmoins que le projet prévoit de placer un nombre important de panneaux solaires sur la toiture ;

Considérant la lourde rénovation de ce bâtiment qui nécessite les techniques d'architectures les plus modernes ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de créer une toiture verte intensive sur la partie destinée au bureau à l'avant du bâtiment reconstruit ;

Considérant dès lors, moyennant cette condition de toiture verte intensive, que la dérogation à l'article 13 §2 du titre I du R.R.U. (toitures vertes) est acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 16 du R.R.U. en ce que la nouvelle construction doit disposer d'une citerne d'eau pluviale aux dimensions minimales de 33 litres par m<sup>2</sup> de surfaces de toitures en projection horizontales ;

Considérant que le projet prévoit en réalité une démolition reconstruction du 3<sup>ème</sup> bâtiment;

Considérant dès lors que dans un souci de cohérence, une citerne d'eau pluviale répondant aux normes du R.R.U. devrait être mise en place ;

Considérant que le projet prévoit une citerne d'eau pluviale de 66 m<sup>3</sup> ainsi qu'un bassin d'orage de 60 m<sup>3</sup>;

Considérant que cette citerne d'eau pluviale devrait avoir une capacité de 72 m<sup>3</sup> afin de respecter ce rapport de 33 litres /m<sup>2</sup> de toiture ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 16 du R.R.U. (citerne d'eau pluviale) n'est pas acceptable ;

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

Considérant que le nouveau bâtiment s'implante au front de bâtisse du bâtiment voisin ;

Considérant néanmoins qu'une partie du bâtiment est en recul par rapport au front de bâtisse afin de créer un accès au camion et bénéficier d'une zone de chargement et de déchargement ;

Considérant que la nouvelle construction présente un gabarit de 1 niveaux avec une toiture plate;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement d'un total de 30 emplacements de parking situé à l'air libre, 15 emplacements situés devant le bâtiment Sebahat II (n°1/25) restant inchangé par rapport à la situation de droit, et 15 emplacements existants mais réaménagés différemment devant le bâtiment Sebahat III (n°1/21) ;

Considérant qu'il y a lieu d'envisager de prévoir des dalles perméables pour le parking du site étant donné le site est situé en zone inondable ;

Considérant que le parking vélo est situé à l'extérieur, sans protection contre la pluie ;

Considérant qu'il faut assurer la continuité des couloirs écologiques en limitant les dispositifs de délimitation de parcelle (clôture) ou en y créant des ouvertures à espaces réguliers pour le passage de la faune ;

Considérant qu'il y a lieu de réutiliser des matériaux de la démolition pour la reconstruction du bâtiment (Rotor et totem) ;

Considérant de ce qui précède, que, moyennant les modifications évoquées, 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 :**

- Aménager une toiture verte intensive sur la toiture plate en partie avant, non occupée par les panneaux solaires du bâtiment transformé ;
- De créer des noues et de végétaliser davantage le site tout autour du bâtiment pour faciliter la percolation des eaux de pluie ;
- D'introduire par la suite une demande de permis d'environnement extensif au PE existant ;
- D'augmenter la capacité de la citerne d'eau pluviale afin de respecter les 33l/m<sup>2</sup> de toitures nouvellement construite
- D'améliorer la végétalisation des abords du site ;
- De prévoir des dalles perméables pour le parking
- De prévoir le parking vélo à l'intérieur du bâtiment avec des dispositifs de U inversés ;
- Mettre en place de petits aménagements en faveur de la faune et de la flore (zones refuges, nichoirs, ouverture entre parcelle, etc.) ;
- Adapter les barrières et clôtures éventuelles pour permettre le passage de la petite faune en prévoyant des ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 5 à 10 mètres ;

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 RRU en ce qui concerne le titre I article 4 (profondeur de la construction), article 6 (toiture), article 13 (maintien d'une superficie perméable), et l'article 3 des prescriptions du parc industriel « Kemira », sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





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

Réf. / Ref.: F655/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue du Fusain 32 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Eduardo et Charlène Arrese De Olarte - Laurent

Objet / Betreft: démolir et reconstruire la partie arrière du rez-de-chaussée ; démolir et reconstruire l'escalier permettant d'accéder au jardin ; réaménager l'intérieur d'une maison unifamiliale ; transformer la façade avant du bien en remplaçant les menuiseries par du PVC

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 - 29/02/2024

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 – Bruxelles Environnement –  
5 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 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) dénommé PPA N° 50-01 quartier van praet approuvé en date du 14/11/1952. ;

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

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

Considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitation fermée avec une zone de recul au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/07/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à démolir et reconstruire la partie arrière du rez-de-chaussée ; démolir et reconstruire l'escalier permettant d'accéder au jardin ; réaménager l'intérieur d'une maison unifamiliale ; transformer la façade avant du bien en remplaçant les menuiseries par du PVC ;





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 27/01/1949 (réf. TP 60853) ayant pour objet "construire un immeuble à un étage avec une toiture à la Mansard";  
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/08/2015 (réf. PU F592/2015) ayant pour objet "abattre deux arbres à haute tige";  
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 27/04/2023 (réf. PU F55/2023) ayant pour objet "construire une véranda en façade arrière d'une maison unifamiliale (régularisation simplifiée)";  
Considérant que l'étude des archives du bien indique que le bien est affecté à une maison unifamiliale avec une véranda en façade arrière ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2024 au 29/02/2024 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;

Considérant que le projet prévoit de démolir la partie arrière du rez-de-chaussée ;  
Considérant que le projet prévoit de reconstruire cette partie afin de recréer un espace cuisine – salle-à-manger ;  
Considérant que la nouvelle profondeur du rez-de-chaussée est de 12m79 ;  
Considérant que la hauteur du nouveau volume est de 3m3 ;  
Considérant que le projet prévoit le placement d'un lanterneau afin d'assurer un apport de lumière naturelle suffisant ;  
Considérant que l'escalier permettant d'accéder du rez-de-chaussée au jardin est démolit et reconstruit, portant la profondeur du rez-de-chaussée à 14m01 ;

Considérant que la profondeur proposée se trouve dans la zone de bâtisse du PPAS ;  
Considérant néanmoins que la démolition-reconstruction de l'escalier entraîne une dérogation au RRU, Titre I article 4 en ce que l'escalier dépasse de 24cm la construction voisine la plus profonde ;  
Considérant que l'escalier permet de conserver un accès vers le jardin depuis le rez-de-chaussée ; que l'escalier est construit en retrait du mur latéral gauche et n'induit donc pas de vues directes vers le bien voisin ;  
Considérant que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit aussi la mise en conformité des châssis en façade avant ;  
Considérant que les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ; que la porte d'entrée ne présente plus de ferronneries ;  
Considérant que la porte de garage est une porte métallique de ton blanc ;

Considérant que les plans d'archives indiquent qu'en avant de la zone de recul se trouvait une grille de portail ;  
Considérant que la vue aérienne du bien ne permet pas d'établir si la grille a été réalisée ;  
Considérant qu'il est acceptable que cette grille ne soit pas remise en place ;

Considérant que le bien ne se trouve pas en ZICHEE ; que le remplacement des menuiseries permet d'améliorer la performance énergétique du bien ;  
Considérant dès lors que les transformations en façade avant sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit également de réaménager l'intérieur du bien comme suit :  
- Sous-sol : garage et cave ;  
- Rez-de-chaussée : hall d'entrée, vestiaire, salon, salle-à-manger et cuisine ;  
- 1er étage : buanderie, bureau, chambre, salle-de-douche et WC ;  
- 2ème étage : 2 chambres et salle-de-douche ;

Considérant que le bien conserve une affectation de maison unifamiliale ;





Considérant que les transformations sont acceptables ;

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.**

**La dérogation au RRU, Titre I article 4 (profondeur) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**





**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: 27/07/2022

**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

- considérant que le bien se situe en Zone d'Habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;  
- considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection d'un arbre remarquable ;  
- considérant que la demande vise à réaménager, étendre une mosquée existante et aménager une école de devoirs ;  
- considérant que le projet modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité du 03/01/2024 au 01/02/2024 et qu'une réclamation a été introduite, portant sur les éléments suivants :

- la hauteur du bâtiment projeté côté rue qui prend comme référence le bâtiment voisin de 5 étages lui-même hors échelle ;
- la hauteur libre de l'entrée principale au rez-de-chaussée insuffisante en regard de la nature du projet ;
- la gestion insuffisante de l'impact environnemental du projet, notamment le risque de contribuer à l'effet « îlots de chaleur », la végétalisation insuffisante sur la parcelle et l'insuffisance de solutions apportées pour la récolte des eaux de pluie ;
- le Rapport d'Incidence est lacunaire en ce qui concerne l'impact du projet sur la mobilité aux abords du site : le site sera fréquenté par des personnes venant de quartiers éloignés, le vendredi après-midi probablement par des personnes venant de leur lieu de travail, donc motorisées dans un quartier déjà saturé, le local vélo est trop petit ;
- les horaires d'ouverture et la capacité d'accueil maximale du site ne sont pas correctement renseignés ;
- ce type d'équipement risque de générer des nuisances sonores importantes ;
- quel avenir pour la reconversion d'un tel bâtiment ?





