



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

Réf. / Ref.: M220/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard Anspach 2 - 18 1000 Bruxelles  
Rue de l'Evêque 24 – 26A 1000 Bruxelles  
Place de la Monnaie 10 – 18 1000 Bruxelles  
Rue du Fossé aux Loups 1 – 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CITYZEN HOTEL - S.A. (Frederic VAN DER PLANKEN et Adel YAHIA)

Objet / Betreft: Modifier l'entrée principale côté Boulevard Anspach, modifier ponctuellement les façades aux étages et les toitures, modifier ponctuellement certains aménagements intérieurs (équipement, bureaux, hôtel et logements), attribuer le restaurant au dernier niveau à l'établissement hôtelier, supprimer 2 emplacements de parking pour les voitures et ajouter 69 emplacements vélos (permis modificatif : 04/PFD/1778663).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/03/2024 - 11/04/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 18/01/2024 ;

Que l'accusé de réception complet de la demande a été envoyé par le fonctionnaire délégué le 04/03/2024 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone administrative, le long d'un liseré de noyau commercial sur la majorité de sa périphérie et marqué par une surimpression G figurant la présence d'une galerie commerçante et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du PRAS arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe pour partie dans le périmètre de la zone de protection d'un bien classé : « Théâtre Royal de la Monnaie » situé Place de la Monnaie ;

Considérant que la demande vise à modifier l'entrée principale côté Boulevard Anspach, modifier ponctuellement les façades aux étages et les toitures, modifier ponctuellement certains aménagements intérieurs (équipement, bureaux, hôtel et logements), attribuer le restaurant au dernier niveau à l'établissement hôtelier, supprimer 2 emplacements de parking pour les voitures et ajouter 69 emplacements vélos (permis modificatif : 04/PFD/1778663) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administration suivantes : le Bouwmeester Maitre Architecte (BMA), Access and Go et le SIAMU ;

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

« L'avis précédent du BMA, daté du 13/04/2023, sous la référence 2116, était déjà favorable au projet dans sa globalité. Les modifications proposées aujourd'hui renforcent encore davantage la qualité du projet. » ;





Vu l'avis d'Access & Go considérant le projet conforme aux exigences du RRU, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 15/04/2024 ;

Considérant que le SIAMU n'a pas encore remis d'avis sur le projet ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) pour le motif suivant :

- Application de la prescription particulière 7.4 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;

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

- Application de la prescription relative aux zones en surimpression 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- Application de l'art. 237 §1er du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ;

Que la demande a été soumise à enquête publique du 28/03/2024 au 11/04/2024 et qu'une réaction a été introduite portant principalement sur le matériau choisi pour le revêtement final des façades, la présence de façades végétalisées, le caractère public du podium et l'impact acoustique des terrasses accessibles au public ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur les modifications suivantes du permis initial :

- Modification de l'entrée principale côté boulevard Anspach,
- Nouveau portail battant de fermeture nocturne,
- Modification de l'accès aux bureaux et du lobby bureaux,
- Modification de l'implantation de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- Création d'une promenade intérieure aux bureaux (mezzanine > r+2) en prolongement de la promenade publique extérieure,
- Modification de la batterie d'ascenseurs des bureaux,
- Modification de la surface et du volume du lobby de l'hôtel,
- Zones définies pour les terrasses du restaurant,
- Modifications en façades du podium,
- Modifications en façades de la partie haute,
- Changement fonctionnel du skybar pour l'hôtel,
- Modification de la configuration de quelques appartements en plan,
- Rez-de-chaussée et r-1 : modification mineure de l'entrée résidentielle et nouvel espace d'entretien,
- Rez-de-chaussée : amélioration de l'accessibilité aux ascenseurs vélos,
- Modification nombre de places de parkings et nombre d'emplacements vélos,
- Légères modifications sur les plans des sous-sols ;

Considérant que l'évolution du bâtiment, telle que détaillée dans la présente demande de permis d'urbanisme modificative découle de plusieurs facteurs :

- L'avancement des études techniques induisant un certain recalibrage,
- La prise en compte des impératifs techniques liés à l'analyse approfondie par l'entreprise de construction désignée par le maître de l'ouvrage,
- Des réflexions conceptuelles visant à ancrer davantage le bâtiment dans son milieu environnant et à en faire encore plus un bâtiment évolutif et adaptable ;

Considérant que toutes les modifications vont dans le sens d'une amélioration du projet et sont pertinentes ;

Considérant que les superficies pour chaque affectation du projet sont légèrement modifiées mais que dans l'ensemble ces modifications restent accessoires ; que l'utilisation du skybar et de sa terrasse pour l'hôtel permet toujours une accessibilité au public ;

Considérant que l'accessibilité à la promenade publique est nettement améliorée ; que cependant il serait préférable de prévoir un palier plus généreux en bas de l'escalateur et au droit du portail ;





Considérant que la réorganisation des bureaux et du lobby de l'hôtel et le déplacement de l'équipement d'intérêt collectif améliorent la lisibilité des différentes affectations au sein du podium et l'habitabilité des lieux ;  
Considérant que les modifications en façade sont accessoires et qu'elles ne dénaturent pas les intentions du permis délivré ;  
Considérant que les modifications intérieures visent toutes à améliorer l'habitabilité des lieux et la lisibilité des différentes affectations ;  
Vu la réaction à l'enquête publique ;  
Considérant que le matériau choisi pour les façades est l'acier inoxydable de couleur cuivre (échantillons transmis lors de la demande initiale et mock-up réalisé afin de préciser la teinte choisie), que ce matériau reste un matériau pérenne se rapprochant du cuivre initialement prévu ;  
Qu'une façade végétalisée est prévue au niveau de la promenade publique devant un escalier existant dont la cage sort du volume ; qu'elle bénéficie d'une bonne exposition et que les essences sont choisies en fonction de celle-ci ; qu'elle permet d'améliorer les qualités paysagères de la promenade accessible au public ;  
Que la promenade extérieure sur le podium est publique et que son accessibilité est améliorée ;  
Que les terrasses sur le podium sont de dimensions réduites et positionnées en retrait de l'alignement et derrière des aménagements paysager ; que ces différents paramètres permettent de limiter les éventuelles nuisances ;  
Considérant de ce qui précède 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 :**

**- Prévoir un large palier au pied de l'escalateur menant à la promenade publique et au droit du portail et déplacer en conséquence la première volée d'escalier en débordement par rapport aux façades du rez-de-chaussée tout en restant dans les limites de l'alignement de la parcelle.**





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

Réf. / Ref.: C1001/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Château Beyaerd 176 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Sami Baccara

Objet / Betreft: modifier la façade avant, créer un garage au rez-de-chaussée, créer une annexe en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée (mise en conformité) ; créer des chiens assis en toitures avant et arrière, aménager une terrasse sur la toiture plate au 1er étage arrière avec réhausse du mitoyen et isoler la façade latérale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/04/2024 - 18/04/2024

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) :**

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

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

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

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





Considérant que le bien est d'avant 1932 et est dès lors inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;  
Considérant que la demande a été introduite en date du 03/11/2023 ;

Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;  
Considérant que la demande vise à modifier la façade avant, créer un garage au rez-de-chaussée, créer une annexe en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée (mise en conformité) ; créer des chiens assis en toitures avant et arrière, aménager une terrasse sur la toiture plate au 1er étage arrière avec réhausse du mitoyen et isoler la façade latérale ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/04/2024 au 18/04/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU (éléments techniques)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que les archives ne mentionnent qu'un seul permis (réf. TP 41105), délivré en 1932, pour « établir une vitrine et percer une baie de fenêtre au niveau de la façade principale, percer les baies de fenêtre à la façade postérieure, effectuer des transformations intérieures, construire dans le jardin des réduits et deux WC avec fosses ; »

Considérant que, sauf indication contraire, cet élément constitue la situation de droit ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, Article 3 pour le bardage latéral dépassant l'alignement au mitoyen ;

Considérant qu'il s'agit d'un crépi sur isolant ;

Considérant que cette intervention améliorera le confort et les qualités thermiques de l'immeuble ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que les nouvelles lucarnes créées en façade avant et arrière sont conformes à l'article 6 du titre I du RRU en ce que celles-ci ne dépassent pas les 2/3 de la largeur totale des façades ;

Considérant que la lucarne arrière améliore les conditions d'habitabilité ;

Considérant néanmoins que cette lucarne est fort visible depuis l'espace public ;

Considérant qu'une lucarne aussi grande risquerait de mettre à mal la cohérence de l'enfilade de maisons, que cela pourrait créer un précédent ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire la largeur de la lucarne en façade arrière et de prévoir celle-ci entièrement vitrée ;

Considérant que la lucarne avant ne s'intègre pas à la typologie de la rue ;

Considérant que la lucarne en façade avant est fort visible vu qu'il s'agit d'une maison d'angle ;

Considérant qu'à proximité immédiate, les autres maisons de la rue ne disposent pas d'une lucarne en façade avant ;

Considérant qu'il convient de préserver la cohérence de l'enfilade de maisons ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer celle-ci ;

Considérant que le projet déroge au Titre I, Articles 4§3 (profondeur) et 6 hauteur) en ce que l'annexe du rez-de-chaussée (bâtiment d'angle) dépasse de plus de 3m le profil du bâtiment voisin (en hauteur et en profondeur) ;

Considérant qu'il s'agit à l'origine d'une maison relativement peu profonde ;

Considérant que cette intervention semble dater au minimum d'avant les années 1987 (voir davantage) ;





Considérant que cette annexe a permis d'aménager un garage au rez-de-chaussée tout en augmentant la qualité des espaces de vie ;  
Considérant que la superficie du jardin et de pleine terre reste suffisante pour disposer d'espaces extérieurs qualitatifs tout en assurant leur perméabilité ;  
Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont acceptables ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6§3 du titre I du RRU en ce qu'une terrasse sur toiture plate est prévue au niveau du 1<sup>er</sup> étage arrière ;  
Considérant que la terrasse ne respecte pas le code civil au niveau de la 1<sup>ère</sup> partie (moins de 1,9m de distance par rapport à la limite mitoyenne au niveau de la zone proche de la façade arrière) ;  
Considérant que la terrasse engendre des vues directes sur les voisins de gauche ;  
Considérant que cette terrasse est fort visible depuis la rue et impacte négativement le caractère privatif des autres jardins ;  
Considérant que le logement dispose d'un grand jardin accessible depuis les espaces de vie au rez-de-chaussée ;  
Considérant, dès lors que la dérogation à l'article 6§3 du titre I du RRU n'est pas acceptable et qu'il convient de supprimer la terrasse ;

Considérant que le projet déroge à l'article 10§1 du titre I du RRU en ce que des systèmes de ventilation sont installés en façade à rue au niveau du rez-de-chaussée ;  
Considérant que ces éléments sont assez inesthétiques ;  
Considérant que ces éléments doivent déboucher en façade arrière et qu'ils doivent s'intégrer harmonieusement à la façade dans le cas où ils seraient visibles depuis celle-ci ;  
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 10§1 du titre I du RRU n'est pas acceptable ;  
Considérant qu'il y a lieu de retirer les systèmes de ventilation en façade avant ;

Considérant que les châssis en bois d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC ;  
Considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;  
Considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;  
Considérant néanmoins que les menuiseries ne s'intègrent pas idéalement à la composition d'origine de la façade, notamment au regard du matériau, des divisions et sections mais aussi du fait que les châssis du 1<sup>er</sup> étage ne suivent pas le cintrage des baies ;  
Considérant qu'il serait souhaitable, au prochain remplacement de châssis, de prévoir des châssis comportant des divisions, sections et profils s'inspirant des châssis d'origine et cadrant davantage à la typologie de l'immeuble ;  
Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, la composition générale a été largement modifiée, mais qu'elle permet de prévoir un garage, ce qui reste utile pour y entreposer vélos ou autres véhicules,  
Considérant que cette intervention semble assez ancienne bien qu'elle n'ait pu être datée avec précision ;  
Considérant que la nouvelle porte en bois ne suivra pas la composition d'origine, mais devra s'accorder avec les châssis en bois des étages ;

Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;  
Considérant que le logement projeté répond aux exigences actuelles de confort ;  
Considérant de ce qui précède, moyennant les adaptations évoquées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;





**Avis FAVORABLE à condition de :**

- supprimer les extractions en façade avant ;
- supprimer la lucarne en façade avant ;
- réduire la largeur de la lucarne en façade arrière et prévoir celle-ci entièrement vitrée ;
- supprimer la terrasse au premier étage ;
- prévoir, au prochain remplacement de châssis, en façade avant, des menuiseries en bois comportant des divisions, sections et profils s'inspirant des châssis d'origine et cadrant davantage à la typologie de l'immeuble ;

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 aux articles 3 (alignement), 4 et 6 (profondeur et hauteur de l'annexe) et 6§3 (terrasse sur toiture plate) du titre I du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





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

Réf. / Ref.: T693/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Terre-Neuve 105 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Brahim Tabich

Objet / Betreft: changer la destination d'un bâtiment abritant un entrepôt au rez-de-chaussée en une activité productive, rehausser le bien de 2 niveaux en vue d'aménager un logement unifamilial (1 duplex 3 ch.) et aménager un balcon au 1er étage côté rue, 2 terrasses à l'arrière et sur la toiture plate du bâtiment

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/04/2024 - 18/04/2024

Réactions / Reacties: 0

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 – 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 que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS), n° 60-35 "Marolles - Terre-Neuve", approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/12/1999 ;

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

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

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

Considérant que le bien est situé en bâtiments affectés à la mixité d'habitat et d'entreprises artisanales et/ou commerciales au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 18/07/2023 ;