- vu le précédent avis de commission de concertation du 09/03/2021, unanimement défavorable au motif que l'avis SIAMU était lui-même défavorable et qu'une refonte du projet s'avérait nécessaire tant en regard de l'avis SIAMU qu'en regard de l'impact du projet sur l'environnement direct ;
- vu le précédent avis de commission de concertation du 27/07/2022, unanimement défavorable et qui recommandait de nouveau d'effectuer de nombreuses modifications afin de satisfaire au bon aménagement des lieux ;
- vu l'avis SIAMU favorable sous réserve (ref. - CP.2006.0705/8) du 18/07/2022 ;
- vu l'avis défavorable du SIAMU (ref. CP.2006.0705/10) du 11/12/2023, comprenant les remarques suivantes :
  - La deuxième cage d'escalier intérieure est continue entre le sous-sol et les étages. Elle doit être séparée au niveau du rez-de-chaussée (voir 4.2.5 de l'annexe 3/1 de la réglementation A).
  - Les escaliers des différentes cages doivent être droits ou à balancement continu. De manière générale, ils doivent répondre au point 4.2.3 de l'annexe 3/1 de la réglementation A.
  - Les cages d'escalier doivent desservir tous les niveaux supérieurs du bâtiment (voir 4.2.2.2). Le duplex prévu ne peut pas déboucher directement dans la cage et doit également disposer d'une 2ème voie d'évacuation.
  - Les cages d'escalier, pour qu'elles soient considérées comme indépendantes, ne peuvent donner dans le même hall d'évacuation.
  - L'ensemble des portes coupe-feu doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation (sauf pour le logement).
  - Les voies d'évacuation doivent être prévues suffisamment larges pour ne pas gêner l'évacuation des occupants.
  - Chaque occupant doit disposer de deux voies d'évacuation, indépendantes l'une de l'autre.
  - Le nombre de sorties et leur largeur (total et par sortie) doivent être déterminées sur base de l'occupation prévue ou de la surface disponible (conformément à l'annexe 1 de la réglementation A).
- considérant que les propositions émanant de la précédente commission de concertation suggéraient ce qui suit :
  - de diminuer la capacité d'accueil des classes de cours dans le bâtiment avant en vue de mieux intégrer cet équipement au quartier et d'intégrer la cage d'escalier de secours au volume bâti du bâtiment principal ;
  - de démolir pour tout ou en partie le bâtiment en intérieur d'ilot afin d'aménager un plus grand espace extérieur, planté au moins partiellement en pleine terre conformément aux règlements en vigueur, afin d'améliorer les qualités paysagères et végétales de cet intérieur d'ilot densément occupé ;
  - de proposer une alternative à l'aménagement et l'implantation de la salle de jeux située actuellement en cave en vue d'en améliorer les qualités d'usage et dans le souci d'amélioration des qualités paysagères et végétales de l'intérieur d'ilot ;
  - de limiter la largeur du bow-window projeté aux 2/3 de la largeur de la façade ;
  - de proposer un motif moins tourmenté pour les bardages métalliques et qui s'harmonise mieux avec l'environnement direct ;
  - de proposer des proportions et une finition du rez-de-chaussée en façade avant qui permette à la foi de symboliser le statut d'équipement public du bâtiment et d'assurer la résistance aux chocs éventuels des menuiseries extérieures ;
  - de proposer un système de rétention et de récupération des eaux de pluies plus ambitieux que les citernes de 10000l prévues sous la salle de jeux en cave ;
  - de prévoir la végétalisation des toitures plates des bâtiments existants et projetés sur le maximum de leur superficie ;





- de prévoir des locaux de rangement vélo en quantité telle qu'ils puissent inciter les utilisateurs à diversifier leur moyen de locomotion ;
- au dernier étage, prévoir un volume en recul de l'alignement de la façade afin d'assurer une meilleure transition visuelle entre les deux immeubles mitoyens ;

- considérant que le projet porte la surface totale de cet équipement à 1382m<sup>2</sup>, hors logement de 85m<sup>2</sup>, que cette superficie reste similaire au projet précédent, et répartie entre un bâtiment existant en intérieur d'îlot et un bâtiment neuf à front de voirie implanté entre deux constructions mitoyennes ;

- considérant que le projet modifié vise toujours à réorganiser le bâtiment arrière afin d'y aménager deux salles de prière, une au rez-de-chaussée, une au premier étage, sans modification du volume capable (uniquement des démolitions et reconstructions intérieures) ;

- considérant que le projet modifié maintient la construction d'un immeuble de 5 étages à front de voirie, comportant un hall d'entrée au rez-de-chaussée, des classes de cours aux étages +1 à +3, (10 classes, sanitaires et rangements), une salle de réunion et cuisine attenante avec réfectoire et rangement à l'étage +4, un logement 2 chambres (conciergerie) à l'étage +5 ;

- considérant que ce bâtiment à front de voirie s'inscrit dans les gabarits des immeubles attenants, lesquels sont légèrement plus élevés que la moyenne des autres bâtiments de l'environnement direct ;

- considérant que le gabarit projeté est toutefois plus imposant que les immeubles situés en vis-à-vis qui présentent un gabarit rez +2 (correspondant approximativement au rez+3 projeté) ;

- considérant que le dernier étage déroge au titre I article 6 en ce qu'il dépasse de plus de 3.00m le profil de l'immeuble voisin de droite, que bien que cette dérogation semble acceptable au vu de la hauteur du voisin de gauche qui présente un mur pignon plus haut que le gabarit projeté, la densité globale d'occupation de la parcelle reste élevée et qu'il est nécessaire de diminuer la superficie de plancher sur la parcelle afin de proposer un équipement dont la taille soit adaptée aux caractéristiques urbanistique du quartier et notamment à son aspect résidentiel et aux caractéristiques du bâti (notamment la hauteur moyenne des immeubles présents sur l'ensemble de la rue) ;

- considérant que le dernier étage conserve le recul en oblique qui se démarque exagérément de la typologie des immeubles avoisinants et qu'au vu des remarques précédentes la hauteur du bâtiment devrait être réduite afin de mieux correspondre aux caractéristiques architecturales de l'environnement direct ;

- considérant que la demande modifiée reste dérogatoire au titre I article 10 du RRU en ce que les volets métalliques de teinte claire sont divisés en trois travées distinctes et placés 40 cm en débordement du plan de façade et que leur largeur cumulée dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;

- considérant que le rez-de-chaussée conserve une hauteur sous plafond de 2.80m (comme dans la version précédente), mais que la composition générale de la façade permet de mieux intégrer les portes d'entrée au caractère vertical de l'ensemble, ce qui confère à l'entrée une solennité en phase avec le caractère public du bâtiment ;

- considérant que les portes d'entrée du lieu de culte sont munies de volets de protection mobiles devant les châssis en aluminium mais que le principe constructif doit être mieux détaillé afin de s'assurer de la faisabilité de la proposition et de maîtriser l'encombrement des volets en position ouverte ;

- considérant que le revêtement de façade proposé aux étages (bardage métallique de teinte claire et brique) contribue à l'expression architecturale contemporaine du projet ;

- considérant toutefois que le projet reste en décalage brutal avec le voisinage direct et que son expression architecturale en façade avant devrait mieux prendre en compte les caractéristiques urbanistiques du contexte bâti environnant ;

- considérant, nonobstant les remarques de l'avis défavorable du SIAMU, que la cage d'escalier de secours en façade arrière du bâtiment avant déroge au titre I article 4 en ce que son volume débordé du plan de façade, mais que cette dérogation est minime et qu'elle ne porte pas atteinte au voisinage direct ;





- considérant qu'il est nécessaire d'assurer la connexion entre les bâtiments avant et arrière et qu'à ce titre la dérogation au titre I article 4 du RRU est envisageable pour réaliser un volume de liaison tel que celui proposé contre le mitoyen de droite, mais que le patio projeté reste très exigu et qu'il ne permet pas une amélioration sensible des qualités paysagères et végétales de cet intérieur d'îlot densément occupé ;
- considérant qu'il est prévu un système d'infiltration et de récupération des eaux de pluie dans le patio central, mais que la faisabilité technique de la proposition devrait être confirmée et qu'il est nécessaire de la faire approuver par le facilitateur eau de Bruxelles Environnement, et de la modifier au besoin ;
- considérant qu'il est prévu de recouvrir les toitures plates existantes en intérieur d'îlot par une toiture verte intensive, ce qui est favorable à l'environnement en général et à l'intégration du projet dans son environnement immédiat, mais que la faisabilité technique de la proposition doit être affinée au vu des surcharges importantes induites et qu'il s'agit, en l'état actuel du projet, d'une condition indispensable à son éventuelle approbation ;
- considérant que les caractéristiques de la parcelle ne permettent pas d'y aménager d'emplacements de parking à l'usage des utilisateurs du lieu, qu'il existe une bonne desserte en transports en commun dans l'environnement immédiat, mais qu'il est nécessaire de prévoir des locaux de rangements vélo en quantité telle qu'ils puissent inciter les utilisateurs à diversifier leur moyen de locomotion ;
- considérant que la construction d'un bâtiment à front de voirie en vue d'ajouter des classes et locaux de service en complément de cet équipement d'intérêt public induit une densification excessive de la parcelle et que la conjugaison d'un lieu de culte et de classes de devoirs ne peut pas s'effectuer au détriment du voisinage immédiat et que toute augmentation de densité sur la parcelle doit impérativement s'accompagner de mesures de compensation significatives afin de permettre la bonne intégration de cet équipement dans un environnement et un intérieur d'îlot déjà fortement bâti ;
- considérant, en plus des remarques émises ci-dessus, qu'en absence d'un avis favorable du SIAMU un avis favorable ne peut être émis sur la demande telle que présentée ;

**Avis DÉFAVORABLE.**

**Un avis favorable pourrait être émis à condition de revoir le projet en tenant compte des remarques suivantes:**

- **d'apporter des précisions techniques quant à la faisabilité de la mise en place de toitures vertes intensives sur les toitures plates existantes en intérieur d'îlot; ainsi que sur les possibilités d'infiltration des eaux de pluie sur le site même ;**
- **en cas d'impossibilité technique de réalisation de toitures vertes intensives, de démolir en partie le bâtiment en intérieur d'îlot afin d'aménager un plus grand espace extérieur, planté au moins partiellement en pleine terre conformément aux règlements en vigueur, afin d'améliorer les qualités paysagères et végétales de cet intérieur d'îlot densément occupé ;**
- **de réduire le programme projeté à front de voirie afin de diminuer l'impact visuel et volumétrique de la nouvelle intervention envers le voisinage direct ;**
- **persévérer dans l'effort d'intégration architecturale du projet dans son environnement direct en prenant mieux en compte les caractéristiques urbanistiques et architecturales de l'environnement bâti immédiat ;**
- **de prévoir des locaux de rangements vélo en quantité telle qu'ils puissent inciter les utilisateurs à diversifier leur moyen de locomotion.**





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

Réf. / Ref.: M486/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Marie-Christine 114 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Benoit Peeters

Objet / Betreft: Etendre un commerce au niveau du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 01/02/2024 - 15/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 27/02/2024