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







Considérant que la demande vise à changer la destination d'un bâtiment abritant un entrepôt au rez-de-chaussée en une activité productive, rehausser le bien de 2 niveaux en vue d'aménager un logement unifamiliale (1 duplex 3 ch.) et aménager un balcon au 1er étage côté rue, 2 terrasses à l'arrière et sur la toiture plate du bâtiment ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. P.U. T1852/2022) notifié le 30/03/2023 pour le même bien, ayant pour objet "changer la destination d'un bâtiment abritant un entrepôt au rez-de-chaussée en activité productive ; adjoindre 2 niveaux supplémentaires en vue d'aménager 1 duplex 3 chambres et aménager une terrasse au 1er étage côté rue" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 4/04/2024 au 18/04/2024 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-35 (Marolles-Terre Neuve, 16-12-99) ;

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;

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

Considérant que la parcelle est située le long du chemin de fer ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Société nationale des chemins de fer belges (S.N.C.B.) en date du 29/03/2024 ;

Vu l'avis de la S.N.C.B. du 12/04/2024 ;

Considérant qu'en situation de droit, le bâtiment sert de dépôt pour de l'outillage industriel ;

Considérant qu'il est construit sur un seul niveau, muni d'une petite cour à l'arrière, et adossé au chemin de fer ;

Considérant qu'en situation existante, la parcelle est entièrement couverte sur un seul niveau ;

Considérant que le projet vise à rehausser le bien de deux niveaux, surmontés d'une toiture plate afin d'y aménager une habitation unifamiliale ;

Considérant que le rez-de-chaussée est transformé en atelier artisanal accessoire au logement ;

Considérant que la configuration du logement est prévue comme suit :

- rez-de-chaussée : le hall d'entrée, l'atelier artisanal et des emplacements vélos ;

- 1<sup>er</sup> étage : le séjour et la cuisine ouverte, une buanderie et un WC ;

- 2<sup>ème</sup> étage : 3 chambres, une salle de bains et un WC ;

- en toiture : un édicule, un potager suspendu côté façade avant et une toiture végétalisée à l'arrière ;

*En ce qui concerne l'implantation et le gabarit du bien*

Considérant que la parcelle est implantée en L dont une partie de cette forme se situe derrière le bâtiment voisin gauche ;

Considérant que l'entièreté du rez-de-chaussée est construite, ce qui génère une dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce que la cour a été couverte sans permis ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de réduire le volume existant du rez-de-chaussée afin de retrouver une surface en pleine terre ;

Considérant que ce choix est justifié par la hauteur importante du chemin de fer (9,13m) qui juxtapose la parcelle et la situation enclavée de la zone arrière ;

Considérant que, pour compenser l'absence de jardin au niveau du sol, le projet prévoit un potager au 1<sup>er</sup> étage et sur la partie avant de la toiture de l'immeuble ;

Considérant que la partie arrière de cette même toiture ainsi que la toiture du rez-de-chaussée sont végétalisées en vue d'améliorer l'aspect esthétique et paysager de cette zone ;





Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I art. 4 concernant l'imperméabilité totale de la parcelle est acceptable ;

Considérant que le volume projeté déroge au R.R.U., titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur d'une construction mitoyenne) en ce qu'il dépasse les deux gabarits voisins ;

Considérant que, derrière les murs de clôture existants, les parcelles voisines ne sont pas bâties sur l'entièreté de leur surface et comportent des espaces de cours et jardin au niveau du sol ;

Considérant que, par rapport au voisin de droite, le dépassement s'effectue sur une hauteur de 6,28m et une profondeur d'environ 1,80m ;

Considérant que ce bâtiment abrite des techniques et n'est pas destiné à être habité ;

Considérant que sa cour arrière est déjà très enclavée et occupée par un escalier de secours ;

Considérant que le projet ne cause pas de nuisances supplémentaires de ce côté ;

Considérant que par rapport au voisin gauche qui est le moins profond, le projet dépasse ce dernier de 6,60m au 1er étage et de 5,17m au 2ème étage, impliquant la rehausse du mur mitoyen de 2,75m ;

Considérant que l'arrière de cette parcelle voisine est aménagé un jardin ;

Considérant que le projet, situé au nord-est de ce jardin ne crée un ombrage supplémentaire qu'en matinée ;

Considérant toutefois que ce jardin est déjà très enclavé et qu'une rehausse de 2,75m accentue l'impression d'enfermement ;

Considérant qu'il conviendrait de prévoir un seul niveau sur rez-de-chaussée afin de limiter l'impact volumétrique sur le voisin de gauche ;

Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4 et art. 6 ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 6 (éléments techniques) en ce que le garde-corps du potager au 1<sup>er</sup> étage et en toiture et l'édicule ne font pas partie des éléments techniques autorisés en toiture ;

Considérant que ce garde-corps délimite l'utilisation de la partie avant de la toiture en potager et la séparer de la partie arrière rendue inaccessible afin d'éviter les vues vers les propriétés voisines ;

Considérant que l'utilisation de cette toiture terrasse en toute sécurité nécessite la mise en place d'un garde-corps ;

Considérant que le garde-corps en toiture est placé derrière l'acrotère en vue qu'il soit peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant que le projet déroge également au P.P.A.S., art. 3.1.9.2 (toitures à prescriptions particulières), en ce que la toiture du bâtiment est plate ;

Considérant que le P.P.A.S prescrit soit une toiture à versants, soit composée de pans inclinés et de parties plates. Dans ce cas, les pans inclinés doivent être perceptibles de la rue et donner à l'ensemble un caractère de toiture inclinée ;

Considérant que le projet n'a pas réalisé de pans inclinés du côté de la façade avant dû à la réalisation d'un espace extérieur (un potager) pour le logement ;

Considérant que la 1<sup>ère</sup> travée est la seule partie où l'implantation d'un potager est pertinente pour éviter les vues directes vers les voisins contigus ;

Considérant que le projet déroge également au P.P.A.S., art. 3.1.7 (gabarits sous toiture), en ce que l'édicule est considéré comme un niveau supplémentaire surplombant la cage d'escalier ;

Considérant que le P.P.A.S autorise 3 niveaux pour ce bien, y compris le rez-de-chaussée ;

Considérant que ce cabanon se situe en retrait de 4,30m de la façade avant et en retrait latéral de 2,80m du voisin gauche ;





Considérant que le choix de la forme en pente du cabanon, suivant la volée de l'escalier, et l'emplacement de l'édicule ont pour but de diminuer l'impact volumétrique sur le voisin gauche (qui est le plus bas) ;

Considérant que le cabanon n'est pas visible depuis l'espace public vu son implantation en retrait ;

Considérant toutefois que les dérogations en hauteur et en profondeur mentionnées précédemment mènent vers une diminution du gabarit de l'immeuble et une modification du programme en conséquence ;

Considérant dès lors que les dérogations au P.P.A.S., art. 3.1.7, art. 3.1.9.2 et au R.R.U., titre I, art. 6 ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet prévoit de placer un balcon au 1<sup>er</sup> étage de la façade avant ;

Considérant que son développement déroge au R.R.U., titre I, art. 10 (éléments en saillie sur la façade – balcons, terrasses et oriels), en ce qu'il dépasse les 2/3 de la largeur de la façade, et dépasse la largeur maximale définie par les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne ;

Considérant que ce balcon occupe quasi l'entièreté de la largeur de la façade mais avec une saillie ne dépassant pas 0,60m pour ne pas impacter la fresque réalisée sur le mur pignon du voisin de gauche ;

Considérant que l'implantation de ce balcon en façade avant permet d'offrir un espace extérieur éloigné dans nuisances que provoque la présence du chemin de fer à l'arrière du bâtiment ;

Considérant qu'il permet également d'animer cette façade en recul, et de dissuader les incivilités liées à l'implantation de ce bâtiment ;

Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 10 est acceptable ;

#### *En ce qui concerne le traitement des façades*

Considérant que le projet prévoit une façade avant en briques blanches, avec un soubassement en pierre bleue et des menuiseries en aluminium de ton gris clair ;

Considérant que l'ensemble des garde-corps sont en aluminium de ton gris foncé ;

Considérant que la façade arrière du logement est prévue en crépis blanc cassé, avec des châssis en PVC blanc ;

Considérant que ce tronçon de rue est bordé du côté impair de simples habitations d'allure néoclassique avec des teintes de façade plus clair et ocre ;

Considérant que du côté pair de la rue, se trouve l'Hôtel de maître néoclassique en double corps, les anciennes "Papeteries de Virginal" dont la façade est revêtue d'un parement coloré en briques vernissées rouges et blanches, mais aussi des bâtiments moderne avec des teintes plus foncée ;

Considérant néanmoins, que la façade avant présente une divergence de composition entre chaque étage ;

Considérant qu'il y a lieu de s'inspirer du bâtiment voisin droit afin d'apporter plus d'homogénéité et de permettre une meilleure intégration de la façade à son environnement immédiat ;

Considérant que l'implantation d'une maison unifamiliale à cet endroit ne semble pas appropriée ;

Considérant en effet que le bâtiment est situé à une distance très restreinte (à peine plus de 5m) des voies de chemin de fer ;

Considérant que ce chemin de fer est une ligne très fréquentée, de tôt le matin à tard le soir ;

Considérant que les nuisances sonores engendrées par cette jonction ferroviaire sont importantes ;

Considérant en effet, que la parcelle est située dans une zone de bruit 3 ; que, d'après la carte de Bruxelles Environnement reprenant les niveaux de bruit multi-exposition, le niveau de bruit sur la parcelle est considéré comme bruyant à très bruyant ;

Considérant que, bien que l'aménagement intérieur du logement réponde aux normes de confort actuelles, le projet est exposé à un espace extérieur bruyant ;





Considérant que le recul d'alignement par rapport au voisin de gauche implique un dépassement trop important du volume projeté par rapport au gabarit voisin ; que les dérogations relatives à ce dépassement ne sont pas acceptables car elles enclavent le jardin voisin ;

Considérant que la suppression de ces dérogations ne permettrait pas l'aménagement d'un logement 3 chambres ;

Considérant que la parcelle, située en zone mixte, se prêterait plus à une destination d'activité productive ou commerciale, d'un gabarit de maximum rez + 1 étage (afin de ne pas créer une rehausse au droit de la limite mitoyenne gauche) ;

Considérant que la Commission de Concertation maintient sa position défavorable quant à l'aménagement d'un logement à cet endroit;

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

**Avis DEFAVORABLE.**





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

Réf. / Ref.: F649/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Franklin 133 - 135 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Harold Clément de Cléty

Objet / Betreft: réaménager un appartement au 1er étage d'un l'immeuble, construire une terrasse en porte-à-faux au 1er étage sur la toiture plate et remplacer les menuiseries extérieures au 1er étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/04/2024 - 18/04/2024

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

4

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

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

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

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

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

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

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

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





Projet initial :

Vu la demande initiale, introduite le 05/07/2023 et visant à réaménager un appartement au 1er étage d'un l'immeuble, construire une terrasse sur pilotis au 1er étage sur la toiture plate et remplacer les menuiseries extérieures au 1er étage ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/11/2023 au 31/11/2023 pour les motifs suivants:

- dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) (limite arrière de construction) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu les 4 réactions à l'enquête publique portant sur :

- les vues sur les parcelles voisines depuis le volume de la terrasse du projet qui pourrait perturber l'intimité des voisins ;
- les nuisances sonores et les nuisances en matière d'ombres projetées sur les biens voisins qui pourraient générer l'aménagement de la terrasse ;
- les nuisances engendrées par les travaux ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 03/02/1899 (réf. TP 11551) ayant pour objet "construire deux maisons rue Franklin" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 21/05/1910 (réf. TP 5714) ayant pour objet "exhausser l'annexe d'un étage et construire un water closet au 3ème palier de la maison sis Franklin n°133" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 01/03/1976 (réf. TP 85219) ayant pour objet "couvrir, dans la zone de cours et jardins, le rez-de-chaussée des immeubles n°133/135 et transformer le 1er étage du bâtiment n°135" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/09/2023 (réf. P.U.116/2023) ayant pour objet " d'une part, étendre le logement du 2ème étage vers les combles pour en créer un duplex et étendre en largeur l'annexe de gauche au 2ème étage en façade arrière (mise en conformité), et d'autre part, créer une lucarne en façade arrière, aménager une terrasse au 3ème étage en façade arrière, isoler la toiture " ;

Considérant que la demande porte sur un immeuble de logements et de style éclectique de tendance néoclassique avec rez-de-chaussée commercial ;

Considérant que l'immeuble fait partie d'une copropriété de 2 immeubles à savoir le n°133 et n°135 construits sur une même parcelle ;

Considérant que la demande porte uniquement sur le 1er étage de l'immeuble au n°133 ;

Considérant qu'en situation de droit l'immeuble n°133 se développe comme suit :

- au sous-sol : des caves ;
- au rez-de-chaussée : un commerce ;
- au 1er étage : un appartement ;
- au 2ème étage et dans les combles : un appartement ;

En ce qui concerne l'aménagement de la terrasse et de la toiture verte sur la toiture plate du rez-de-chaussée :

Considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse sur pilotis de 21m<sup>2</sup> en façade arrière dans le prolongement de la cuisine au niveau du premier étage sur la toiture plate ;

Considérant que cette terrasse est circonscrite d'un bardage en bois vertical ajouré faisant office de garde-corps tout en fermant l'espace sous la terrasse et qu'un portillon est prévu afin d'accéder à cet espace ;





Considérant qu'un escalier est également prévu à l'arrière de cette terrasse afin de permettre une connexion entre celle-ci et la toiture plate couvrant le rez-de-chaussée, mais également afin de permettre l'accès à l'espace sous la terrasse ;  
Considérant que la terrasse sur pilotis et son bardage induit un volume supplémentaire en façade arrière d'une hauteur de 2,32m, sur une profondeur de +/-4,50m, une largeur de +/-4,30m ;  
Considérant dès lors que le projet déroge à l'art.6 (limite arrière de construction) du R.G.B.Q en ce que la profondeur de la construction dépasse les 15 mètres ;  
Considérant que le volume de la terrasse sur pilotis déroge également au Titre I, art. 4 (profondeur d'une construction) du R.R.U. en ce qu'il dépasse de plus de trois mètres en profondeur les profils mitoyens des constructions voisines et au Titre I, art. 6 (hauteur) du R.R.U. en ce qu'il dépasse en hauteur le profil mitoyen de la construction voisine la plus haute (n°131) ;  
Considérant que le bardage de la terrasse déroge au titre I, art.6 (éléments techniques) du RRU en ce qu'il constitue le garde-corps de la terrasse et qu'il dépasse du gabarit de la toiture ;  
Considérant qu'un retrait 1m90 par rapport aux limites mitoyennes est réalisé conformément au Code Civil afin de limiter les vues directes ou indirectes vers les voisins ;  
Considérant que la zone en retrait est aménagée en toiture verte extensive ;  
Considérant que la terrasse est construite contre la façade arrière devant les fenêtres du commerce au rez-de-chaussée et qu'elle constitue un obstacle à l'éclairage et l'aération du rez-de-chaussée ;  
Considérant en outre que même si cette terrasse en surplomb est conforme au Code Civil, son utilisation risque de générer des nuisances dépassant les charges normales de bon voisinage ;  
Considérant ce qui précède, que les dérogations n'ont pas été accordées par la commission de concertation ;

En ce qui concerne le réaménagement du logement :

Considérant qu'en situation de fait l'appartement du 1er étage comprend une grande chambre, un séjour, une cuisine et une salle de bain avec wc séparé ;  
Considérant que projet prévoit de reconfigurer le logement en aménageant un espace salle de bain et dressing dans la chambre et en supprimant la cheminée de la chambre, mais également en transformant l'actuelle salle de bain en espace bureau ;  
Considérant que le projet prévoit de modifier la baie vitrée en façade arrière au niveau de la cuisine afin de permettre un accès à la terrasse et d'augmenter l'éclairage naturel ;  
Considérant que l'espace séjour situé dans la pièce centrale est éclairé indirectement par la porte vitrée de la cuisine ;  
Considérant que le projet déroge au Titre II, art.10 du R.R.U. (éclairage naturel) en ce que la superficie d'éclairage de l'espace séjour/cuisine (5,5m<sup>2</sup>) n'est pas égale à minimum 1/5 de la superficie plancher (6,63m<sup>2</sup>) ;  
Considérant que le projet déroge également au Titre II, art.10 du R.R.U. (éclairage naturel) en ce que la superficie d'éclairage du bureau (1,3m<sup>2</sup>) n'est pas égale à minimum 1/5 de la superficie plancher (2,09m<sup>2</sup>) ;  
Considérant que les superficies d'éclairage manquantes sont minimales, qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que dès lors les dérogations pourraient potentiellement être acceptables moyennant une révision complète du projet ;

En ce qui concerne le remplacement des châssis :

Considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis existant en PVC de ton blanc en façade avant au niveau du 1er étage par des nouveaux châssis en bois de ton brun avec maintien de la division apparente ;  
Considérant que le remplacement des châssis du 1er étage s'inscrit dans la continuité de la modification des châssis au niveau du 2ème étage ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 18/09/2023 (réf. P.U.116/2023) afin de créer un ensemble homogène ;  
Considérant ce qui précède que la modification des châssis en façade avant pourrait potentiellement être acceptable moyennant une révision complète du projet ;





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

Considérant en conséquence, qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), que la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande initiale en date du 12/12/2023 ;

Projet modifié :

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 12/01/2024 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 23/01/2024 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

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

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

Considérant que la demande modifiée vise à réaménager un appartement au 1er étage d'un immeuble, construire une terrasse en porte-à-faux au 1er étage et remplacer les menuiseries extérieures au 1er étage ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/04/2024 au 18/04/2024 pour les motifs suivants:

- dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) (limite arrière de construction) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu les 2 réactions à l'enquête publique portant sur les nuisances sonores que pourraient générer l'aménagement de la terrasse et les réglementations existantes en ce qui concerne les distances par rapport aux biens voisins ;

En ce qui concerne l'aménagement de la terrasse et de la toiture verte sur la toiture plate du rez-de-chaussée :

Considérant que le projet modifié prévoit d'aménager une terrasse en porte à faux de 10m<sup>2</sup> en façade arrière dans le prolongement de la cuisine au niveau du premier étage sur la toiture plate ;  
Considérant que la terrasse a une profondeur de +/-2,25m et une largeur de +/-4,70m ;  
Considérant dès lors que le projet déroge à l'art.6 (limite arrière de construction) du R.G.B.Q en ce que la profondeur de la construction dépasse les 15 mètres ;  
Considérant que la terrasse du projet modifié déroge également au Titre I, art. 4 (profondeur d'une construction) du R.R.U. en ce qu'elle dépasse de plus de trois mètres en profondeur les profils mitoyens des constructions voisines et au Titre I, art. 6 (hauteur) du R.R.U. en ce qu'il dépasse en hauteur le profil mitoyen de la construction voisine la plus haute (n°131) ainsi qu'au titre I du RRU article 6§3 (élément technique) en ce qu'un escalier reliant la terrasse créée est placé au niveau de la toiture plate ;







Considérant que la terrasse est implantée le long de l'annexe de droite en dépassant cette dernière de 50cm ; que sur ces 50cm un bac à plantes fixe est placé afin de maintenir un retrait d'1m90 conformément au Code Civil et de limiter les vues directes ou indirectes vers les voisins du n°131 ;

Considérant que la terrasse du projet modifié est fortement réduite et présente une structure moins imposante par rapport à la proposition de terrasse du projet initial ;

Considérant que cette terrasse permet au logement du 1er étage de jouir d'un espace extérieur qualitatif ;

Considérant que le projet modifié maintient le placement d'un escalier extérieur connectant la terrasse et la toiture plate couvrant le rez-de-chaussée afin de permettre l'entretien de cette dernière ;

Considérant qu'un retrait 1m90 par rapport aux limites mitoyennes est réalisé conformément au Code Civil afin de limiter les vues directes ou indirectes vers les voisins ;

Considérant que la zone en retrait est aménagée en toiture verte extensive ;

Considérant ce qui précède que les dérogations sont acceptables ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de prévoir une végétalisation de minimum 50% de la toiture plate afin d'améliorer les qualités paysagères en intérieur d'îlot ;

En ce qui concerne le réaménagement du logement :

Considérant que le projet modifié maintient la même disposition spatiale pour l'appartement du 1er étage que celle du projet initial en aménageant un espace salle de bain et dressing dans la chambre et en supprimant la cheminée de la chambre, mais également en transformant l'actuelle salle de bain en espace bureau ;

Considérant que le projet modifié prévoit de modifier la baie vitrée en façade arrière au niveau de la cuisine permettant l'accès à la terrasse ;

Considérant que l'espace séjour situé dans la pièce centrale est éclairé indirectement par la porte vitrée de la cuisine ;

Considérant que le projet déroge au Titre II, art.10 du R.R.U. (éclairage naturel) en ce que la superficie d'éclairage de l'espace séjour/cuisine (4,8m<sup>2</sup>) n'est pas égale à minimum 1/5 de la superficie plancher (6,63m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le projet déroge également au Titre II, art.10 du R.R.U. (éclairage naturel) en ce que la superficie d'éclairage du bureau (1,3m<sup>2</sup>) n'est pas égale à minimum 1/5 de la superficie plancher (2,09m<sup>2</sup>) ;

Considérant que les superficies d'éclairage manquantes sont minimales, qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que dès lors les dérogations sont acceptables ;

En ce qui concerne le remplacement des châssis :

Considérant que le projet modifié prévoit également de remplacer les châssis existant en PVC de ton blanc en façade avant au niveau du 1er étage par des nouveaux châssis en bois de ton brun avec maintien de la division apparente ;

Considérant que le remplacement des châssis du 1er étage s'inscrit dans la continuité de la modification des châssis au niveau du 2ème étage ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 18/09/2023 (réf. P.U.116/2023) afin de créer un ensemble homogène ;

Considérant ce qui précède que la modification des châssis en façade est acceptable ;

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





**Avis FAVORABLE sous réserve de:**

- végétaliser minimum 50% de la surface de la toiture plate couvrant rez-de-chaussée ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I, art. 4 (profondeur d'une construction); le titre I, art. 6 (hauteur et élément technique); le titre I, art. 6§3 (élément technique), le titre II, art.10 (éclairage naturel) et au R.G.B.Q en ce qui concerne l'art. 6 (limite arrière de construction) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





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

---

Réf. / Ref.: E263/2024 (PFD)

Adresse / Adres:  
Rue de l'Evêque 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Clear Channel Belgium - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Placer 2 totems digitaux de 3m50 de hauteur en espace public (une face publicitaire, une face informations générales).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/04/2024 - 18/04/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**AVIS REPORTÉ.**

5





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

---

Réf. / Ref.: E264/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Station STIB Heysel 1020 Bruxelles  
Station STIB Pannenhuis 1020 Bruxelles  
Station STIB Bockstael 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Clear Channel Belgium - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Placer 4 totems digitaux de 3m50 de hauteur en espace public (une face publicitaire, une face informations générales).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/04/2024 - 18/04/2024

Réactions / Reacties: 7

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**AVIS REPORTÉ**

6





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

Réf. / Ref.: P1168/2023 (PFU)

Adresse / Adres:

Place Princesse Elisabeth 5 1030 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société Nationale des Chemins de fer Belges - SNCB (Pinto Monteiro)

Objet / Betreft: Rénover le complexe de quai de la gare de Schaerbeek.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/03/2024 - 04/04/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 16/04/2024

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

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

7

**CONTEXTE :**

Considérant que la demande de permis concerne la rénovation du complexe de quai de la gare de Schaerbeek ;

Considérant que le bien se situe en zone de chemin fer du plan régional d'affectation du sol par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

**INSTRUCTION :**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant:

- Création ou modification de voies piétonnes ou cyclistes en zone de chemin de fer ;
- Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans ;

Considérant que la demande a est soumise à la Commission de Concertation pour le motif suivant:

- Bien inscrit sur la liste de sauvegarde, en cours d'inscription, classé ou en cours de classement ;

Considérant que les instances ont été consultés : VIVAQUA, Bruxelles Mobilité, Bruxelles Environnement, SIAMU, AccessAndGo, CRMS, Infrabel Zone Bruxelles, Collège des Bourgmestre et échevins de et à Bruxelles, Collège des Bourgmestre et échevins de et à Schaerbeek ;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 30 jours, qui s'est tenue du 06/03/2024 au 04/04/2024 (sur les territoires de Bruxelles et de Schaerbeek), portant sur les aspects suivants :

- Félicitations concernant le projet ;





- Réclamation concernant certains documents que ne seraient pas disponible en ligne ;

Considérant qu'une réclamation a été faite l'ors de l'enquête publique bruxelloise ;

Considérant qu'une réclamation a été faite l'ors de l'enquête publique schaarbeekoise ;

Considérant que la Commission de Concertation a eu lieu le 16/04/2024 ;

Considérant que l'avis de la Commission de Concertation a été rapporté au 30/04/2024 ;

SITUATION EXISTANTE :

Considérant que chaque quai contient trois escaliers (dont deux mènent au couloir sous-voies Sud et un au couloir sous-voies Nord) ;

Considérant que le projet consiste à rénover le complexe de quai de la gare de Schaerbeek et les couloirs sous voies ;

OBJET, OBJECTIFS et SITUATION PROJETÉE :

Considérant que le projet comprenant les travaux suivants :

- La rénovation des quais avec rehaussement des quais à 75cm et prolongement des quais là où nécessaire;
- La rénovation des auvents de quai classés et construction d'espaces d'attente sur les quais;
- La rénovation des couloirs sous-voie (CSV) Nord et Sud et des escaliers d'accès;
- L'installation de 7 ascenseurs entre le couloir sous-voie Sud et les quais ainsi qu'une rampe d'accès côté Nord-Ouest vers le couloir Sud ;
- Le renouvellement des finitions, éclairage et équipements de quai et d'accès aux quais; les équipements et éclairage du couloir sous-voie compris dans le renouvellement ;
- La construction d'un local technique et de service à même la zone déjà bâtie ;

MOTIVATION :

- Mobilité et accessibilité :

Considérant que ces travaux permettront d'améliorer l'accessibilité de la gare et de la rendre accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ; que ces travaux se conforment donc aux objectifs de la Région Bruxelloise et aux plan Good move ;

Considérant la barrière urbaine que constitue la gare et ses voies entre Schaerbeek et la Ville de Bruxelles (SE-NO);

Considérant que le passage sous voie est repris comme itinéraire vélo CONFORT dans le plan de mobilité Good move ;

Considérant la difficulté de rendre le couloir sud accessible aux cyclistes vu la faible largeur qui découle de l'aménagement des ascenseurs et la présence d'accès aux quais de part et d'autre du couloir ;

Considérant que le couloir Nord pourrait servir de jonction cycliste entre les deux parties de la ville ; qu'il y aurait donc lieu d'étudier la faisabilité de prolonger le couloir Nord et de le connecter à l'avenue de Vilvorde ;

Voirie :

Considérant que le projet est situé en bordure de voirie régionale ;





Considérant la nécessité de remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale ; Considérant la nécessité de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables") ; Considérant qu'aucun élément en saillie ne doit dépasser l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) ; Considérant la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;

Ascenseurs :

Considérant qu'il est prévu d'installer les ascenseurs dans le couloir sous voies sud ;

Considérant qu'il s'agit du couloir sous voies le plus important, car il est traversant et offre un accès depuis et vers les communes : Bruxelles Ville et Schaerbeek ;

Considérant qu'il s'agit également du couloir le plus large ;

Considérant que les ascenseurs sont prévus au milieu du couloir sous voies ;

Considérant qu'il s'agit du seul emplacement techniquement possible ;