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

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

7

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);  
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);  
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;  
Considérant que le bien est situé en zone mixte, liseré de noyau commercial, et le long d'espace structurant au PRAS;  
Vu l'inventaire du patrimoine immobilier de Bruxelles ; que le bien date d'avant 1932 ; qu'il y est dès lors inscrit à titre transitoire ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 17/05/2023;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à étendre un commerce au niveau du rez-de-chaussée en intérieur d'îlot;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 24/01/1958 (réf. TP66066) ayant pour objet "transformation de la façade";





Considérant que ce permis ne comprend qu'un plan de la façade avant ; que ce plan permet d'établir que l'utilisation de droit du rez-de-chaussée est un opticien ;

Considérant qu'il y a lieu de noter que le projet concernait la rénovation de toute la façade, dont le fait de placer la porte d'entrée à l'alignement et de revoir les divisions des baies vitrées aux étages ; qu'au vu du bien, seule la mise à l'alignement de la porte a été réalisée ; que le reste de la façade correspond à la situation avant 1958 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ; application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

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

Considérant la régularité de la destination commerciale du rez-de-chaussée ;

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

Considérant que la vue aérienne du bien indique la présence d'une véranda en façade arrière entre 1996 et 2004 ; qu'il n'est pas possible d'établir si la véranda est présente de droit ;

Considérant que le projet vise à démolir cette véranda, afin d'agrandir la surface commerciale au moyen d'une augmentation de volume au niveau de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Considérant que la nouvelle construction présente un gabarit de 1 niveau avec une toiture plate ; que la profondeur de l'annexe est 4m90, amenant la profondeur totale du bâtiment à 16m09 ;

Considérant que le projet prévoit une terrasse et un jardinet pour le reste de la parcelle ;

Considérant que le projet présente les dérogations suivantes :

- RRU, Titre I articles 4 et 13 ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 en ce que le volume construit dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

Considérant qu'afin de respecter le RRU la profondeur devrait être de 9m18 maximum ;

Considérant que la parcelle est totalement enclavée ; que les biens contigus sont bâtis ;

Considérant que l'extension permet de créer une salle d'optimétrie pour le commerce ;

Considérant que le projet déroge à l'article 13 en ce qu'il ne maintient pas une superficie de 50% de jardin ;

Vu la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que le bien présente tout de même un espace extérieur composé d'un terrasse et d'un petit jardinet;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une toiture végétale avec minimum 15 cm de substrat sur l'extension et de supprimer la terrasse;

Considérant que les dérogations sont acceptables, moyennant modification ;

Considérant que le bien présente des enseignes ; qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée séparée afin de mettre en conformité les enseignes ;

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 la terrasse et créer un jardin planté sur toute la surface extérieur ;**

- **prévoir une toiture végétale avec minimum 15 cm de substrat sur l'extension ;**

**Les dérogations au RRU Titre I articles 4 et 13, moyennant modifications, 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 - 85 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: 21/02/2024

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

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

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

8

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long de deux liserés de noyaux commerciaux et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du PRAS arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Que les biens, construits avant le 1er janvier 1932 sont, à titre transitoire, considérés comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire ;

Que les biens sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois disponible en ligne ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement du 02/03/2023 qui classe comme monument la totalité de l'intérieur de l'ancienne salle Elisabeth sise rue Haute 85 A à Bruxelles, en raison de son intérêt historique, artistique, esthétique et social ;

Considérant que la demande de permis unique vise à rénover un ensemble de logements et commerces, restaurer et réhabiliter la salle de spectacle Elizabeth et installer une micro ferme urbaine en toiture ;

Considérant que la demande déroge au Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU), en ce qui concerne les art. 4 (profondeur des constructions), 6 (hauteurs des toitures) et 13 (maintien d'une surface perméable) et au titre II en ce qui concerne les articles 3 (normes minimales de superficie) et 10 (éclairage naturel) ;

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

- 28) sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :
- la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ;





- le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
- 31) établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m<sup>2</sup> et 5.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Que le rapport d'incidences a été déclaré complet par le fonctionnaire délégué suivant l'article 175/16 du CoBAT, en date du 17/11/2023 ;

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

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

Vu la décision favorable sous condition d'installer une couverture radioélectrique indoor dans l'ensemble des espaces accessibles au public à l'exclusion du commerce B002, des logements et des serres en toiture de la Commission de Sécurité ASTRID envoyée au fonctionnaire délégué en date du 28/11/2023, réf : décision 8675 ;

Vu l'avis partiellement conforme et favorable sous conditions de la CRMS formulé en sa séance du 13/12/2023, portant la référence BXL22744\_717\_PUN ;

Vu l'avis de VIVAQUA, portant la référence 841219, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 14/12/2023 et qui donne à titre indicatif les plans des installations de distribution d'eau et d'égouttage et les conditions auxquelles doit se soumettre le maître de l'ouvrage avant tout travaux liés au raccordement en eau potable et au raccordement au réseau d'égout ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU sur le projet du 28/12/2023 portant la référence CP.2012.0315/4, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 02/01/2024 ;

Que ces conditions n'entraînent pas de modifications des plans de la demande de permis ;

Vu l'avis d'Access & Go considérant le projet partiellement non conforme aux exigences du RRU envoyé au fonctionnaire délégué en date du 03/01/2024 ;

Que l'avis indique l'absence d'ascenseur pour accéder à la ferme urbaine, que celle-ci est en réalité accessible via un monte-charge qui permet également l'accès par les utilisateurs de la ferme ;

Que le projet est dès lors conforme au RRU sous réserve des éléments non repris sur les plans ;  
Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.2 du PRAS : entre 250 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup> d'activité productive ou de bureau en zone d'habitation ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de la prescription relative aux zones en surimpression 22.2 du PRAS : superficie affectée au commerce de plus de 2.500 m<sup>2</sup> en liseré de noyau commercial ;
- Application de l'art. 175/20 §1er du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : demande soumise à rapport d'incidences et une enquête publique de 30 jours ;
- Application de l'article 188/7 du CoBAT concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 : dérogation aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur d'une construction en mitoyenneté) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du règlement régional d'urbanisme.

Que la demande a été soumise à enquête publique du 03/01/2024 au 01/02/2024 et que deux demandes à être entendu ont été introduites ;

Quant à la situation existante et aux démolitions :





Considérant que la demande concerne la réhabilitation de la salle de concert Elisabeth construite au début du XXe Siècle et la rénovation des immeubles attenants, comprenant trois immeubles de la rue Haute (81-83-85/85a) et trois de la rue Blaes (n°34-36-38) ;

Que le site occupe plusieurs parcelles pour une superficie totale de 1.779 m<sup>2</sup> (S) ;

Qu'il prend place au sein d'un îlot de constructions mitoyennes délimité par la rue Haute, la rue du Miroir, la rue Notre-Seigneur et la rue Blaes ;

Que les bâtiments existants présentent une superficie plancher de 3.711 m<sup>2</sup> hors-sol (P) ;

Que le volume total des constructions hors-sol est de 17.471 m<sup>3</sup> ;

Que l'emprise au sol des constructions existantes est de 1.598 m<sup>2</sup> (E) ;

Que le site présente une superficie imperméable de 1.598 m<sup>2</sup> (I) ;

Que les bâtiments comportent 11 unités de logements réparties comme suit :

- 9 appartements de 1 chambre,
- 2 appartements de 2 chambres ;

Considérant que les bâtiments existants sont affectés à du logement (867 m<sup>2</sup>), du commerce (879 m<sup>2</sup>) et un grand commerce spécialisé (1.134 m<sup>2</sup>) pour une superficie totale de 2.880 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande de construction d'une salle de concerts-cinéma entre la rue haute n°85 et la rue Blaes n°36 date de 1911-1912 ;

Que la société Willemans-Ceuppens, propriétaire en 1919-1922, introduit une demande de modification des immeubles de la rue Haute 81-83-85 avec la création d'une ouverture de la salle vers le jardin ;

Que la salle de danse devient dans les années 20 le populaire cinéma Rodéo, qu'elle est ensuite transformée en « Dancing Rodéo » dans les années 30 (n°85a) avec une exploitation de café-brasserie (n°85) ;

Que la salle cesse ses activités entre 1961 et 1964, l'exploitation du café-brasserie Elisabeth restant quant à elle présente jusqu'après 1969 ;

Considérant que l'affectation du n°83 de la rue Haute passe d'épicerie en 1870, à tapisserie en 1890, à laquelle s'ajoute la fonction de garnisseur, ameublement et literies en 1900 et 1913 ;

Qu'elle devient une horlogerie, bijouterie en 1939 dont la mention reste encore dans l'almanach du commerce de 1969 ;

Considérant que le bâtiment n°81, existant depuis 1725, accueille une tapisserie en 1900 et héberge l'occupation de Taxis Elisabeth en 1939 ;

Qu'il est inoccupé commercialement entre 1958 et 1969 ;

Que le permis de 1976 concernant la modification de façade du rez-de-chaussée 81 et 83 renseigne 2x2 appartements aux étages ;

Qu'entre 1971 et 1980 les trois bâtiments deviennent un commerce de meubles « MEUBLIA » qui est la dernière occupation des lieux, que la salle Elisabeth est utilisée alors comme stockage ;

Considérant que les trois maisons rue Blaes sont affectées à du commerce au rez-de-chaussée et que du logement est présent aux étages (6 appartements et un duplex de 1 chambre) ;

Que pour le n°36 le permis de la salle de spectacle introduit en 1911 intègre l'aménagement d'un accès au site via cet immeuble tandis que pour le commerce du n°38, la façade emblématique de l'étoile verte a été dessinée et réalisée à la suite de la demande de permis d'urbanisme de 1934 ;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'annexes parasites dans la cour en intérieur d'îlot et la démolition partielle et reconstruction des autres annexes ;

Que le projet prévoit également la démolition de la partie haute de la charpente de la salle de spectacle (voir infra) ;

Que de manière générale le projet vise la rénovation et la réaffectation des lieux en préservant le patrimoine existant (planchers, circulations, salle de spectacle, charpentes, ...) ;

Que les démolitions prévues visent également l'amélioration de l'intérieur d'îlot (verdurisation et volumétrie) ;

Quant à l'affectation des bâtiments :

Considérant que les affectations et superficies plancher de droit sont les suivantes :

- Logement : 867 m<sup>2</sup> ;
- Commerce : 879 m<sup>2</sup> ;





• Grand commerce spécialisé (salle de spectacle) : 1.134 m<sup>2</sup> ;  
Considérant que les affectations et superficies plancher projetées sont les suivantes :

- Logement : 1.051 m<sup>2</sup> ;
- Commerce : 404 m<sup>2</sup> ;
- Grand commerce spécialisé : 2.329 m<sup>2</sup> ;
- Activité productive (micro-ferme urbaine) : 319 m<sup>2</sup> ;

Que le projet prévoit plus particulièrement 1 salle de spectacle avec 5 logements d'artistes et bureaux, 2 commerces, 1 commerce HORECA (Restaurant Bar-Lounge), 7 logements (2 appartements 1 chambre – 2 appartements en duplex 2 chambres – 2 appartements en duplex 3 chambres – 1 appartements en triplex 3 chambres) et une micro ferme-urbaine en toiture ;

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et le long de deux liserés de noyaux commerciaux ;

Que les superficies destinées aux logements sont augmentées et acceptables ;

Que les superficies commerciales sont également augmentées et représentent une superficie plancher totale de 2.733 m<sup>2</sup> ;

Que conformément à la prescription 22 du PRAS portant sur les zones en liseré de noyau commercial, l'augmentation de la superficie affectée au commerce au-delà de 2.500 m<sup>2</sup> peut être autorisée en zone d'habitation lorsque les conditions locales le permettent, que le commerce réutilise un immeuble existant et inexploité et que la continuité du logement est assurée ;

Que la salle de spectacle est utilisée en situation de fait comme espace de stockage ;

Que la salle rénovée vise l'accueil des activités culturelles suivantes :

- Concerts de musique classique, non-amplifiée,
- Concerts de musique amplifiée,
- Expositions culturelles,
- Conférences (parole amplifiée),
- Spectacles immersifs,
- Cocktails, diners et networking ;

Que le foyer des artistes, les loges et les appartements au premier étage rue Haute et rue Blaes permettent d'accueillir des artistes en résidence à temps plein ou partiel et l'organisation d'initiations, cours et stages de musique tout au long de l'année ;

Que la réhabilitation de la salle de spectacle nécessite l'ajout d'espaces complémentaires afin de répondre aux normes et standard de qualité actuels ;

Que l'ajout des surfaces de foyers publics, des sanitaires, du vestiaire et de la billetterie répond aux besoins actuels au niveau de la réception du public ;

Que ces surfaces permettent de garantir un flux et une maîtrise des nuisances potentielles de l'activité en abritant et en diluant le flux du public à l'entrée et à la sortie des spectacles ;

Que l'espace de catering proposé en sous-sol garantit le fonctionnement multiple et la polyvalence du lieu ;

Que les espaces dévolus aux artistes que sont le foyer pour artistes, les loges de la rue Blaes et les logements en façade de la rue Haute garantissent la qualité d'accueil de la salle et offrent des conditions optimales pour l'organisation de spectacles de qualité ;

Qu'enfin la zone de bureau au premier étage de la rue Haute complète la fonction en permettant son organisation et sa gestion administrative ;

Que l'ensemble de ces surfaces réutilise les immeubles existants actuellement inexploités ; qu'en effet, le PRAS définit un bâtiment inexploité comme un bâtiment inutilisé ou dont l'utilisation ne correspond pas aux potentialités du bâti, telle l'utilisation, comme lieu de dépôt ou d'entreposage de biens, de tout ou partie d'un bâtiment qui n'a pas été conçu à cette fin ;

Que le projet permet la continuité du logement aux étages de tous les immeubles du projet ;

Que les contraintes acoustiques du projet ont été analysées d'afin d'assurer la compatibilité entre la salle, le logement et le quartier ;

Que cependant les foyers publics s'ouvrent largement via des parois accordéons vers le jardin en intérieur d'îlot ;





Que l'utilisation du jardin par l'activité commerciale peut être source de nuisances sonores pour les logements environnants ;  
Qu'il y a dès lors lieu de ne pas permettre l'accès au jardin et à la terrasse du 1<sup>er</sup> étage par le public afin de préserver l'intérieur d'îlot des nuisances éventuelles ;  
Qu'un horeca en lien avec la salle de spectacle et la ferme urbaine est prévu au rez-de-chaussée de la rue Haute ;  
Que les deux commerces sur la rue Blaes sont préservés ;  
Que les commerces et les entrées des logements permettent d'animer les rez-de-chaussée des immeubles en lien avec l'espace public ;  
Que l'affectation commerciale projetée est dès lors conforme au PRAS et permet de réhabiliter la Salle Elisabeth dans sa fonction d'origine, tout en visant son intégration à la vie du quartier ;  
Considérant que la fonction d'agriculture urbaine a pour objectif de sensibiliser aux enjeux du changement climatique en milieu urbain ;  
Qu'elle comporte au-dessus du foyer un potager de 48 m<sup>2</sup> et au-dessus de la salle du concert une grande serre de 247 m<sup>2</sup> divisée en une partie productive maraîchère de 130 m<sup>2</sup> destinée à alimenter le restaurant in situ et une zone éducative de 87 m<sup>2</sup> permettant d'organiser des divers événements (ateliers thématiques, visites scolaires, séminaires, stages et formations) tout au long de l'année ;  
Qu'une terrasse extérieure entoure la zone éducative de la serre ;  
Que la prescription 2.2 du PRAS permet l'implantation d'une activité productive de maximum 250 m<sup>2</sup> en zone d'habitation, que cette superficie peut être augmentée jusqu'à 500 m<sup>2</sup> aux conditions suivantes : l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone et les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité ;  
Que l'activité projetée vise l'accueil et la sensibilisation des écoles environnantes et le renforcement de la cohésion sociale du quartier ;  
Qu'elle s'intègre également en collaboration étroite avec l'activité HORECA prévue au rez-de-chaussée ;  
Qu'étant située en intérieur d'îlot et en surplomb de toutes les constructions environnantes, il y a un risque de nuisances pour les biens voisins et notamment pour les logements : intimité, bruit et lumière ;  
Que dès lors il y a lieu de supprimer la terrasse accessible en toiture et de garantir des horaires d'utilisation restreints de la serre et des potagers ; que l'organisation d'événements est limitée aux événements prévus dans la demande en lien avec l'activité productive ;  
Que dès lors et moyennant ces conditions, l'activité ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone et est acceptable ;  
Considérant que le projet est pour ces motifs et aux conditions précitées conforme au PRAS en termes d'affectations ;

Quant à l'implantation et au volume des constructions :

Considérant que le projet totalise 3.740 m<sup>2</sup> de superficie plancher hors sol (P), soit une augmentation de 29 m<sup>2</sup> par rapport à la situation existante ; et donc une très légère densification du site en hors-sol, le rapport P/S passant de 2,09 en situation existante à 2.10 en situation projetée ;

Considérant que le projet a une emprise au sol (E) de 1.475 m<sup>2</sup>, soit une diminution de 123 m<sup>2</sup> par rapport à la situation existante, le rapport E/S passant de 0.90 en situation existante à 0.82 ;

Considérant que le projet prévoit les modifications volumétriques suivantes :

- Modification de la toiture de la salle, suppression partielle de la charpente actuelle et construction d'une double serre sur la nouvelle toiture plate ;
- Construction d'un volume le long de la salle de spectacle en intérieur d'îlot pour permettre l'accès à l'activité productive en toiture ;
- Agrandissement des espaces en sous-sol sous la salle de spectacle au niveau -1 pour l'aménagements de locaux techniques divers et catering ;





- Démolition de constructions non autorisées en intérieur d'îlot au rez-de-chaussée au profit d'un jardin planté ;
- Couverture de l'ancienne cour intérieure derrière les numéros 83 et 85 rue Haute au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et légère augmentation de la toiture de l'annexe en intérieur d'îlot ;
- Modification du volume de la toiture du n°81 rue Haute afin d'aménager une chambre, une salle-de-douche, un wc et une terrasse pour le logement ;
- Augmentation de la profondeur de l'immeuble rue Blaes 34 à tous les niveaux et rehausse afin d'augmenter les superficies des loges et des appartements ;
- Aménagement d'un ascenseur dans un nouveau volume le long du mitoyen à l'arrière du n°38 rue Blaes ;
- Création d'une coursive extérieure au 2<sup>ème</sup> étage derrière les maisons rue Blaes pour l'accès à 2 appartements ;
- Construction d'une lucarne dans le versant arrière de la maison rue Blaes 36 et d'une terrasse rentrante dans le versant de la toiture de la maison rue Blaes 38 ;

Considérant que la modification de la toiture de la salle de spectacle et l'installation des serres constituent les plus importantes et impactantes modifications volumétriques du projet pour l'intérieur de l'îlot ;

Que la salle de spectacle est remise en fonction dans son activité d'origine, et intégrée au bâti environnant en adoptant le principe de « la boîte dans la boîte » afin d'atteindre les normes acoustiques en vigueur en intérieur d'îlot ;

Qu'il s'agit plus précisément de déposer la partie supérieure de la charpente, et de mettre en œuvre une nouvelle structure (non-visible) permettant à la fois la désolidarisation de la boîte extérieure du volume intérieur abritant la salle, l'intégration d'une isolation acoustique et thermique répondant aux normes en vigueur, et le maintien du plafond existant et de la partie inférieure de la charpente d'origine ;

Que l'option de mise en œuvre d'une « boîte dans la boîte » a dans un premier temps été étudiée, avec maintien et restauration de l'entièreté de la charpente, que cette option avait pour conséquence la création d'un volume très imposant en intérieur d'îlot, dépassant largement en hauteur les constructions voisines ;

Que dès lors l'option proposée constitue un compromis acceptable, dans la mesure où elle permet de conserver le plafond mouluré, la structure en bois le soutenant, et une partie de la charpente (qui constituera un témoin historique de la situation d'origine), tout en répondant de manière satisfaisante aux contraintes acoustiques en vigueur en intérieur d'îlot ;

Que cependant la CRMS rend un avis défavorable sur ce parti d'intervention qui consiste à amputer la charpente métallique à laquelle est suspendu le plafond classé de la salle ;