Considérant néanmoins que cet emplacement pose néanmoins question car il réduit la circulation des piétons ;

Considérant aussi que l'implantation des cages d'ascenseurs au milieu du couloir sous-voies risque également de réduire la luminosité du couloir sous voies ;

Considérant qu'afin de réduire au maximum la perte de luminosité, il y a lieu de réaliser les cages d'ascenseur les plus transparents possible ;

Considérant néanmoins qu'il y a également lieu de tenir compte d'autres objectifs, tels que la création d'ascenseurs robustes et résistants au vandalisme ;

Considérant que la porte d'entrée des ascenseurs au niveau du passage sous voies es proposée le long de l'espace de passage ;

Considérant qu'il serait plus adéquat de prévoir des portes d'ascenseurs qui ouvrent au niveau du passage sous voies vers la zone d'attente qui est proposée entre les différents ascenseurs ;

Considérant que cette implantation permettrait d'éviter des conflits entre les files d'attentes vers et depuis les ascenseurs et les flux piétons traversants le couloir sous voies ;

Considérant qu'au niveau des quais les portes des ascenseurs devront s'ouvrir comme prévu ;

Goulotte vélo :

Considérant qu'aucune goulotte vélo n'est prévue sur les escaliers qui desservent les quais ;

Considérant que Bruxelles Mobilité demande l'installation de goulotte vélo ;

Considérant que la SNCB évite l'installation de goulotte vélo, car les piétons s'en plaignent ;

Considérant qu'il y a lieu de trouver un compromis afin de garantir aussi bien l'accessibilité universelle que l'accessibilité cycliste des quais ;





Considérant que le tunnel sous voies sud est le plus utilisé par les cyclistes ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une goulotte vélo sur la moitié des escaliers du tunnel sous voies sud ;

Considérant que cela permettra aux piétons qui ne sont pas confortables avec les escaliers équipés de goulotte vélo de prendre l'escalier d'en face sans goulotte vélo ou de prendre l'ascenseur ;

Considérant que ceci facilitera également les déplacements à vélo, sans obligation d'emprunter les nouveaux ascenseurs placés côté couloir sud ;

Considérant que si le besoin se fait ressentir, d'autres goulottes vélos, p.ex. aux escaliers du couloir sous voies Nord, pourraient être installés plus tard ;

Considérant que cette installation est dispensée de permis ;

Considérant qu'actuellement, l'installation de goulottes sur l'ensemble des escaliers n'est pas souhaitable ;

Parking vélo :

Considérant que le masterplan stationnement vélo identifie la nécessité de créer une offre de vélo sécurisé (p.ex. parking) et une offre de vélo libre (p.ex. arceaux) dans différentes gares de la RBC ;

Considérant que le master plan stationnement vélo identifie un besoin de 500 places dans la Gare de Schaerbeek ;

Considérant que l'offre existante se limite à 70 places, et que le projet ne prévoit aucune augmentation de l'offre existante ;

Considérant que pour garantir du stationnement vélo sécurisé, les emplacements doivent être adaptés à tout type de vélos, permettre l'attache du cadre et de la roue avant, et être résistants aux tentatives de vol ;

- Patrimoine :

Historique de la demande :

Considérant que, en sa séance du 2/06/2021, la CRMS avait émis un avis de principe favorable sous conditions sur l'avant-projet concernant la requalification des auvents et des autres éléments patrimoniaux présents sur les quais ;

De manière générale :

Vu l'avis conforme favorable sous conditions de la CRMS ;

Considérant qu'elle se réjouit de constater que la requalification des quais intègre la restauration des auvents, éléments identitaires de la gare de Schaerbeek qui demeure l'une des dernières en Belgique à avoir préservé ses couvertures de quais anciennes ;

Considérant que c'est une réelle plus-value patrimoniale ;

Considérant que la CRMS demande à la SNCB de reconsidérer ces interventions et de les dessiner sur mesure avec le niveau de composition, de détail et de qualité, en faveur d'un ensemble intégré, cohérent et global, tenant compte des caractéristiques architecturales et patrimoniales spécifiques du lieu ;

Considérant que de manière générale, le projet propose une restauration respectueuse du contexte classé ;

Considérant que le projet améliore l'accessibilité et le confort de la gare tout en restaurant et tout en réinterprétant le patrimoine classé ;







Considérant que de manière globale, le projet de restauration / restitution des auvents, des garde-corps ainsi que des abris pour voyageurs et parois coupe-vent constitue un élément très positif du dossier et n'appelle pas de remarques ;

Ascenseurs :

Considérant que, concernant le bardage des ascenseurs au droit des quais, il y a lieu de prévoir une enveloppe d'ascenseur en adéquation avec les contexte patrimonial et suivant l'avis conforme de la CRMS ;

Considérant que la CRMS est défavorable aux parois en tôle perforée proposées pour les ascenseurs ;

Vu l'avis de principe favorable sous conditions sur l'avant-projet de la CRMS du 2/06/2021 ;

Considérant que la présente demande de permis associe cette revalorisation des auvents à la dernière phase de rénovation de la zone des quais, y compris leur mise aux normes ainsi que leur ouverture aux personnes à mobilité réduite ;

- Maillage vert et bleue :

Considérant que le CRMS demande de réduire significativement le degré d'imperméabilisation des quais et de conserver un revêtement perméable sur les tronçons non recouverts latéraux ;

Considérant que l'avis n'est pas conforme concernant ces aspect ;

Considérant qu'un revêtement perméable des quais n'est pas prévu ;

Considérant qu'un revêtement perméable n'est pas compatible des quais plus accessibles ;

Considérant que les eaux ne peuvent pas être renvoyés vers les voies ;

Considérant que les eaux sont redirigés vers un massif tampon à côté de la gare avec trop plein vers l'égout ;

Considérant en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, que des bacs de rétention sont prévus sur les quais : que selon la note explicative, un bassin d'orage enterré en béton vient également accompagner ce système mais qu'aucun détail de celui-ci ne figure dans le plans ou dans le documents administratifs du dossier.

CONCLUSION :

Considérant que le projet présente est un plus pour le patrimoine ainsi que pour l'accessibilité et le confort ;

Considérant qu'il peut toutefois encore être amélioré sur ces 2 points ainsi que sur ces qualités architecturales et urbanistique ;

**Avis FAVORABLE à condition de :**

Patrimoine :

- **L'ensemble des documents complémentaires, détails et fiches techniques et les dessins d'exécution ainsi que les échantillons et mock-up devront être soumis à l'accord préalable de la cellule travaux de la DPC ;**
- **Au sujet des auvents, opter pour une finition des éléments métalliques présentant un rendu traditionnel, en évitant le thermolaquage proposé, et affiner le choix des teintes sur base des recherches stratigraphiques (à compléter en atelier) ;**
- **Proposer une alternative à la couche de finition en thermolaquage proposée, par exemple en appliquant la peinture à la brosse ;**
- **Au sujet des ascenseurs : développer une solution sur mesure où la composition, les matériaux et les couleurs sont en adéquation/dialogue avec l'esthétique de la gare, et en particulier avec celle des auvents ;**





- Au sujet du projet d'éclairage : compléter le dossier et renseigner un projet d'ensemble, pensé en cohérence avec les éléments patrimoniaux de la gare, y compris pour les luminaires envisagés dans les zones non couvertes ;
- Au sujet des revêtements des quais : spécifier la nature et le type de matériaux ;
- Au sujet des équipements : compléter le dossier en fournissant des informations détaillées sur la nouvelle signalétique et le mobilier à prévoir sous les auvents et sur les zones non couvertes des quais: abris, bancs, poubelles, etc. Le choix de ces éléments devra concorder avec l'esthétique d'ensemble de la gare classée ;

**SIAMU :**

- Respecter les dispositions de sécurité décrites dans l'avis SIAMU ;
- Placer les extincteurs portatifs suivants : 1 extincteur à 6 kg de poudre ABC dans le local technique, 1 extincteur à 5 kg de CO2 dans le local TGBT ;
- Les extincteurs doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien annuels; ils doivent être visibles et facilement accessibles.

**Mobilité, accessibilité et confort :**

- Opter pour des ascenseurs dont les portes au niveau du CSV Sud s'ouvrent vers l'espace d'attente pour voyageurs ;
- Concernant l'accès au couloir nord depuis la surface : prévoir des pentes suffisamment douces et confortables à la fois pour les PMR ainsi que pour les cyclistes ;
- Étudier des ascenseurs ayant le moins d'impact possible sur la luminosité du CSV Sud ;
- Prévoir un goulotte vélo sur un des escaliers du CSV Sud par quai ;
- Étudier la possibilité de prolonger le couloir nord et de le connecter à l'avenue de Vilvorde pour se conformer au réseau vélo du plan de mobilité Good move ;
- Étudier la possibilité d'augmenter l'offre de stationnement vélo sécurisée et libre avec 10% de places adaptées pour les vélos cargo, et ceci afin de tendre vers les objectifs du master plan stationnement vélo ;

**Réseau ferrée :**

- Étudier la demande d'INFRABEL qui demande de prévoir 3 emplacements de parking pour des véhicules Infrabel pour pouvoir intervenir de manière plus vite et plus sécurisé, ainsi que de prévoir un accès pour pouvoir transporter des matériaux avec une transpalette.

**Maillage vert et bleu :**

- Clarifier la gestion des eaux pluviales.





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

---

Réf. / Ref.: B136/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Station STIB Porte de Namur 1000 Bruxelles  
Place Louise 1000 Bruxelles  
Station STIB Botanique 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Clear Channel Belgium - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Planter 4 totems publicitaires digitaux de 4m32 de haut en espace public

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/03/2024 - 28/03/2024

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/04/2024

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

---

**AVIS REPORTÉ**

8





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

Réf. / Ref.: P877/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Quai aux Pierres de Taille 37 - 39 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Woodstone Fund - S.P.R.L.

Objet / Betreft: modifier la destination du 2ème étage de bureau en logement visant la création de 4 unités de logement (1 studio, 1 appartement 1 chambre et 2 appartements 3 chambres), modifier les châssis et leurs divisions en façade avant et arrière, placer un balcon sur toute la largeur de la façade arrière et placer 3 brise-vues, aménager un local vélos en sous-sol et dédier 3 emplacements de parking au logement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/04/2024 - 18/04/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Maison traditionnelle – 20 Quai aux Pierres de Taille) et que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas modifiées ;

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





Considérant que la demande a été introduite en date du 21/09/2023 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination du 2<sup>ème</sup> étage de bureau en logement visant la création de 4 unités de logement (1 studio, 1 appartement 1 chambre et 2 appartements 3 chambres), modifier les châssis en façade avant et arrière, placer un balcon sur toute la largeur de la façade arrière et placer 3 brise-vues ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 07/02/1969 (réf. T.P. 92361) ayant pour objet "construire un immeuble de bureaux et résidentiel" ;  
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/01/2017 (réf. P.U. 594543) ayant pour objet "changement d'affectation du quatrième étage de bureau en logement (353,60m<sup>2</sup>) et aménagement de 4 logements (1 studio, 1 appartement d'une chambre à coucher et 2 appartements de deux chambres à coucher)" ;  
Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;  
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 25/10/2018 (réf. P.U. 667723) ayant pour objet "modifier la destination d'une partie du 3<sup>ème</sup> étage de bureau en logement (122m<sup>2</sup>) et aménager 2 logements (2 appartements 1 chambre)" ;

Vu le refus de permis d'urbanisme (réf. 04/ P.U. 1828048) ayant pour objet « modifier la destination du 2<sup>ème</sup> étage de bureau en logement et aménager 6 unités de logement » notifié le 20/09/2022 pour le même bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/04/2024 au 18/04/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne)

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

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 29/03/2024 ;  
Considérant que l'avis du SIAMU n'a pas été réceptionné au moment de la commission de concertation ;

*En ce qui concerne les unités de logement*

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble mixte (bureau et résidentiel) existant, autorisé en 1969 (réf. TP 92361 délivré le 07/02/1969) ;  
Considérant que la demande de permis datant de 2018 a modifié la destination d'une partie du 3<sup>ème</sup> étage en logement (réf. P.U. 667723 le 25/10/2018) ;  
Considérant que le permis P.U. 594543 n'a pas été mis en œuvre et que par conséquent la destination initiale du 4<sup>ème</sup> étage reste inchangée (bureaux) ;

Considérant dès lors, que le bien comprend les destinations suivantes en situation de droit :

- niveau -2 : parking (12 places dont 4 box fermés), caves, locaux communs et locaux techniques ;
- niveau -1 : parking (12 places dont 5 box fermés), caves et locaux communs ;
- niveau 0 : parking (15 places), conciergerie et locaux communs ;
- niveaux +1, +2 et +4 : bureau ;
- niveau +3 : bureau et logement (2 appartements 1 chambre) ;
- niveaux +5 à +9 : logement (6 studios par niveaux – soit 30 studios) ;
- niveau +10 : logement (1 appartement 2 chambres)





Considérant que la demande porte sur le changement de destination du 2<sup>ème</sup> étage actuellement à l'usage de bureau en vue d'y créer du logement ;  
Considérant que la demande concerne des modifications intérieures au 2<sup>ème</sup> étage visant la suppression des bureaux en vue de créer du logement, à savoir 1 studio, 1 appartement 1 chambre et 2 appartements 3 chambres ;  
Considérant que les logements dérogent au R.R.U. Titre II article 4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond est ponctuellement de 2m19 et ce uniquement sous les retombées de poutre, la hauteur sous plafond générale des logements étant de 2m60 ;  
Considérant que cette situation est présente à tous les étages depuis la construction de l'immeuble et qu'elle ne nuit pas à l'habitabilité des lieux ;  
Considérant que les nouveaux aménagements des logements ne modifient pas la structure portante du bâtiment ;  
Considérant dès lors, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit la suppression des bureaux au 2<sup>ème</sup> étage et la création de 4 unités de logement, soit 1 studio (39m<sup>2</sup>), 1 appartement 1 chambre (50m<sup>2</sup>) et 2 appartements 3 chambres (100m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le nombre total de logements dans l'immeuble est porté à 37 pour un total de 31 studios, 3 appartements 1 chambre, 1 appartement 2 chambres et 2 appartements 3 chambres ;

Considérant qu'en situation de droit le nombre de logements dans l'immeuble est de 33 logements pour un total de 30 studios, 2 appartements 1 chambre et 1 appartement 2 chambres ;

Considérant que la nouvelle répartition répond à la notification de refus du permis 04/ P.U.