Qu'il y a lieu de s'écarter de certaines réserves émises par la CRMS, au sujet desquelles l'avis susmentionné est non conforme, parce qu'elles portent sur des parties du bien non visées par la mesure de protection, que les motivations qui justifient de ne pas suivre lesdites réserves sont les suivantes :

- La charpente métallique à laquelle la structure soutenant le plafond mouluré est suspendue ne fait pas partie des éléments protégés ;
- L'étude de stabilité de la charpente jointe à la demande (Rapport de stabilité concernant la charpente métallique de la grande salle rue Haute 81-83-85 – Note de calcul – Forme & Structure – octobre 2020) démontre qu'en l'état, la charpente est instable (éléments manquants, fixations ayant rompu, déformation importante de certaines pièces constatée) ;
- Une restauration strictement à l'identique ne permettra pas d'intégrer les nouvelles surcharges d'isolation acoustique et thermique sans un renforcement complémentaire de l'ouvrage, principalement au droit des appuis de celle-ci sur les murs porteurs ;
- L'option de mise en œuvre d'une « boîte dans la boîte » (création d'une enveloppe extérieure, désolidarisée de l'existant afin de répondre aux normes





- acoustiques en vigueur en intérieur d'îlot) a dans un premier temps été étudiée, avec maintien et restauration de l'entièreté de la charpente. Cette option avait pour conséquence la création d'un volume très imposant en intérieur d'îlot, dépassant largement en hauteur les constructions voisines ;
- L'option proposée permet de rencontrer l'ensemble des contraintes du projet (gabarit modéré et respect des normes acoustiques en vigueur), y compris le maintien en l'état du plafond mouluré de la salle ;
  - L'option suggérée par la CRMS rend techniquement impossible la désolidarisation des boîtes intérieure et extérieure, et ne permet donc pas d'atteindre les normes acoustiques en vigueur ;

Qu'il conviendra cependant de fournir des garanties complètes quant à la bonne conservation de la salle classée pendant les travaux prévus au niveau des charpentes ainsi que pour la reprise en sous-œuvre de la salle ;

Qu'il s'agira plus précisément de communiquer à la Direction du Patrimoine Culturel tous les détails relatifs aux mesures de mise en œuvre, à l'organisation et au phasage du chantier, que ces aspects devront préalablement être validés par la DPC, qui devra assurer un suivi attentif du chantier ;

Que bien que limitée au stricte nécessaire pour le bon fonctionnement de la salle et le respect des normes de confort, cette nouvelle volumétrie déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU et impacte l'intérieur de l'îlot ;

Que le mur mitoyen est rehaussé de 3 m pour la salle de spectacle et que les faîtes des serres sont environ 2 m plus haut que le faîte actuel de la salle ;

Que l'augmentation du volume de la salle, qui est déjà particulièrement important en situation existante, ne crée pas d'ombrage supplémentaire significatif sur la parcelle voisine au vu de l'orientation de la parcelle ;

Que le mur extérieur nord de la salle en intérieur d'îlot est verdurisé ;

Que l'implantation des serres est suffisamment en recul par rapport au bien mitoyen pour éviter les nuisances en termes d'ombrage ou de vues ; qu'une zone non accessible de 1,90 m est créée le long du mitoyen pour éviter les vues plongeantes ; que les serres sont décapotables et largement vitrées permettant d'augmenter l'aspect végétal de l'intérieur d'îlot ;

Que le nouveau volume d'accès (circulation verticale et gaines techniques) est limité au strict minimum et est implanté à une distance suffisante des biens voisins pour en limiter les nuisances ;

Que le projet permet, pour les motifs évoqués ci-dessus, un compromis juste et raisonnable entre les contraintes urbanistiques et patrimoniales des lieux et qu'il améliore les qualités esthétiques et végétales de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'agrandissement des sous-sols permet l'installation de nombreux locaux techniques nécessaires pour le fonctionnement de la salle suivant les normes actuelles ;

Considérant que la démolition des constructions en intérieur d'îlot au profit du jardin est une plus-value pour la parcelle en termes de luminosité, de biodiversité et de superficies de pleine terre et donc de lutte contre les îlots de chaleur et d'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la couverture de l'ancienne cour intérieure derrière les numéros 83 et 85 rue Haute au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage est déjà existante en situation de fait ;

Que le projet augmente légèrement la hauteur de la toiture de ces annexes ce qui implique une rehausse de 25 à maximum 65 cm du mur mitoyen ;

Que la nouvelle toiture est une toiture verte intensive utilisée comme terrasse pour les logements et comme potager par la ferme urbaine ;

Que l'augmentation des superficies est nécessaire pour accueillir les foyers de la salle de spectacle et y gérer les flux du public ;

Que les anciennes façades extérieures sont encore perceptibles dans l'aménagement intérieur ;

Que cette extension déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU en termes de hauteur et de profondeur ; que cependant le volume projeté ne crée pas de nuisances supplémentaires notables pour les biens voisins au vu de la faible rehausse du mitoyen existant ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;





Considérant que la modification du volume de la toiture du n°81 rue Haute afin d'aménager une chambre, une salle-de-douche, un wc et une terrasse pour le logement implique une légère rehausse du mur mitoyen (50 cm) ;

Que cette intervention ne crée pas de nuisances pour le bien voisin en termes de vues, de luminosité ou d'ensoleillement et permet d'améliorer l'habitabilité du logement tout en préservant le patrimoine et l'intégrité de la charpente existante ;

Que le volume créé, bien que peu visible depuis l'espace public, doit cependant créer un ensemble plus harmonieux avec la toiture existante ;

Considérant que l'augmentation volumétrique en profondeur et en hauteur de l'immeuble rue Blaes 34 vise l'aménagement de superficies utiles plus qualitatives pour les logements ;

Que l'immeuble existant présente une volumétrie très atypique qui rend difficile la création de logements de qualité ;

Que le bâtiment voisin de gauche est particulièrement bas et peu profond par rapport aux autres constructions de la rue ;

Que la corniche est remontée au niveau de la corniche de l'immeuble mitoyen de droite et que le nouveau faite de la toiture est légèrement inférieur au faite voisin ;

Que la modification du gabarit n'implique pas de dérogations ni de nuisances pour les biens voisins et est dès lors acceptable ;

Considérant que l'aménagement de l'ascenseur et des coursives s'inscrit dans la profondeur maximale admissible induite par le bien voisin de droite et ne créent pas de nuisances vers ce dernier ;

Considérant que la lucarne en toiture arrière du n°36 et la terrasse rentrante en toiture arrière du n°38 sont des interventions contemporaines au sein du dessin des façades et toitures arrière ; que ces éléments sont acceptables ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant que le projet prévoit plusieurs modifications des façades ;

Que les travaux côté rue Haute concernent les modifications suivantes :

- Peinture de la façade enduite de l'immeuble 85 en blanc « ciment » et pose d'un enduit de teinte blanc « pierre » sur les façades en briques des n°83 et 81,
- Modification des baies et des menuiseries des devantures (châssis acier de teinte anthracite et porte tambour pour le commerce central),
- Pose d'enseignes métalliques rétro-éclairées et d'auvents métalliques de teinte anthracite avec liseré laiton aux dessus des entrées et sorties de la salle de spectacle et du commerce,
- Peintures des châssis en bois des étages en gris anthracite,
- Pose de garde-corps métalliques devant les baies de fenêtres,
- Nouveaux châssis en bois de teinte anthracite dans les baies obturées du 3ème étage du n°85,
- Pose de vélux en toiture,
- Nouvelle extension en toiture avec un parement en enduit à la chaux de teinte beige ;

Considérant que la pose d'un enduit sur la façade des n°83 et 81 est cohérente par rapport au bâti et permet de protéger les briques non destinées à rester apparentes ; que les éléments de décors autour des baies et les bandeaux sont préservés ;

Que le choix de distinguer les deux immeubles par une teinte légèrement différente est pertinente car permet de distinguer les différentes maisons ; que par ailleurs l'harmonisation de la teinte entre le rez-de-chaussée et les étages permet de retrouver un ensemble cohérent ;

Considérant que les interventions au rez-de-chaussée sont particulièrement qualitatives ;

Que les baies des nouvelles devantures respectent le tracé des baies des étages ;

Qu'il y a lieu de donner plus de précisions par rapport aux auvents et aux enseignes (dimensions et saillies afin de vérifier la conformité des éléments avec le RRU), que cependant les éléments déjà indiqués sur les plans permettent d'apprécier la sobriété et la justesse des interventions ;





Qu'il y a lieu, pour rappel, de préserver une distance minimale de 0,35 cm depuis la bordure extérieure du trottoir pour les auvents et une hauteur de minimum 2,50 m ;  
Considérant que la peinture des châssis en gris anthracite est réversible, que cependant il est préférable dans le respect de ce patrimoine d'opter pour du blanc ;  
Considérant que la pose de garde-corps métallique est nécessaire pour le respect des normes de sécurité et que les éléments choisis s'intègrent de manière sobre aux façades ;  
Considérant que la pose de vélux et le percement des baies obturées permettent de donner de la lumière naturelle dans les chambres des logements sans dénaturer les façades ;  
Que cependant il y a lieu de rendre ces châssis fixe afin d'éviter la pose de garde-corps métalliques sur la quasi totalité de leur hauteur ;  
Considérant que la modification de la toiture est une intervention hybride qui reprend les codes d'une architecture de façade (pan vertical enduit à la chaux beige, baie de porte et toiture plate) ; qu'il y a lieu de mieux intégrer cette intervention au niveau esthétique avec le reste des toitures (matériau, percements des baies et éventuellement volume général) ;  
Que les travaux côté rue Haute concernent les modifications suivantes :

- Peinture de la façade enduite de l'immeuble 34 en blanc « pierre » et des façades 36 et 38 en blanc « ciment » ;
- Modification des baies et des menuiseries des devantures aux n°24 et 36 (ferronnerie métallique peinte de ton noir et porte de garage métallique peinte de ton anthracite au n°34 et peinture des châssis en bois du n°36 en gris anthracite),
- Pose d'enseignes métalliques rétro-éclairées aux n°34 et 36 et d'un auvent métallique de teinte anthracite avec liseré laiton aux dessus de l'accès à la salle de spectacle,
- Châssis en bois de teinte gris anthracite aux étages,
- Pose de garde-corps en verre devant les baies de fenêtres,
- Pose de vélux en toiture aux n°36 et 38,
- Nouvelle extension en toiture du n° 34 avec un parement en zinc de teinte grise ;