1828048 qui considère que la typologie de logement est peu variée, la quasi-totalité de l'immeuble comportant des studios et des logements 1 chambre ;

Considérant que la proposition prévoit des logements de plus grande taille (2 ou 3 chambres) équilibrant la typologie des logements de l'immeuble ;

Considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;

Considérant de ce qui précède que le changement de destination du 2<sup>ème</sup> étage est acceptable ;

*En ce qui concerne les modifications en façade avant et arrière ;*

Considérant que des modifications sont apportées en façade arrière en ce qu'un balcon filant continu de part et d'autre de l'escalier de secours est créé, offrant un espace extérieur aux nouveaux logements (excepté pour l'appartement 1 chambre localisé en façade avant) ;

Considérant que le balcon a une profondeur de 1m20 et présente un retrait latéral de 1m90 par rapport aux murs mitoyens ;

Considérant que le balcon déroge au R.R.U. Titre I article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce qu'il dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;

Considérant que leur profondeur est identique aux balcons existants aux étages supérieurs (niveaux +5 à +9) et qu'il s'aligne en profondeur à la plateforme existante de l'accès à l'escalier de secours ;

Considérant de ce qui précède, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'allège en béton existante est découpée ponctuellement sur 90 cm de large afin de créer l'accès au nouveau balcon ;

Considérant qu'une ouverture par travée est ainsi mise en œuvre, identique à la sortie de secours ;

Considérant que l'accès à la sortie de secours est maintenu ;

Considérant que le balcon préfabriqué est ancré dans la poutre de rive et qu'il est réalisé en caillebotis acier inox ; Considérant qu'une tôle en acier pare-feu est mise en œuvre au niveau du balcon au droit des portes fenêtres afin de garantir une protection au feu ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser le revêtement horizontal du balcon ;





Considérant que la création des balcons et les modifications de cloisonnement intérieurs engendre la modification des divisions de châssis et la création de 3 portes fenêtres ;  
Considérant que les nouveaux châssis sont réalisés en pvc avec habillage aluminium et que les nouvelles parties pleines sont réalisées en panneau aluminium ;  
Considérant que les nouveaux châssis sont réduits de 15 cm en hauteur par rapport aux châssis existants et que dès lors l'imposte vitrée au-dessus de la sortie de secours est remplacée par une panneau plein en aluminium et un bandeau horizontal continu en aluminium de 15 cm de hauteur est mis en œuvre en partie supérieur des châssis afin de répondre aux prescriptions de prévention incendie ;  
Considérant que des brise-vues séparatifs translucides sont mis en œuvre entre les unités de logements et l'escalier de secours ;  
Considérant que ces modifications s'accordent avec les autres étages de l'immeuble tant en termes de matériaux que de continuité des divisions de châssis ;

Considérant qu'un garde-corps métallique à dominante verticale est réalisé en aluminium et sécurise les balcons et qu'il s'accorde avec les garde-corps supérieurs existants ;  
Considérant également que les modifications de cloisonnement intérieurs engendrent la modification des divisions de châssis en façade avant et que des capotages en aluminium sont mis en œuvre au droit des nouvelles cloisons séparatives ;  
Considérant que les nouveaux châssis sont réalisés en pvc habillage aluminium ;  
Considérant que cette nouvelle répartition des châssis s'accorde avec les autres niveaux ;

*En ce qui concerne les locaux communs*

Considérant qu'au rez de chaussée, 2 places de parking sont supprimées afin de créer un local vélo complémentaire de 26 m<sup>2</sup> au local vélo commun déjà existant de 10m<sup>2</sup> et qu'il permet de recevoir 12 vélos ;  
Considérant que ce local est sécurisé par des grilles toute hauteur et qu'il est accessible exclusivement par les occupants des unités de logement du 2<sup>ème</sup> étage ;  
Considérant que, conformément au R.R.U. Titre II chapitre 5, dans un immeuble existant les modifications ayant une incidence sur les parties communes de l'immeuble doivent améliorer la conformité de l'immeuble au niveau des locaux de service ;  
Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de regrouper les 2 locaux vélos en 1 local vélo communs à tous les occupants de l'immeuble ;

Considérant de ces transformations que sont conservées, 11 emplacements de parking au niveau -2, 12 au niveau -1 et 13 au rez de chaussée ;  
Considérant que des locaux communs pour ordures ménagères et pour le rangement de matériel de nettoyage sont existants au niveau -1 ;  
Considérant qu'une buanderie et un local débarras privatifs sont créés dans les nouveaux appartements 3 chambres ;  
Considérant qu'un local nettoyage est créé dans les communs du plateau du 2<sup>ème</sup> niveau et qu'il est accessible exclusivement par les occupants de l'étage ;  
Considérant qu'au niveau -2, une place de parking est supprimée en vue de créer 4 caves privatives pour les unités de logement du 2<sup>ème</sup> niveau ;  
Considérant dès lors que les 4 emplacements de parking pour voitures appartenant au demandeur et liés au niveau +2 sont transformés en 3 emplacements ;

Considérant que, conformément aux principes directeurs du R.R.U. Titre II, la transformation des immeubles existants à logements multiples, lorsqu'elle a une incidence sur les parties communes de l'immeuble, doit améliorer la conformité de ceux-ci ;





Considérant également que l'article 7 du Titre IV du R.R.U. indique que les parkings comportent au moins 2 emplacements de stationnement réservés aux véhicules utilisés par les personnes à mobilité réduite pour un maximum de 50 emplacements ;  
Considérant que les caves proposées sur l'emplacement de parking n° 8 ont un accès peu aisé en conflit avec l'emplacement n°7 et sont de faible dimension ;  
Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de supprimer les caves prévues sur l'emplacement n° 8 du niveau -2 et de regrouper les places 5&6 et les places 7&8 en vue de créer 2 emplacements PMR ;  
Considérant également qu'il y a lieu de redistribuer les caves existantes en adaptant leur répartition en vue de créer des caves complémentaires ou de prévoir des locaux de rangement au sein des 4 nouvelles unités de logement ;

Considérant de ce qui précède, que le projet améliore la conformité des immeubles existants à l'article 16 (local poubelles), article 17 (local vélo) et article 18 (local nettoyage) du Titre II du R.R.U. en ce qu'il crée des espaces communs supplémentaires aux parties communes déjà existantes ;

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 :**

- regrouper le local vélo projeté de 26 m<sup>2</sup> et le local vélo existant de 10 m<sup>2</sup> en un local vélo commun à tous les occupants de l'immeuble ;
- créer 2 emplacements PMR au niveau -2 en regroupant respectivement les places 5&6 et les places 7&8 ;
- supprimer les caves prévues sur l'emplacement n° 8 du niveau -2 et de redistribuer les caves existantes en adaptant leur répartition en vue de créer des caves complémentaires ou de prévoir des locaux de rangement au sein des 4 nouvelles unités de logement ;

**Les dérogations au,**

- R.R.U. Titre I article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne),
- R.R.U. Titre II article 4 (hauteur sous plafond),

**sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**







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

Réf. / Ref.: N262/2023 (PU)

Adresse / Adres:  
Rue du Nord 78 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Cinq-Invest - S.A.

Objet / Betreft: ajouter des escaliers de secours avec plateformes en façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/04/2024 - 18/04/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 26/09/2023

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

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

- 10** Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;  
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;  
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;  
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;  
Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural ;  
Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 20/03/2023 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;  
Considérant que la demande initiale visait à d'une part rehausser le volume du rez-de-chaussée en façade arrière, démolir le volume de la cage d'ascenseur sur l'ensemble de sa hauteur en façade arrière, ajouter un escalier et un ascenseur, élargir les baies et isoler la façade arrière, et d'autre part remplacer les menuiseries en façade avant (mise en conformité) ;  
Considérant que la régularité de l'hôtel au niveau urbanistique a été confirmée par la Ville de Bruxelles en date du 21/01/2022 (RU2997/2021) ;
- Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/08/2023 au 14/09/2023 pour les motifs suivants :  
Dérogation au Titre I du R.R.U art 6 (éléments techniques);  
Vu l'absence de à l'enquête publique ;





Vu l'avis de la commission de concertation du 26/09/2023 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : défavorable ;  
Considérant en effet que la demande initiale présentait une densité trop importante en termes de volumétrie et de capacité ;  
Considérant que le maintien du nombre de chambres par l'ajout d'extensions nuisait au caractère patrimonial du bien et au parcellaire ;  
Considérant que, bien que de nombreux éléments aient disparus, la structure initiale du bien n'était pas respectée et l'organisation spatiale n'était pas cohérente au regard des qualités historiques du bien ;  
Considérant que ce nouveau volume projeté initialement engendrait la création d'un aéra peu lumineux entre la façade latérale n°80 et la nouvelle construction ;  
Considérant que l'extension projetée nuisait à un développement potentiel de fenêtres qualitatives le longs du mur de l'annexe arrière du n°80 ;  
Considérant l'importante densité de l'intérieur d'ilot et l'aggravation de cette situation dans le cadre du projet initial ;  
Considérant également que la qualité des chambres et des communs, en termes de superficie et d'aménagement, n'était pas non plus améliorée et n'était pas qualitative ;  
Considérant que la commission de concertation du 26/09/2023 demandait d'étudier un projet moins invasif ne prévoyant ni dédoublement de la cage d'escalier ni nouveau volume ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 05/10/2023 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 02/01/2024 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

Considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet, ne sont pas accessoires et visent à répondre partiellement aux objections soulevées par le projet initial et/ou qu'ils visent à supprimer en partie des dérogations qu'impliquaient le projet initial ;

Considérant que la demande vise à restituer les châssis conformément aux plans du dossier 26N/1994 ;  
Considérant cependant qu'il est à remarquer que le permis d'urbanisme 26N/1994 délivré le 08/08/1995 visait à construire une toiture à versants sur une partie de l'hôtel existant pour y aménager une chambre supplémentaire et remplacer les tabatières dans la toiture à versant existante par des lucarnes ;  
Considérant que les plans mentionnent du pvc à cet étage mais aussi à un étage inférieur ;  
Considérant cependant que les autres étages ne sont pas concernés par l'objet du permis, qu'en conséquence en ce qui concerne le matériau initialement en bois des châssis, il faut se reporter au permis d'urbanisme 6N/1983 (TP 88401) et antérieurs ;  
Considérant donc qu'afin de maintenir une cohérence du bâti et de rétablir la valeur patrimoniale de la façade, il y aurait lieu de prévoir des châssis en bois moulurés reprenant les profils et divisions d'origine sur l'ensemble de la façade avant ;  
Considérant de même que la corniche a été remplacée par une corniche en PVC peu en accord avec la typologie de l'immeuble , qu'il y aurait lieu de prévoir une corniche en bois mouluré ;

Considérant que le projet modifié maintient le volume bâti existant ;  
Considérant que la demande modifiée consiste également à placer trois échelles de secours avec plateforme d'accès en façade arrière, et ouvrir un mur porteur au niveau de la chambre 41 ;

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





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

*En ce qui concerne l'aménagement existant des 24 chambres :*

- Sous-sol : chaufferie et diverses caves
- Rez-de-chaussée (156m<sup>2</sup>) : bureau et espace privé, accueil, salle des petits déjeuners, 2 chambres, cour/jardin
- 1<sup>er</sup> étage (141m<sup>2</sup>) : 6 chambres, 1 wc commun
- 2<sup>ème</sup> étage (141m<sup>2</sup>) : 7 chambres
- 3<sup>ème</sup> étage (114m<sup>2</sup>) : 5 chambres
- 4<sup>ème</sup> étage (114m<sup>2</sup>) : 4 chambres

Considérant au vu des photographies jointes au dossier que de nombreuses parties intérieures du bien devront être démolies/reconstruites, qu'en l'état l'hôtel n'est pas exploité ni exploitable ;  
Considérant que la qualité des chambres et communs prévues est en termes de superficie et d'aménagement, pas améliorée et n'est pas qualitative au vu des standards de confort actuelles ;

Considérant que les échelles et les paliers dérogent au RRU titre I art 4 et 6 en ce que ces installations dépassent, le profil principal du bien contigus de droite et dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de parcelle ;

Considérant que l'intérieur d'îlot est déjà très dense et de superficie limitée ;

Considérant que ces éléments densifient encore davantage l'intérieur d'îlot ;

Considérant que ces éléments techniques dégradent les vues depuis les biens alentours mais également depuis les chambres de l'immeuble ;

Considérant que le projet devrait au contraire améliorer la situation dans un esprit de restauration du patrimoine et dédensification de l'intérieur d'îlot ;

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

**Avis DÉFAVORABLE.**

**Un avis favorable pour être émis pour un projet prévoyant une amélioration de la situation de l'immeuble dans un esprit de restauration du patrimoine, d'une réorganisation spatiale plus cohérente de l'intérieur et d'une dédensification/amélioration de l'intérieur d'îlot.**





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

Réf. / Ref.: R973/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Chemin du Rossignol 44 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Christophe Dacier

Objet / Betreft: construire une véranda en façade arrière d'une maison unifamiliale (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/04/2024 - 18/04/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

11

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;  
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;  
Considérant que le bien est situé en zones d'habitation au PRAS ;  
Considérant que la demande a été introduite en date du 25/10/2023 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;  
Considérant que la demande vise à construire une véranda (12m<sup>2</sup>) en façade arrière d'une maison unifamiliale (mise en conformité) ;  
Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;





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

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/04/2024 au 18/04/2024 pour les motifs suivants: dérogation à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) ;

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

Considérant que le dossier ne contient pas d'archives, que néanmoins, au vu des photos aériennes, des annexes (de formes différentes) étaient présentes en façade arrière depuis au moins les années 70 (voir davantage) ,

Considérant que ces annexes ont visiblement été supprimées entre 1996 et 2004 et remplacées par la véranda actuelle ;

Considérant que le projet déroge aux articles 4 et 6 (profondeur et hauteur) du titre I du RRU car le volume de la véranda dépasse du profil mitoyen le plus haut et le plus profond ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale relativement étroite ;

Considérant que la véranda améliore le confort du logement ;

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

Considérant que cette annexe ne dépasse que légèrement en hauteur et profondeur les profils mitoyens des constructions voisines;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer les châssis d'origine par des châssis en PVC de ton brun ;

Considérant que ces châssis ont déjà été placés ;

Considérant qu'au vu de l'absence d'archives, la composition des châssis de la situation de droit n'a pas pu être déterminée ;

Considérant que les châssis proposés permettent d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble;

Considérant que ces châssis s'accordent suffisamment à la typologie de l'immeuble ;

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

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.**

**Les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: C902/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard de l'Abattoir 23 1000 Bruxelles  
Rue Cuerens 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Hamid Oulad El Haj

Objet / Betreft: étendre le rez-de-chaussée sur la totalité de la zone de cour, rehausser le fond de la parcelle de 2 niveaux en appliquant la suppression partielle de la façade arrière, modifier la configuration du logement unifamiliale (régularisation PV BR/014/23)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/04/2024 - 18/04/2024

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):**

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et espaces structurants au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/10/2023 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à étendre le rez-de-chaussée sur la totalité de la zone de cour, rehausser le fond de la parcelle de 2 niveaux en appliquant la suppression partielle de la façade arrière, modifier la configuration du logement unifamiliale (régularisation PV BR/014/23) ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 31/03/2023 (P.V. B.R./014/23) fait état des infractions suivantes : « l'annexe à l'arrière du bâtiment a été surélevée de deux niveaux (soit environ 70m<sup>3</sup> au total) sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet » ;





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

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/04/2024 au 18/04/2024 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;  
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant qu'en situation de droit, les archives renseignent uniquement le rez-de-chaussée en tant que café avec une cuisine et un refuge en annexe à l'arrière, précédée d'une cour ;  
Considérant qu'en situation existante de fait, un snack occupe le bâtiment principal au rez-de-chaussée, suivi d'une chambre avec une pièce de rangement en annexe à l'arrière et une petite cour ;

Considérant que les étages sont affectés en une habitation unifamiliale ;

Considérant que le snack est hors objet de cette présente demande ;

Considérant que le projet vise à régulariser les annexes arrière du bâtiment afin d'agrandir l'habitation existante ;

Considérant que la répartition des pièces de cette habitation sur les plans est représentative d'une maison de logements multiples plutôt qu'unifamiliale ;

Considérant en effet, que la chambre au rez-de-chaussée est aménagée avec un coin douche d'après le reportage photo ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage ont chacun un SAS, une cuisine, une salle à manger avec un séjour et un dégagement ;

Considérant que l'on constate également 4 sonnettes à côté de la porte d'entrée du logement ;

Considérant qu'au point de vue de la configuration de l'habitation unifamiliale existante, différents aménagements posent problème malgré les extensions construites sans permis pour agrandir la maison ;

Considérant tout d'abord que ces annexes dérogent au R.R.U. titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce qu'elles sont construites sur la totalité de la zone de cour aux rez-de-chaussée, entresol et 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que ces extensions suppriment la façade arrière au 1<sup>er</sup> étage et par la même occasion la lumière naturelle de l'espace central de ce niveau ;

Considérant que les pièces habitables sont mal agencées et séparées entre elles par un dégagement de 20m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant qu'un 2<sup>ème</sup> dégagement de 20m<sup>2</sup> est aménagé du côté de la façade arrière du 2<sup>ème</sup> étage, suivi d'une petite annexe occupant un WC ;

Considérant que le logement propose plusieurs pièces nommés dégagement et rangement, que ce soit dans les annexes à régulariser ou dans le bâtiment existant, tandis que l'habitation manque cruciallement de locaux sanitaires ;

Considérant en effet, qu'aucune salle de bain ou de douche n'ait présente dans cette habitation, générant ainsi une dérogation au R.R.U., titre II, art. 7 (salle de bain ou de douche) ;

Considérant que seuls des WC sont mentionnés sur le plan ;

Considérant que l'espace existant, à l'exclusion des annexes, est largement suffisant pour aménager des salles de bain ou de douche sans compromettre la zone de cour et jardin (où ces extensions sont construites) ;

Considérant que les extensions à régulariser n'améliorent ni le confort ni l'habitabilité du logement existant et participe en plus à la densification bâti ;

Considérant d'autant plus que la chambre de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage déroge au R.R.U., titre II, art. 4 (hauteur sous plafond), en ce que sa hauteur est de 2,30m au lieu de 2,50m minimum ;

Considérant que la faible hauteur de cette chambre, l'absence de locaux sanitaires en font un logement de maigres qualités ;

Considérant de plus que les annexes ont été construites au détriment d'un espace extérieur confortable pour le logement ;





Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4 et au titre II, art. 4 ne sont pas acceptables ;

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

**Avis DÉFAVORABLE.**







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

Réf. / Ref.: L1109/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue Lloyd George 6 - 8 1000 Bruxelles  
Boulevard de la Cambre 36 1000 Bruxelles  
Avenue Louise 540 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BRUSSEL LLOYD GEORGE - S.R.L. (Michael GHEYSENS)

Objet / Betreft: Démolir un immeuble de bureaux et reconstruire un immeuble comprenant 31 appartements et 2 commerces ; rénover lourdement et rehausser d'un étage un immeuble de bureaux et modifier partiellement l'affectation du sous-sol en parking public (39 emplacements).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/01/2024 - 25/03/2024

Réactions / Reacties: 92

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de la zone d'intérêt régional n°12 « Avenue Louise » et de la zone de servitude au pourtour du bois de la Cambre, qu'il se situe également en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant (avenue Lloyd George) du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) ;

Que le bien se situe partiellement dans le périmètre de la zone de protection d'un ensemble classé : « Pavillon d'octroi de l'ancienne porte de Namur » sis avenue Louise 544 ;

Qu'en vis-à-vis se situe le bois de la Cambre, site classé selon l'arrêté royal du 18 novembre 1976 ;

Que le bien se situe dans le périmètre de la zone tampon de 60 m autour du site Natura 2000 du Bois de la Cambre ;

Que le bien se trouve en zone de protection de captage (zones 2 et 3) suivant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 septembre 2002 délimitant une zone de protection des captages d'eau souterraine au Bois de la Cambre ;

Considérant que la demande vise à démolir un immeuble de bureaux et reconstruire un immeuble comprenant 31 appartements et 2 commerces ; rénover lourdement et rehausser d'un étage un immeuble de bureaux et modifier partiellement l'affectation du sous-sol en parking public (39 emplacements) ;

Qu'il s'agit d'une demande de permis mixte : permis d'urbanisme et permis d'environnement de classe 1B ;





Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- Titre I : article 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté), article 5 (hauteur de la façade avant d'une construction en mitoyenneté), article 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté), article 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) et article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
- Titre II : article 3 (normes minimales de superficies) ;
- Titre IV : article 6 (porte d'entrée PMR) ;

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

- 21) Bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5.000 et 20.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- 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 (rubrique 18 – parking de plus de 200 véhicules) ou à la présente annexe (rubrique 21 – bureaux) et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ;
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 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'incidence comprend l'évaluation appropriée des incidences requise au vu de la situation du projet par rapport à un site Natura 2000 conformément à l'ordonnance du 01/03/ 2012 relative à la conservation de la nature ;

Que le rapport d'incidences a été déclaré complet par le fonctionnaire délégué suivant l'article 175/16 du CoBAT, en date du 07/12/2023 ;

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

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

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

*« BMA souhaite que la conservation totale de la structure des bâtiments soit envisagée plus sérieusement. Le projet apparaît comme un compromis peu argumenté entre démolition et conservation, et qui présente certes des qualités mais qui peine à convaincre de sa réelle pertinence. BMA demande, en cohérence avec la vision Good Living, que la demande de permis soit complétée par une note substantielle sur la démolition proposée, pour que les instances publiques puissent en évaluer la pertinence de manière plus approfondie.*

*En outre, BMA recommande de :*

- *Ne pas reconstruire de sous-sol en intérieur d'îlot afin de créer une zone de pleine terre.*
- *Réduire le gabarit de l'immeuble haut à celui du voisin, quitte à construire un 9ème étage complet ;*
- *Réorganiser les appartements des niveaux 6, 7 et 8 pour qu'ils soient tous bi-orientés ;*
- *Améliorer l'accessibilité du local vélo de l'immeuble de logement, notamment en prévoyant des places au rez-de-chaussée » ;*

Vu la décision favorable conditionnelle (installer une couverture radioélectrique indoor dans l'ensemble des niveaux souterrains du bâtiment) de la Commission de Sécurité ASTRID envoyée au fonctionnaire délégué en date du 19/12/2023, réf : décision 8783 ;





Vu l'avis de VIVAQUA, portant la référence 841278, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 20/12/2023 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 d'Access & Go considérant le projet partiellement conforme aux exigences du RRU, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 29/12/2023 ;  
Qu'en effet, la porte du hall d'entrée de la partie logements n'a pas son accès garanti à la poignée ce qui empêchera un accès en autonomie à des personnes en fauteuil roulant ;  
Vu l'avis favorable non conforme de la CRMS formulé en sa séance du 08/03/2023, portant la référence BXL21332\_705\_PU, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 13/03/2024 et conclu comme suit :

*« La CRMS n'émet pas d'objections au projet qui n'aurait que peu d'impact sur les vues vers et depuis les biens classés situés à proximité. Il s'agit d'un projet de qualité qui a par ailleurs le mérite d'introduire une mixité au niveau des fonctions » ;*

Considérant que le SIAMU n'a pas encore émis d'avis sur la demande ;

Considérant que la demande a été 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 générale 0.9 du PRAS : travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction d'immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite, ne correspond pas aux prescriptions du plan (clause de sauvegarde) ;
- Application de la prescription particulière 4.2 du PRAS : plus de 200 m<sup>2</sup> de commerce hors liseré de noyau commercial en zone de forte mixité ;
- Application de la prescription particulière 4.5 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;
- Application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS : constructions en zones de servitude au pourtour des bois et forêts (Bois de la Cambre) ;
- Application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS : actes et travaux dans une zone d'intérêt régional (zone d'intérêt régional n°12 « avenue Louise ») en l'absence de PPAS ;
- Application de l'art. 175/20 §1er du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences et une enquête publique de 30 jours ;
- Application de l'art. 176/1 du CoBAT : projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;
- Application de l'art. 188/7 al. 1 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 du CoBAT : dérogations aux prescriptions suivantes du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) portant sur le volume, l'implantation ou l'esthétique des constructions :
  - article 4 – Profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - article 5 – hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - article 6 – hauteur de la toiture ;
  - article 13 – maintien d'une surface perméable ;
- Application de l'art. 188/7 al. 2 du CoBAT : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet sur un site Natura 2000 ;

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

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





- Application de l'art. 237 §1er du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Pavillons d'octroi de l'ancienne porte de Namur ») ;

Que la demande a été soumise à enquête publique du 24/01/2024 au 25/03/2024 ;

Qu'en effet, par suite d'un affichage initial lacunaire, l'enquête publique a été prolongée de 30 jours ;

Que 92 réactions ont été introduites portant principalement sur :

- La remise en question de la démolition d'une partie du bâti qui semble sain et adéquat pour l'affectation actuelle ;
- La proposition de réaffecter pour partie le « bâtiment bas » en logements plutôt que l'immeuble près de l'angle ;
- L'historique du développement du site et de la construction des immeubles existants ;
- La densité déjà importante de la parcelle et son impact sur l'intérieur de l'îlot (bruit, lumière, vues, ensoleillement et impact sur la végétation) ;
- L'augmentation projetée du gabarit des immeubles (hauteur et profondeur) et les nuisances induites en termes de vues, d'ensoleillement et de lumière pour les biens voisins et situés en vis-à-vis (habitabilité, façades, terrasses et jardins) ;
- Les nuisances sonores (caisse de résonance) et la perte d'intimité que pourrait causer la création de logements avec terrasses pour l'intérieur de l'îlot ;
- La non pertinence d'aménager un commerce au vu de l'offre déjà présente dans le quartier ;
- Le raccord entre la façade reconstruite et le bien voisin au droit de l'avenue Louise (vues, terrasses) ;
- Les problèmes de mobilité du quartier et l'impact négatif du parking tel que projeté ;
- Les nuisances liées au chantier ;

Quant à la situation existante et aux démolitions :

Considérant que le terrain a une superficie de 4.654 m<sup>2</sup> ; qu'il est entièrement construit en sous-sol (hors zone de recul) et donc imperméabilisé ;

Que les immeubles existants présentent une superficie de plancher de 19.006 m<sup>2</sup> hors-sol (rapport P/S de 4) ;

Que le bâti est constitué d'un immeuble de bureaux (A) situé Avenue Lloyd George 7-8 de gabarit R+6+étage technique, d'un immeuble de bureaux (B) situé Avenue Lloyd George 6 de gabarit R+8+ étage technique, et d'un immeuble de bureaux (C) situé Boulevard de la Cambre 36 de gabarit R+5+ étage technique ;

Considérant qu'à l'échelle de l'îlot, le site occupe une grande partie du cadre bâti avec sa façade d'environ 125 m de longueur ;