Considérant que le choix de distinguer les immeubles par une teinte légèrement différente est pertinente car permet de distinguer les différentes maisons ; que par ailleurs l'harmonisation de la teinte entre le rez-de-chaussée et les étages permet de retrouver un ensemble cohérent ;  
Considérant que les baies redessinées au n°34 respectent le tracé des baies des étages ;  
Que le dessin des nouvelles menuiseries des devantures et le choix des matériaux sont acceptables ;  
Que la porte de garage présente un revêtement soigné et s'intègre dès lors dans le projet global ;  
Considérant qu'il y a lieu de donner plus de précisions par rapport aux enseignes (dimensions afin de vérifier la conformité des éléments avec le RRU) ;  
Que l'auvent situé au-dessus de l'entrée de la salle doit être supprimé étant donné qu'il y a lieu de privilégier l'entrée du public par la rue Haute (voir infra, jardin extérieur) ;  
Considérant que la peinture des châssis en gris anthracite est réversible, que cependant il est préférable dans ce respect du patrimoine d'opter pour du blanc ;  
Considérant que la pose de garde-corps devant les fenêtres est nécessaire pour le respect des normes de sécurité mais qu'il est préférable dans le respect du patrimoine d'opter pour des garde-corps métalliques ;  
Considérant que la pose de vélux permet de donner de la lumière naturelle dans les chambres des logements ;  
Considérant que la modification de la toiture du n°34 est une intervention hybride qui reprend à la fois les codes d'une architecture de façade (pan vertical) et de toiture (zinc et grandes lucarnes verticales), que la corniche existante est supprimée, ce qui dénature la façade existante ;  
Considérant qu'il y a lieu de veiller à une meilleure intégration de la composition de la façade selon la typologie des maisons en enfilade de style néoclassique, en renonçant notamment à la configuration des lucarnes élevées et en préservant la corniche en bois ;





Considérant que pour les façades du bâti de la rue Haute en intérieur d'îlot (en particulier de la maison n° 81, inscrite à l'Inventaire), il y a lieu de rétablir une composition plus fidèle à la typologie des biens ;

Considérant que la végétalisation des façades en intérieur d'îlot est positive à condition de recevoir un entretien régulier ;

Quant aux aménagements intérieurs :

Considérant que les structures anciennes et les hauteurs de planchers des maisons à rue concernées par le projet sont en grande partie conservées ;

Considérant que les commerces présentent des aménagements intérieurs qualitatifs, des espaces de rangement et des sanitaires individuels et collectifs ;

Considérant qu'à l'intérieur de la salle de spectacle, la restauration des décors du plafond mouluré et la restitution des finitions selon les résultats d'une étude stratigraphique sont prévues ;

Que le niveau de plancher existant entre les galeries, ajouté après 1970, est déposé, rendant à nouveau possible l'exploitation de la salle de spectacle dans sa fonction d'origine ;

Qu'outre la restitution de l'aspect d'origine de certains éléments à l'intérieur de la salle, une interprétation contemporaine de certains éléments disparus, qu'il n'a pas été possible de documenter suffisamment pour envisager une restitution, est prévue ;

Qu'il s'agit des colonnes supportant les galeries, et leurs garde-corps ;

Que les aspects du projet portant sur l'intégration des techniques spéciales et des dispositifs acoustiques et d'éclairage ont été étudiés dans les détails ;

Que, concernant les dispositifs acoustiques, ces derniers permettront une utilisation polyvalente de la salle ;

Que leur placement a été pensé de manière à répondre aux contraintes acoustiques inhérentes aux divers scénarii d'utilisation proposés, ce de manière réversible, et sans entraver la lecture des éléments d'intérêt patrimonial ;

Considérant que les loges présentent des aménagements acceptables et que leur implantation aux 1<sup>er</sup> étages des maisons est pertinente ;

Considérant que les logements sont répartis comme suit :

- 2 appartements 1 chambre,
- 2 appartements 2 chambres,
- 3 appartements 3 chambres ;

Que tous les logements sont traversants ;

Que la mixité du type d'appartements est pertinente ;

Que cependant certains aménagements du côté de la rue Blaes ne répondent pas au bon aménagement des lieux et ne tendent pas vers le respect des prescriptions du titre II du RRU ;

Qu'en effet le triplex au n°38 et l'appartement au 2<sup>ème</sup> étage du 36 présentent un espace de séjour trop réduit ;

Que le triplex ne dispose pas d'un hall d'entrée, que l'on rentre directement dans l'espace cuisine/salle-à-manger ;

Que certains appartements ne disposent pas de chambre principale de minimum 14 m<sup>2</sup> ;

Que les coursives réduisent l'intimité des appartements ;

Qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des appartements de manière générale du côté rue Blaes ;

Qu'il y a lieu de prévoir un seul appartement au 2<sup>ème</sup> étage des n°36 et 38 surmontés de deux duplex de 1 chambre au n°38 et 2 chambres au n°36 (veiller à garantir des espaces de rangement dans les chambres principales) ;

Qu'il y a lieu de prévoir une coursive qui amène directement au 2<sup>ème</sup> étage du n°34 sans passer par le n°36 ;

Que l'appartement 1 chambre du n°34 au 2<sup>ème</sup> étage est réduit mais que son aménagement tend vers le respect des prescriptions du titre II et est acceptable ;

Que cependant, un appartement en triplex en n°34 serait également une solution intéressante car elle permettrait de réduire la coursive au 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant de manière générale que les espaces disposent de suffisamment de lumière naturelle, que les pièces ne répondant pas strictement aux prescriptions de l'article 10 du titre II du





RRU sont dépendantes d'ouvertures existantes dans les façades à rue qui ne peuvent être modifiées ;

Considérant que le projet ne présente pas de dérogation au titre IV du RRU en ce qui concerne l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

Quant aux aménagements extérieurs :

Considérant que le projet totalise 1.475 m<sup>2</sup> de superficies imperméables (I), soit une diminution de 123 m<sup>2</sup> par rapport à la situation existante ; et donc une légère amélioration de la perméabilité du site, le rapport I/S passant de 0.9 en situation existante à 0.83 en situation projetée ;

Que le projet prévoit un nouveau jardin en pleine terre et planté en intérieur d'îlot ;

Qu'il convient de limiter la minéralisation du futur jardin au strict minimum, en évitant la mise en place de dispositifs ou de dallages sous la projection de couronne des arbres qui seraient encore présents ;

Qu'en vue de pouvoir évaluer ce point, il convient de documenter l'état existant de la zone non bâtie en intérieur d'îlot (non renseigné dans la demande) ;

Qu'afin de ne pas créer de nuisances en intérieur d'îlot, ce jardin ne peut être accessible par le public des commerces et de la salle qu'en cas d'évacuation de secours ;

Qu'il y a lieu également de diminuer les ouvertures vers les espaces extérieurs depuis les foyers (ne pas prévoir de châssis permettant une ouverture sur toute la largeur de la baie au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage) ;

Qu'il doit s'agir d'un jardin collectif à l'usage des artistes, des travailleurs des commerces et des habitants des logements ;

Considérant que la ferme urbaine comporte au-dessus du foyer un potager de 48 m<sup>2</sup> et, au-dessus de la salle du concert, une terrasse, un parcours éducatif et des potagers ;

Que ces espaces ne peuvent créer de nuisances (bruits et vues) pour les logements en intérieur d'îlot, qu'il y a dès lors lieu de veiller à limiter l'accessibilité par le public comme prévu dans la demande et de supprimer la terrasse sur la toiture principale ;

Considérant que tous les appartements de la rue Blaes ne disposent pas d'un espace extérieur privatif, qu'une réflexion doit être menée afin de vérifier la possibilité de créer des espaces extérieurs privés pour ceux-ci (par exemple modifier le tracé de l'accès aux appartements au 2<sup>ème</sup> étage afin de prévoir une zone privative devant les n°36 et 38 sur la toiture plate, prévoir éventuellement des balcons en façade arrière du n°34, envisager des toitures de type tropézienne dans les toitures,...) ;

Que les terrasses des appartements de la rue Haute sont qualitatives ; qu'il y a cependant lieu de respecter le code civil et de prévoir des reculs de 1,90 m lorsque que c'est nécessaire ;

Considérant que l'usage des coursives doit être réduit au strict minimum afin de respecter l'intimité des logements et que le revêtement de celles-ci doit être choisi en vue de limiter le bruit (éviter les revêtements métalliques bruyants) ;

Quant à la mobilité et aux parkings :

Vu le rapport d'incidences sur la mobilité ;

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

Considérant que le projet prévoit 34 emplacements vélos pour l'ensemble des fonctions répartis dans divers locaux et un espace pour les livraisons au rez-de-chaussée de la rue Blaes ;

Considérant que les livreurs nécessaires aux fonctions de l'HORECA et de la salle de spectacle possèdent un espace réservé au rez-de-chaussée du n°34 de la rue Blaes, que l'espace du n°81 de la rue Haute pourra également être alloué aux livraisons en dehors des heures d'ouverture au public de la salle ;

Que ces deux aménagements doivent permettre de ne pas modifier les demandes actuelles du quartier ;

Considérant que les clients et spectateurs forment le groupe le plus important du site, que leur présence peut varier en fonction de l'activité prévue dans la salle, le restaurant ou pour l'agriculture urbaine ;





Qu'au sein du site, un espace de 16 vélos leur est réservé ;  
Que la majorité de ce groupe sera encouragé à utiliser les transports en commun et que les quelques usagers qui utilisent la voiture seront encouragés à se rendre dans les parkings de la place Poelaert (500 places) et du Mont des art (704 places) grâce à des tickets à prix réduits ;  
Considérant que les espaces d'accueil du public à l'intérieur du projet (Foyer public, jardin, HORECA) doivent permettre également de temporiser le flux de personnes sortantes à la fin des activités ;  
Considérant que 8 emplacements vélos sont prévus pour les employés (techniciens et l'administration de la salle ainsi que les employés de l'activité HORECA et de l'agriculture urbaine) ;  
Que l'usage de la mobilité douce et des transports en commun du quartier est encouragé ;  
Considérant que 10 emplacements vélos et un espace poussette sont prévus pour les 7 logements ; que ceci est limité mais est dû au respect de la situation existante du bâti ;  
Considérant qu'il y a lieu de prévoir des U inversés pour le stationnement des vélos afin de garantir un système d'attache aisé pour tous les types de vélos ;

Quant aux installations techniques du projet et à la gestion des eaux pluviales :

Considérant que l'ensemble des installations techniques est décrit en détail dans la note de l'ingénieur en technique spéciale jointe à la demande (note d'étude TS B03) ;

Que les principes sont les suivants :

- Chaudière de type pompe à chaleur ;
- Chauffage sol + Ventilation type C+ pour les logements ;
- Ventilation et chauffage via pompe à chaleur et groupe combiné pour les espaces publics ;

Considérant que le choix des techniques est basé sur la facilité d'entretien, de séparation des entités et d'économie d'énergie ;

Considérant que le projet prévoit des cellules photovoltaïques dans les doubles vitrages de la serre et 45 panneaux solaires sur les toitures des immeubles ;

Que de l'énergie calorifique sera captée et accumulée dans la serre en été et en entre-saison ;

Que cette énergie sera extraite par une pompe à chaleur et stockée dans un ballon d'eau chaude sanitaire ;

Considérant que des locaux techniques sont prévus au sein du bâti ;

Considérant que les pompes à chaleur prévues sur les toitures plates (impossibilité technique de les prévoir à un autre endroit) doivent être intégrées de manière esthétique et garantir l'absence de nuisances acoustiques pour les logements ;

Considérant que le système de récolte des eaux de pluie prévoit une citerne d'eau de pluie 15 m<sup>3</sup> dont l'eau sera réutilisée pour les plantations et un bassin d'orage 50 m<sup>3</sup> dont l'eau sera infiltrée ou rejetée à l'égout en fonction de la situation sur place (niveau de la nappe phréatique, proximité des constructions voisines, niveaux des terrains voisins) ;

Qu'il y a lieu de consulter le facilitateur eau afin de revoir la gestion des eaux pluviales dans son ensemble ;

En conclusion :

Considérant que le projet a fait l'objet de nombreuses études et réunions préalables ;

Que le dossier est particulièrement bien documenté, que chaque intervention est détaillée ;

Considérant que le projet est conforme au PRAS et que les dérogations au RRU sont acceptables sous réserve des conditions ci-dessous ;

Considérant de manière générale que les interventions architecturales sont qualitatives, que certaines interventions sur les maisons à front de rue en particulier doivent cependant être revues ;

Considérant que certains aménagements intérieurs et extérieurs doivent être adaptés afin d'améliorer l'habitabilité des logements et de préserver l'intérieur d'ilot de nuisances acoustiques ;

Considérant que le projet améliore la qualité paysagère de l'intérieur d'ilot et augmente les surfaces de pleine terre ;





Considérant que les enjeux de mobilité ont été suffisamment adressés par le projet au vu des caractéristiques bâties et patrimoniales du lieu ;  
Considérant que le choix et l'intégration des techniques spéciales au sein du bâti sont appropriées ;  
Considérant que la gestion des eaux pluviales doit être améliorée ;  
Considérant que la CRMS reprend quelques conditions dans son avis qui sont conformes et qui doivent dès lors être répondues ;  
Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique

Vu la situation des parcelles concernées le long de « l'axe ancien rue Haute » et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, Pentagone – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), qu'il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, [archeologie@urban.brussels](mailto:archeologie@urban.brussels)).  
Considérant de ce qui précède et moyennant les conditions ci-dessous que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- Fournir des garanties complètes quant à la bonne conservation de la salle classée pendant les travaux prévus au niveau des charpentes ainsi que pour la reprise en sous-œuvre de la salle et préciser la manière d'intervenir sans fragiliser ni impacter la salle classée, en particulier les plafonds en stuc / staff ;
- Au niveau du plafond de la Salle, opter pour une peinture dont le rendu sera plus proche du rendu d'origine : une peinture de nature huileuse a été mise à jour (la finition mate proposée ne convient donc pas) ;
- Prévoir la réalisation d'une travée-témoin afin d'apprécier l'harmonie globale des différents ajouts (éléments techniques, nouveaux garde-corps, nouvelles portes, habillage des colonnes supportant les galeries, ...) par rapport aux décors restitués ;
- Revoir l'architecture de l'extension de la toiture du n°81 rue Haute afin de créer un ensemble plus cohérent avec les toitures existantes (matériau, percements des baies et éventuellement volume général) ;
- Retravailler l'intégration de la rehausse de la maison n°34 rue Blaes à la typologie des maisons en enfilade de style néoclassique, en renonçant notamment à la configuration des lucarnes élevées et en conservant la corniche en bois ;
- Fournir un plan de détails des auvents rue Haute et des enseignes rue Haute et rue Blaes (dimensions et saillies) afin de vérifier la conformité des éléments avec le RRU (prévoir un recul de 35 cm entre l'auvent et la limite du trottoir et une hauteur minimum de 2,50 m) ;
- Supprimer l'auvent situé au-dessus de l'entrée de la salle côté rue Blaes ;
- Prévoir une peinture blanche pour les châssis des étages pour la rue Haute et la rue Blaes ;
- Prévoir des châssis fixes au 3ème étage du n°85 rue Haute et supprimer les garde-corps ;
- Prévoir des garde-corps métalliques pour les baies des étages de la rue Blaes ;
- En façades arrière du bâti de la rue Haute (en particulier de la maison n° 81, inscrite à l'Inventaire), rétablir une composition plus fidèle à la typologie des biens, y compris aux étages supérieurs ;
- Prévoir une partie inaccessible sur 1,90 m pour la terrasse du logement rue Haute ;





- Revoir le nombre, l'aménagement et la distribution des appartements de la rue Blaes : prévoir un seul appartement au 2<sup>ème</sup> étage des n°36 et 38 surmonté de deux duplex (de 1 chambre au n°38 et de 2 chambres au n°36) ;
- Prévoir une coursive qui amène directement au 2<sup>ème</sup> étage du n°34 sans passer par le n°36 ;
- Vérifier la possibilité de créer des espaces extérieurs privatifs pour les logements de la rue Blaes (par exemple, modifier le tracé de l'accès aux appartements au 2<sup>ème</sup> étage sur la toiture plate afin de prévoir une zone privative devant les n°36 et 38, prévoir éventuellement des balcons en façade arrière du n°34, envisager des toitures de type tropézienne dans les toitures, ...) ;
- Ne pas autoriser l'accès au jardin par le public des commerces (sauf en cas d'évacuation de secours) et limiter la minéralisation du futur jardin au strict minimum, en évitant la mise en place de dispositifs ou de dallages sous la projection de couronne des arbres qui seraient encore présents (les mêmes précautions devront être appliquées à l'implantation de la grue prévue à cet endroit durant le chantier) ;
- Réduire les ouvertures des châssis donnant vers les espaces extérieurs depuis les foyers de la salle de spectacle au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;
- Supprimer la terrasse accessible pour la ferme urbaine sur la toiture principale de la salle ;
- Prévoir des U inversés pour le stationnement des vélos afin de garantir un système d'attache aisé pour tous les types de vélos ;
- Consulter le facilitateur eau afin de revoir la gestion des eaux pluviales.
- Fournir des détails plus approfondis sur l'organisation et le déroulement du chantier, afin de déterminer toutes les mesures nécessaires pour garantir la préservation des caractéristiques du tissu urbain. Au sujet de l'accès de chantier, le dossier mentionne notamment que la zone de livraison et d'accès au chantier est prévue au droit du 34, rue Blaes « l'immeuble exigü devant être en partie démoli pour la réalisation du projet ». Ce volet de l'opération doit être précisé en garantissant la préservation maximale de ce bâti existant.





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

Réf. / Ref.: A1164/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Autoroute A12 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bruxelles Mobilité

Objet / Betreft: Modification du permis Parkway 21 : 04/PFD/1844326 Elargir la chaussée du dernier tronçon de l'A12, et modifier l'implantation de la voirie cyclo-piétonne au droit de l'élargissement de la voirie.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/01/2024 - 22/02/2024

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:**

Contexte légal & stratégique

Considérant que le projet se situe en réseau viaire et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de la Ville de Bruxelles ;

Considérant que le périmètre est situé le long de voiries régionales ;

Considérant la demande de permis d'urbanisme (ref. : 04/PFD/1844326) délivré le 26/07/2023 qui vise à restructurer l'axe routier R21 à Laeken / Neder-Over-Heembeek, requalifier l'autoroute A 12 en boulevard urbain, mettre en double sens l'avenue Van Praet, supprimer les voies de transit sur l'avenue des Croix du Feu, renforcer l'infrastructure RER vélo et créer une promenade cyclo-piétonne. ;

Considérant que le projet se situe le long de la promenade verte et en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau et dans la zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique et au PRDD ;

Considérant que le projet se situe dans en grande voirie urbaine, le long d'un corridor de Mobilité, sur une ligne de transport en commun de haute capacité existante, une ligne de transport en commun de haute capacité à créer ou à étudier, le long de l'axe pénétrant A12 et le long d'un RER Vélo au PRDD ;

Considérant que le périmètre se situe en petite partie et à la limite d'une zone inondable sur la carte de Bruxelles Environnement « Inondation aléa et risque » ;

Considérant que l'autoroute A12 est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto Plus », « Poids Lourd Plus », « Transport public Plus » et « Piéton quartier » ;

Considérant que le rondpoint du Gros Tilleul est repris dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme voirie « Auto Plus », « Piéton quartier », « Vélo confort », « Poids lourd quartier » et « Transport en Commun confort » ;





Considérant que Avenue de Madrid est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto-quartier », « Poids Lourd quartier », « Transport public quartier », « Piéton quartier » et « Vélo Plus » ;

Objet de la demande

Considérant que le projet vise à modifier le permis Parkway 21 (ref. : 04/PFD/1844326) afin d'élargir la chaussée du dernier tronçon de l'A12, et modifier l'implantation de la voirie cyclo-piétonne au droit de l'élargissement de la voirie.