Que celui-ci s'inscrit dans un îlot mixte composé d'immeubles de bureaux et de logements des années 50-70 et de maisons mitoyennes (pour la plupart des maisons bourgeoises et des hôtels particuliers du début du XXe siècle) ;

Qu'il s'implante en ordre continu, en retrait par rapport à la voirie et à l'alignement ;

Considérant que les deux immeubles donnant sur l'Avenue Lloyd George (A et B) ont été conçus par l'architecte anversois Hugo Van Kuyck en 1972 et formaient un ensemble architectural cohérent ;

Que suite à la transformation en 1996 de la façade du bâtiment A en style postmoderniste, le projet fonctionnaliste conçu par l'architecte Hugo Van Kuyck a perdu son caractère d'ensemble architectural en façade avant ; que la façade arrière des immeubles A et B et la façade avant de l'immeuble B sont préservées ;





Considérant que l'immeuble C a été également construit dans les années 1970 afin de combler le creux existant sur le front bâti au nord de l'îlot, que ce dernier résultait du passage des voies du tram qui menaient jusqu'alors en intérieur d'îlot ;

Considérant que les structures des immeubles A et B sont en béton tandis que les murs de séparation entre les deux bâtiments et les noyaux techniques et de circulation sont soit en maçonnerie, soit également en béton ;

Qu'une connexion est établie entre les deux bâtiments uniquement au niveau des sous-sols ;

Que la hauteur des dalles des différents étages est identique pour les deux bâtiments sauf pour les niveaux du rez-de-chaussée et de la mezzanine ;

Considérant que ni le rapport d'incidences, ni la note explicative ne relèvent de pathologies pour le bâti existant qui semble en bon état de conservation ;

Considérant que le projet propose la démolition de l'immeuble B, la démolition sur environ 16 m de longueur de l'immeuble A et la rénovation lourde (structure conservée) du reste de cet immeuble ;

Que les sous-sols sont conservés sauf au niveau de l'immeuble B où une zone de pleine terre est créée en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier en premier lieu les possibilités de réversibilité et d'adaptabilité du bâti existant ;

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

Que la démolition ne peut être envisagée que dans le cadre de contraintes fortes et incontournables ;

Qu'en cas de démolition, il y a lieu de garantir les principes de déconstruction dans une optique d'économie circulaire ;

Considérant que le rapport d'incidence et la note explicative reprennent les arguments suivants en vue de justifier les travaux de démolition :

- Répondre à la ZIR 12 et compléter le programme de bureaux par du logement et du commerce,
- Implanter les logements à proximité directe d'autres immeubles résidentiels côté Louise,
- Démolir et reconstruire le noyau de circulation de l'immeuble B afin de créer des appartements traversants et une circulation verticale répondant aux conditions techniques requises notamment au niveau incendie,
- Démolir et reconstruire les façades afin de faciliter la création de terrasses et obtenir un score PEB suffisamment élevé pour les unités de logements,
- Démolir et reconstruire les dalles de plancher jugées trop fines afin de pouvoir installer un système énergétique durable (ex. pompes à chaleur) et assurer un confort acoustique entre les appartements ;

Considérant qu'une analyse du cycle de vie (ACV) des bâtiments a été jointe au rapport d'incidences ;

Que cette étude tient compte des facteurs suivants :

- Analyse de l'adaptabilité des structures existantes en vue du programme,
- Performance énergétique et retour sur investissement (analyse cost-optimum) (LCC),
- Manque d'information concernant la composition des matériaux à conserver sur le site (analyse des bétons),
- Recyclabilité future des matériaux à conserver, selon l'évolution des contraintes du secteur (contrôle de qualité, tracimat),
- Impact sur la maintenance, réparation et investissements futurs lors de la vie utile du bâtiment,
- Impact des matériaux qui comptent pour 30% de l'ACV lors de la construction, et peuvent contribuer positivement lors des futures phases de réemploi et recyclage, afin d'avoir un excédent positif ;





Que l'étude compare l'impact du projet (rénovation + démolition partielle) à l'impact d'un projet de démolition totale avec construction neuve ;

Qu'en conclusion du rapport, il est indiqué que le projet de démolition de l'immeuble B se justifie par l'intégration du programme de logements afin de répondre à l'ambition de mixité de la Région Bruxelloise ;

Que la démolition d'une partie de l'immeuble A en hors sol est nécessaire également en vue de répondre qualitativement au programme de logements projeté ;

Considérant que certains postulats biaisent l'analyse ;

Qu'en effet l'aménagement de logements dans la partie est (bâtiment A) du site n'a pas été étudiée alors que la création de logements dans la partie ouest de la parcelle près du rond-point Louise n'est typologiquement pas la plus appropriée (parcelle trapézoïdale avec une façade arrière réduite) ;

Qu'il n'est pas démontré non plus que l'aménagement d'appartements qualitatifs au sein du bâti actuel n'est pas réalisable au sein du bâtiment B ;

Que dans l'analyse du cycle de vie, le projet n'est comparé qu'à un projet de démolition complète et non à un projet de rénovation qui prévoit la conservation d'au minimum toute la structure du bâti ;

Que les résultats proposés sont basés sur des données d'un bâtiment type et non sur les données spécifiques du projet Lloyd George ;

Considérant dès lors que les arguments transmis et justifiant les démolitions ne sont pas suffisamment fondés ;

Que le bâti existant ne présente pas de pathologies nécessitant des travaux lourds menant à une démolition partielle ou complète des structures ;

Qu'un projet de rénovation proposant un aménagement alternatif pour les logements soit au sein du bâtiment B soit au sein du bâtiment A doit être également étudié ;

Quant aux affectations des bâtiments :

Considérant que le bâtiment existant est affecté à du bureau pour une superficie totale de 18.741 m<sup>2</sup> (47 m<sup>2</sup> en sous-sol et 18.694 m<sup>2</sup> en hors sol) ;

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

- 13.470 m<sup>2</sup> de bureau (120 m<sup>2</sup> au sous-sol et 13.350 m<sup>2</sup> hors sol) ;
- 5.375 m<sup>2</sup> de logement ;
- 338 m<sup>2</sup> de commerce (2 unités) ;

Que le projet propose dès lors la suppression de 5.271 m<sup>2</sup> de bureau et l'intégration sur le site de logements et de commerces ;

Considérant que le projet est situé en zone d'intérêt régional n°12 « Avenue Louise » au PRAS ;

Que le PRAS indique que cette zone est affectée aux logements, aux bureaux, aux commerces, aux activités productives et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et que le logement devra y représenter un minimum de 35 % des superficies de plancher ;

Que la composition urbaine de l'ensemble doit assurer la promotion d'une mixité des fonctions entre elles, organiser le redéploiement du logement le long de l'avenue et stabiliser la situation des bureaux à l'état des bureaux existants à l'entrée en vigueur du plan, de manière à ne pas accroître la pression administrative sur l'ensemble de la zone ;

Que le projet répond à ces différents objectifs ;

Considérant qu'en l'absence de PPAS, le projet doit également se conformer à la zone de forte mixité ; que cette zone est affectée principalement aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives ;

Considérant que le site se prête particulièrement à l'intégration de logements au vu de son accessibilité et de sa position privilégiée à proximité de nombreux commerces et points d'attraction urbains ;

Que l'aménagement de nouveaux logements dans la zone est donc conforme au PRAS ;

Considérant que les superficies de bureau dépassent les superficies autorisables suivant les prescriptions particulières de la zone de forte mixité ;





Que cependant les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation suivant la prescription générale 0.9 du PRAS ;

Que la superficie de bureau projetée est dès lors également conforme au PRAS ;

Considérant qu'en zone de forte mixité et en dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces ;

Que la superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut y dépasser, par projet et par immeuble, 200 m<sup>2</sup> ;

Que la superficie de plancher affectés aux commerces peut cependant y être portée à 1.000 m<sup>2</sup> pour les commerces par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

Que les conditions locales permettent en effet l'augmentation des superficies commerciales telles que projetées sans porter atteinte à la mixité de la zone ; qu'il s'agit de deux unités commerciales présentant des superficies nettes de 211 m<sup>2</sup> et 90 m<sup>2</sup> ; qu'au vu de la superficie globale de l'immeuble, ces unités commerciales sont accessoires et permettent une activation du rez-de-chaussée et une mixité au sein du projet ;

Que certains riverains considèrent que l'aménagement de commerces au sein du bâtiment n'est pas nécessaire au vu de l'offre présente à proximité du site ; que les commerces pourraient occasionner des nuisances pour les riverains ;

Que l'activité commerciale projetée n'est pas déterminée à ce stade ; que dans certains cas déterminés par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme, un nouveau permis d'urbanisme sera requis en cas de changement d'utilisation commerciale afin de contrôler les commerces dont la nature est peu compatible avec les fonctions faibles défendues au PRAS ;

Que les superficies commerciales donnent uniquement vers l'avenue Lloyd George et ne créent dès lors pas de nuisances pour l'intérieur d'îlot ;

Que la création de deux entités commerciales permet d'activer une partie du rez-de-chaussée, également en-dehors des horaires de bureau ;

Que les superficies commerciales projetées sont dès lors conformes au PRAS ;

Quant à l'implantation et au volume des constructions :

Considérant que l'îlot était constitué à l'origine d'hôtels particuliers et de maisons bourgeoises, construits pour l'essentiel dans les années 1920 et d'un ancien dépôt de tram (terrain du présent projet) ;

Que des immeubles ont remplacé les hôtels particuliers du côté de l'Avenue Louise, que leur hauteur résulte de leur implantation sur l'avenue ;

Que pour le reste de l'îlot, les immeubles ayant remplacé les maisons préexistantes préservent un gabarit relativement comparable au sommet du faite de ces dernières ou 1 à 2 niveaux plus hauts (avec étage en recul) ;

Que l'immeuble objet de la demande présente déjà le gabarit le plus haut par rapport aux autres immeubles (hors avenue Louise) ; que l'impact de son gabarit est d'autant plus important tant sur le paysage urbain, que sur l'intérieur d'îlot, qu'il occupe plus de la moitié du front bâti côté Lloyd George ;

Considérant que le projet modifie le gabarit des immeubles A et B au niveau du rez-de-chaussée ;

Qu'une zone de pleine terre est créée du côté des logements en intérieur d'îlot ; que cette zone n'est pas une zone accessible pour les occupants, qu'il s'agit d'une noue pour la gestion des eaux pluviales ;

Que le rez-de-chaussée des bureaux est étendu jusqu'en fond de parcelle à gauche du hall et que la zone extérieure existante à droite du hall est réduite ;





Que les extensions au rez-de-chaussée dérogent aux articles 4 (profondeur des constructions mitoyennes) et 13 (zone de pleine terre) du titre I du RRU ;  
Qu'il y a lieu de dédensifier l'intérieur de l'îlot afin de répondre à la prescription 0.6 du PRAS ;  
Qu'en effet, dans toutes les zones, les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;  
Que la dédensification et la verdurisation des intérieurs d'îlot permet également de diminuer les îlots de chaleur et d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur le site ;  
Qu'au vu des dimensions de la parcelle, la surface en pleine terre créée de 62m<sup>2</sup> reste minimale ;  
que le taux d'imperméabilisation du site passe de 0,84 % en situation existante à 0,83% en situation projetée (la majeure partie des surfaces perméables étant situées en zone de recul) ;  
Que l'extension de gauche pour les bureaux est regrettable tant pour la luminosité et l'habitabilité des locaux (éclairage zénithal uniquement) que pour la continuité verte en intérieur d'îlot ; qu'en effet, cette partie du rez-de-chaussée est en contact de l'autre côté du mur mitoyen avec un jardin à l'arrière des parcelles situées Boulevard de la Cambre ;  
Qu'il y a lieu de ne pas rehausser ou agrandir les constructions en intérieur d'îlot lorsque celui-ci est déjà particulièrement bâti ;  
Que ce niveau enclave la zone de pleine terre créée à l'arrière des logements ;  
Qu'il y a dès lors lieu d'agrandir vers la droite la superficie de terrain en pleine terre entre les axes 3 et 6 afin de permettre le développement pérenne de la végétation et d'améliorer ainsi les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;  
Que la faible extension du côté droit est moins problématique au vu du bâti existant environnant ;  
que l'aménagement de toitures vertes intensives sur les toitures du rez-de-chaussée est une alternative satisfaisante ;

Considérant que la parcelle côté Boulevard de la Cambre (bâtiment C) est également bâtie en sous-sol et au rez-de-chaussée ;  
Qu'en zone de cour et jardin, la parcelle est utilisée en sous-sol pour la sortie du parking, pour des locaux techniques et la ventilation du parking ;  
Qu'il y a lieu également dans le cadre de la rénovation du bâti d'améliorer l'intérieur de l'îlot et de prévoir sur cette partie du site une zone de pleine terre et une toiture verte intensive au-dessus de la rampe de parking ;

Considérant que le projet prévoit une augmentation en hauteur et en profondeur pour l'étage en recul du bâtiment A (bureaux) et une augmentation du gabarit en hauteur, en profondeur et en largeur pour le bâtiment B (logements) ;  
Que les augmentations de volume présentent des dérogations aux articles 4 (profondeur d'un immeuble mitoyen), 5 (façades d'un immeuble mitoyen) et 6 (hauteur toiture d'un immeuble mitoyen) du RRU ;  
Que la hauteur de façade de l'immeuble B est augmentée d'environ 4 m tandis que la hauteur de la façade du bâtiment A est augmentée de plus de 15 m au droit des nouveaux logements (sur deux travées) ;  
Que la nouvelle façade de l'immeuble B est plus haute que la façade voisine de gauche (la plus haute) ;  
Que la façade arrière de l'immeuble A est rehaussée de plus de 15 m du côté des logements et d'environ 4 m au droit du nouveau volume de toiture ; qu'en effet l'étage technique actuel était situé en retrait tandis que le nouvel « étage technique » se situe pour moitié dans le prolongement de la façade arrière ;  
Que la hauteur maximale de toiture est augmentée de 2m pour le bâtiment B (avec un recul par rapport au bien de voisin au dernier niveau) et de 2 m également pour l'étage en recul du bâtiment A ;  
Que l'augmentation du gabarit de l'immeuble A induit d'une part un nouveau volume de plus de 4 étages à 6 m du bien voisin de gauche (mur aveugle) et d'autre part un nouveau volume « de







toiture » présentant une façade aveugle de plus de 4m de hauteur sur environ 50% de la largeur de l'immeuble ;