Procédure et actes d'instruction

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

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

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/01/2024 au 22/02/2024 dans la ville de Bruxelles ; que 5 réclamations ont été introduites ;

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

Général :

- Demande à être entendu lors de la commission de concertation ;
- Déclare que les travaux du permis initial ont des conséquences négatives sur la tranquillité du quartier et sur le confort des habitants ;
- Déclare que les travaux actuels provoquent de nombreuses nuisances (surutilisation du tram, congestions automobile,...) ;
- Sollicite un contact et des informations sur les personnes qui gère le projet ;
- Rappelle le contexte avant la mise en œuvre du chantier relative au permis 04/PFD/1844326 ;
- Rappelle le contexte légal, stratégique et situationnel ;
- Rappelle l'instruction du dossier du permis initial 04/PFD/1844326 ;
- Déclare que les études sollicitées dans le cadre du permis initial n'ont pas été menées et déclare des lacunes dans le dossier ;
- Déclare que la présente demande de permis ne vise pas à restructurer le tronçon de 3km mais uniquement une partie du tronçon entre la fin de l'A12 et le rond-point du Gros-Tilleul ;
- Se questionne sur le périmètre établi par la présente demande de permis et se demande pourquoi n'est-il pas élargi ;
- Déclare que l'enquête publique est prématurée en ce qu'elle a pour objet d'élargir une bande de circulation qui n'a pas été étudiée préalablement ;
- Déclare que la présente demande ne disposent pas d'étude concrète sur le temps de parcours réel ;
- Sollicite la situation originelle, préalable à la demande de permis initiale ;

Mobilité :

- Constate que certaines de voiries de quartier deviennent des voiries de transit et que craint qu'une habitude se développe et des conséquences sur celles-ci étant donné qu'elles ne s'y prêtent pas ;
- Se questionne sur les nouveaux plans de circulation mis en place et demande des précisions sur ceux-ci ;
- Déclare que l'Avenue de l'Amarante est devenu une voirie de transit ;
- Déclare être favorable à l'intégration d'une bande dynamique de trafic dans l'Avenue Van Praet ;
- Déclare que le temps de parcours en boucle de l'A12 à Van Praet est chaotique et s'élève à 40min - 50 min aux heures de pointe ;
- Déclare que des congestions se forment aux heures de pointe ;





- Déclare que depuis la mise en œuvre des mesures de circulations des motocyclistes et véhicules d'urgence s'insèrent en contre-sens et dépassent les véhicules à l'arrêt ;
- Déclare que le gabarit des voiries ne permettent pas le passage de deux véhicules de grand gabarit ;
- Se questionne sur les largeurs de l'axe A12/Van Praet et déclare qu'ils sont trop étroits ;
- Déclare que les convois exceptionnels nécessitent une largeur de 5,5 mètres en chaussée carrossable ;
- Déclare qu'il aurait préférable que la présente demande sollicite 2x2 bandes de circulation au niveau de l'axe A12/Van Praet ;
- Déclare que la robustesse de la voie de circulation modifiée n'est pas assurée ;
- Rappelle que l'importance de l'axe cyclable F28/C28 ;
- Déclare que les remarques sur les axes cyclables, réalisées dans le cadre de la demande de permis initiale n'ont pas été suivies ;
- Déclare que l'extension de l'Avenue de Madrid autorisé dans le cadre du permis initiale afin d'obtenir 4 mètres de largeur, n'a aucune valeur ajoutée au projet pour les cyclistes, car les cyclistes n'iront pas sur l'extension de 80cm car jugé inconfortable et pourrait entraîner des chutes et sollicite une piste cyclable constitué d'un revêtement continu d'une largeur de 4 mètres ;
- Déclare que certaines traversées cyclistes ne sont pas sécurisées et en particulier celle à la hauteur du théâtre américain vers le viaduc ;
- Demande à ce que les cyclistes disposent de la priorité au niveau des traversées et que la vitesse des voitures soient ralenties ;
- Demande à ce que la signalisation en soit pas uniquement à destination des automobilistes ;
- Demande une séparation claire et définie, là où c'est possible, entre piétons et cyclistes afin de limiter les conflits entre ces deux modes et du marquage adapté ;

Considérant l'avis de Vivaqua du 16/01/2024 ;

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 11/01/2024 ;

#### Situation existante

Considérant qu'actuellement le périmètre du projet se concentre sur la voirie située à la hauteur du rond-point du Gros Tilleul, traversé par le tronçon de l'A12 ;

Considérant qu'actuellement dans la situation de droit, le permis initial ne prévoyait qu'une bretelle de voirie ;

Considérant que cette bretelle dispose d'une largeur de 4 mètres sur un tronçon d'environ 120 mètres ;

Considérant que celle-ci est insuffisante pour permettre au trafic routier de contourner un obstacle ;

#### Situation projetée

Considérant que le projet vise à adapter la voie de la chaussée carrossable afin de créer une voie de secours en cas d'urgences, d'intégrer la possibilité d'un régime de circulation régit par des bandes dynamiques, d'offrir plus de souplesse lors des manœuvres et de permettre aux véhicules de tenir une plus grande distance de croisement ;

Considérant que le projet vise à élargir d'environ 2 mètres la chaussée carrossable sur une longueur de 120 mètres ; qu'au total la voie disposera d'une largeur de 6 mètres ;

Considérant que l'implantation de la voirie cyclo-piétonne est également revue au droit de l'élargissement de la voie carrossable, légèrement en contre-bas ;

Considérant que la présente demande est une adaptation qui permettra la possibilité d'intégrer, à terme, un régime de circulation régit par des bandes de circulation dynamiques ;





Considérant que le projet induit la réduction de la surface pleine terre de 260 m<sup>2</sup> au profit de la circulation automobiles ;

Considérant que les eaux pluviales seront reprises dans un système de collecte et d'infiltration à la hauteur de la rotonde centrale du rond-point du Gros Tilleul, comme prévu par le projet initial ;

#### Objectifs

Considérant que les objectifs du projet sont :

Renforcer la fonctionnalité et la robustesse de l'axe de circulation afin de faire face aux différents risques et urgences ;

Adapter le profil de la chaussée de l'axe A12/Van Praet afin de permettre l'intégration ultérieure d'un régime de circulation organisé par des bandes dynamiques.

#### Motivation

Considérant que le projet vise à offrir une plus grande capacité d'accueil des véhicules sur l'axe A12/Van Praet ;

Considérant que le projet permet la mise en place d'une bande de secours en cas d'urgences (panne, service de secours, ...) ;

Considérant que le projet vise également à offrir d'autres options concernant les mesures de circulation à posteriori sans réaliser à nouveau des travaux lourds de rénovation dans le périmètre ; que la mise en place de bandes intelligentes dynamiques pourrait être envisagée grâce à des marquages et de la signalisation ;

Considérant que le projet permettra d de lieux accueillir le trafic automobile accédant à Bruxelles et le trafic de marchandise à destination de la zone d'activité économique et logistique du canal ;

Considérant que ces travaux sont nécessaires afin de limiter les risques de blocage de la circulation liés à une panne ou à un incident en offrant un accotement de chaussée adapté ;

Considérant qu'ils permettent également plus de souplesse et plus de marge dans de manœuvre pour suivre la sinuosité du profil en long de la voie en entrée de ville ;

Considérant que la réduction de gabarit de cette infrastructure routière par rapport à la situation existante, aujourd'hui vétuste et révolue, contribuera à adapter les vitesses réelles aux limitations de vitesse (vitesse autorisée = 70 km/h aujourd'hui, 50 km/h à l'avenir), à réduire de manière significative les accidents graves et à fluidifier les flux de véhicules par rapport à la situation existante ;

Considérant que le VDM n°10 vélo de la RBC recommande pour les RER vélo, pour les voies unidirectionnelles une norme de 2,5m et une largeur minimale de 2,00m et pour les voies bidirectionnelles une norme de 4,00 m et une largeur minimale de 3,00m ; que le projet répond à ces normes en ce que la voie verte compris dans le périmètre du projet dispose d'une largeur de 6 mètres ;

Considérant que le RER qui longe l'Avenue de Madrid dispose d'une largeur allant de +/- 3 à 3,70 mètres ; que cette largeur est conforme aux recommandations de Goodmove ainsi qu'au Vademecum vélo n°10 en ce que la largeur est d'au moins 3 mètres ;

Considérant que la plupart des remarques émises lors de l'enquête publique se basent sur des observations du chantier actuellement en cours portant sur le permis initialement délivré en date du 26/07/2023 (réf. : 04/PFD/1844326) ; que la situation actuelle ainsi que ses observations ne se basent pas sur la situation finale du permis initial mais sur la période chantier de celui-ci ;

Considérant que les remarques émises concernent également en majorité le permis initialement délivré et peu concernant l'objet de la présente demande ;

Considérant entre autre, que le présent projet est une réponse à certaines craintes émises, notamment celles concernant les congestions en ce qu'il offre une plus grande capacité d'accueil des véhicules sur un tronçon de 120 mètres ;

Considérant que les ambitions de ces aménagements se réalisent en cohérence avec l'ambition de faciliter l'accès des poids lourds vers les zones logistiques de la Région (ref. : B.7 Goodmove) en ce qu'il prévoit de restructurer les flux en corrélation avec ceux observés et existants et de leur assurer l'accessibilité des zones portuaires par un nouveau régime de circulation tout en garantissant la circulation sur une voie en cas de problèmes ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 13/03/2024*

Considérant de ce fait, l'axe Van Praet est une des zones d'accès à la zone portuaire Nord de Bruxelles et que les aménagements répondent à sa spécialisation multimodale « Poids Lourds Plus » tout en renforçant le système de gestion dynamique du trafic, en corrélation avec l'axe B.10 de Goodmove ; que le projet permet à terme de modifier les mesures de circulation en intégrant, après étude, des bandes dynamiques de trafic au besoin ;

Considérant que ces nouveaux aménagement visent à offrir une plus grande capacité d'accueil des véhicules motorisés sur le dernier tronçon de l'A12 et à prévenir des éventuelles congestions en cas d'urgence ; que cette modification permet de répondre aux craintes suscitées par le projet 04/PFD/1844326 ;

Considérant de ce qui précède, 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.**