Que ces nouveaux volumes visent à aménager d'une part des appartements supplémentaires et d'autre part à aménager un espace collectif pour les bureaux en lien avec un nouveau rooftop et l'intégration des installations techniques au sein du bâti ;

Qu'afin de répondre au bon aménagement des lieux et de préserver un bâti cohérent en bordure du bois de la Cambre, le gabarit du bâtiment projeté doit veiller à une lecture horizontale sur la longueur de l'îlot et éventuellement à une hauteur plus marquée vers le rond-point comme c'est le cas en situation existante ;

Que la répartition horizontale projetée entre le bâti « haut » et le bâti « bas » modifie le paysage urbain qui perd sa cohérence ;

Qu'au-delà de l'impact au niveau du paysage urbain, les nouveaux volumes créent des nuisances pour les biens voisins ainsi que pour l'intérieur d'îlot ;

Qu'en effet, le projet induit des pertes d'ensoleillement, de vues et de lumière pour les biens situés Avenue Louise (principalement nouveau volume pour les logements) et les biens situés Boulevard de la Cambre (nouveaux volumes pour les logements et les bureaux) ;

Que l'immeuble est situé au sud de l'îlot ;

Que le rapport d'incidence reprend les différentes pertes d'ensoleillement pour l'intérieur d'îlot, les jardins et les biens environnants ;

Que les réclamations émises lors de l'enquête publique portent notamment sur ces nuisances et sont issues des habitants tant du bâti mitoyen avenue Louise que du bâti Boulevard de la Cambre ;

Que ceci a un impact également sur la faune et la flore ;

Que l'habitabilité des espaces est influencée par la qualité de l'ensoleillement, mais aussi par les perspectives d'ouvertures vers le ciel (« sky view factor ») ; que le projet réduit également les vues vers le ciel de biens situés autour de l'îlot et particulièrement pour l'immeuble voisin avenue Louise ;

Que les réclamations portent également sur l'impact acoustique que cette densification du tissu urbain est susceptible d'occasionner pour l'intérieur de l'îlot qui, par sa géométrie et sa taille, réverbère déjà fortement les sons ;

Qu'au vu des impacts négatifs décrits ci-dessus, les gabarits projetés et les dérogations sollicitées ne sont pas acceptables ;

Qu'il y a lieu de préserver les gabarits existants et d'inclure les installations techniques au sein de ceux-ci ;

Considérant que le bâtiment C est également lourdement rénové mais conserve globalement sa volumétrie actuelle ; qu'un bardage est mis en place pour masquer les installations techniques en toiture, augmentant la volumétrie de cet étage ; que ce nouveau volume devrait s'aligner en façade avant avec l'étage en recul du bien voisin de gauche ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant que le projet prévoit de nouvelles façades pour l'ensemble des bâtiments (A, B et C) ;

Que les façades en intérieur d'îlot sont également modifiées afin d'apporter plus de transparence, qu'elles sont traitées dans le même esprit que les façades à rue ;

Que les façades comportent davantage de surfaces vitrées ;

Qu'elles présentent également des loggias et des terrasses ;

Que les matériaux choisis sont la pierre naturelle de couleur gris-clair et l'aluminium de couleur bronze foncé ;

Qu'il s'agit de matériaux pérennes et qualitatifs ;

Qu'il y a lieu cependant d'être attentif au degré de brillance et de réverbération des éléments en aluminium en face de la zone Natura 2000, qu'il en va de même pour le choix du vitrage (façade orientée sud) ;

Que les façades projetées présentent une grille horizontale et verticale s'intégrant de manière harmonieuse au contexte et apportent de la profondeur au bâti ;





Que le projet améliore sensiblement les conditions d'habitabilité du bâti (lumière et création de loggias) et permet de retrouver un projet d'ensemble cohérent sur l'ensemble du terrain comme c'était le cas pour le bâtiment d'origine ;

Que cependant, la modification de la volumétrie entre le bâtiment A et le bâtiment B implique la perte de la symétrie pour le bâtiment A, l'entrée n'étant plus centrée sur le bâtiment ; qu'un déséquilibre regrettable est dès lors créé ;

Quant aux aménagements intérieurs :

Considérant que le projet revoit l'aménagement des bureaux et prévoit l'intégration sur le site de 31 logements répartis comme suit :

- 5 appartements de 1 chambre,
- 14 appartements 2 chambres,
- 12 appartements 3 chambres,

Que l'immeuble de bureau dispose d'un bel espace d'accueil en double hauteur, de plateaux flexibles d'une profondeur de 20 m et d'un espace polyvalent en toiture donnant vers le Bois de la Cambre ;

Que tous les appartements ne sont pas traversants, que certains bénéficient uniquement de larges façades orientées vers le bois de la Cambre ;

Que la démolition est sollicitée dans le but de prévoir notamment des appartements traversants et de modifier la cage d'escalier pour y arriver ; qu'il est dès lors regrettable qu'autant

d'appartements restent malgré tout mono-orientés ; que ce nombre pourrait être réduit ;

Considérant que les appartements présentent des qualités d'habitabilité confortables à l'exception des appartements de 1 chambre (repris comme studios dans le formulaire de demande de permis) ;

Que ces appartements doivent être redessinés afin de soit prévoir un espace de vie de minimum 28 m<sup>2</sup> soit en ne créant qu'un seul espace pour la chambre et l'espace de séjour (suppression de la cloison et de la porte) ;

Considérant que le hall de circulation commun aux étages est avantageusement éclairé via une baie en façade arrière, qu'il est cependant regrettable que les cages d'escalier ne bénéficient pas de cet éclairage naturel ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la dérogation au titre IV (accessibilité PMR) en ce qui concerne la porte du hall d'entrée de la partie logements ; que l'accès à la poignée par des personnes en fauteuil roulant doit être garanti ;

Considérant que les logements bénéficient de caves ;

Considérant que des locaux pour les déchets sont prévus pour les logements et pour les bureaux ;

Quant aux aménagements extérieurs :

Considérant que le long de l'avenue Lloyd George, le projet prévoit la réalisation de trois grands parterres plantés en zone de recul ;

Qu'il y a lieu de maîtriser la hauteur des plantations afin de ne pas fermer les espaces ;

Que ces espaces verdurisés jouent également un rôle de récupération des eaux pluviales ;

Que les formes anguleuses des parterres signalent les accès aux deux bâtiments ;

Que des emplacements de parking extérieurs pour les vélos sont prévus en zone de recul ; que ceux-ci risquent de gêner la circulation des personnes et doivent donc être revus ;

Considérant que le projet prévoit une nouvelle zone en pleine terre non accessible à l'arrière des logements (noue) et un jardin d'agrément (toiture verdurisée) au droit des bureaux au rez-de-chaussée ;

Que, comme repris supra, il y a lieu d'augmenter les surfaces de pleine terre verdurisées à l'arrière du bâtiment A et du bâtiment C ;

Considérant que des espaces extérieurs minéralisés sont prévus aux étages : des loggias pour les logements et une terrasse pour les bureaux ;

Que les loggias sont orientées principalement vers le bois de la Cambre, que celles situées du côté de l'intérieur de l'îlot sont accessibles via les chambres et constituent des espaces extérieurs





complémentaires à ceux déjà prévus en façade à rue et donc sont moins susceptibles d'occasionner des nuisances sonores ou des vues intrusives vers l'intérieur de l'îlot ;  
Que ces loggias ont des dimensions appropriées en vue d'offrir de réels espaces extérieurs aménageables ;  
Que la toiture accessible pour les bureaux est également orientée vers le Bois de la Cambre, que celle-ci n'occasionne dès lors pas de nuisances pour l'intérieur de l'îlot ; qu'il faudra par contre veiller à ne pas créer de nuisances en termes de bruit ou de lumière artificielle pour la faune du site Natura 2000 ;  
Considérant que le projet prévoit 2.439 m<sup>2</sup> de toitures verdurisées de type extensif ;  
Qu'il y a lieu de prévoir des toitures vertes de type intensif au-dessus des extensions au rez-de-chaussée (voir supra) ;

Quant aux parkings et à la mobilité :

Considérant que les sous-sols comprennent actuellement un parking de 267 emplacements pour véhicules à moteur ;  
Que le projet conserve un parking enterré sur 3 niveaux, mais d'une capacité totale réduite à 220 emplacements dont la répartition est la suivante : 39 places en parking public, 2 places pour les travailleurs des commerces, 45 places pour les logements et 134 places pour les bureaux ;  
Considérant que le projet prévoit l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ;  
Considérant que le projet prévoit 1,45 emplacement de parking par logement ;  
Considérant que le RRU et le COBRACE limitent à 134 le nombre d'emplacements pour les bureaux au vu de la superficie de ceux-ci et ce dans le but de réduire les déplacements de véhicules à moteur entre domicile et lieu de travail et de limiter l'impact sur l'environnement ;  
Considérant que le parking public de 39 emplacements est situé en sous-sol, qu'il est accessible via l'avenue Lloyd George et qu'il ressort via le Boulevard de la Cambre (accès et sortie communes avec les parkings des logements, des bureaux et des commerces) ; que l'accès piéton se fait via un ascenseur donnant sur l'avenue Lloyd George ;  
Que le parking est déjà actuellement ouvert en partie au public, via la société de gestion Be Park, et que celui-ci comporte encore des places disponibles via abonnements (notamment) ;  
Vu la pression exercée sur le stationnement en voirie, notamment la nuit, aux abords du site (relevée par le chargé d'études), témoignant d'un besoin en stationnement des riverains ;  
Vu les problèmes de mobilité autour de l'îlot décrits par les riverains ;  
Qu'en effet, depuis la modification du plan de mobilité du Bois de la Cambre, une partie de la circulation a été reportée vers le boulevard de la Cambre ; que les trams circulant sur ce boulevard ne sont pas en site propre ; que les embouteillages sont fréquents aux heures de pointe ;  
Que cependant ces problèmes de mobilité ne sont pas inhérents au projet ;  
Que de plus, selon les estimations du rapport d'incidences, le nombre de véhicules automobiles devant accéder au site ou en repartir en heure de pointe est globalement diminué par rapport à la situation de droit ;  
Que la diversification des places de parking existantes pour le bureau, le logement, le commerce et le parking public permet de varier les heures d'utilisation du parking et les impacts au niveau de l'entrée et de la sortie de celui-ci ;  
Qu'une réduction des volumes et donc de l'occupation du bâtiment permettrait de réduire davantage le nombre de véhicules à destination et au départ du site ; que cela permettrait également d'envisager d'augmenter le nombre d'emplacements disponibles pour le parking public, afin de désencombrer les emplacements disponibles en surface ;  
Considérant que plusieurs parkings pour les vélos sont prévus pour un total de 193 emplacements (dont 16 pour vélos cargos) : 106 emplacements pour les bureaux au niveau -1, 70 emplacements pour les logements au rez-de-chaussée, et 17 emplacements pour les visiteurs des commerces et des logements au sein de la zone de recul ;  
Que le local pour les logements est facilement accessible directement depuis le rez-de-chaussée ; que celui-ci pourrait cependant recevoir de la lumière naturelle via l'intérieur de l'îlot ; que la façade arrière du bâtiment doit ainsi être modifiée et percée de baies ;





Que le local pour les bureaux est accessible via l'entrée voiture, que le parcours jusqu'au local est marqué au sol ; que le local possède des vestiaires et des sanitaires ;  
Considérant que le projet prévoit une zone de livraison hors voirie pour les bureaux, devant l'ancien quai de livraison de l'immeuble existant (du côté droit de la parcelle) ;  
Que cette zone de livraison servira principalement à l'activité de bureau, les commerces en étant assez éloignés ;  
Qu'un emplacement de parking existant devant la façade avenue Louise pourrait éventuellement être affectée aux livraisons des commerces, afin de ne pas gêner la circulation ;

Quant à la gestion des eaux pluviales :

Considérant que la demande prévoit de récupérer les eaux de ruissellement des toitures dans des citernes de valorisation ;  
Que le projet prévoit ensuite d'envoyer, à débit régulé, ces eaux de pluie vers 2 bassins d'orage (25 m<sup>3</sup> pour les logements et 95 m<sup>3</sup> pour les bureaux), avant de les infiltrer en sortie de bassin d'orage, via des noues d'infiltration ;  
Que ces noues sont créées dans la zone de recul le long de l'avenue Lloyd George (722 m<sup>2</sup>), et dans la nouvelle zone de pleine terre à l'arrière du bâtiment B ;  
Que cependant le calculateur de Bruxelles Environnement pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle montre que, compte tenu des surfaces de pleine terre et des caractéristiques du site, il est possible de tamponner entièrement les eaux pluviales d'une pluie centennale de 4h via les noues d'infiltration, en augmentant la profondeur de celles-ci ;  
Que, dans le but d'éviter les infrastructures artificielles et de privilégier une gestion naturelle des eaux de pluie, il est donc préférable d'éviter la mise en place de bassins d'orage dans ce projet ;  
Considérant que le projet prévoit également au niveau -3, des citernes de 91 m<sup>3</sup> pour les bureaux et 28 m<sup>3</sup> pour les logements à destination des WC et robinets extérieurs ;  
Considérant que les eaux ruisselant sur les abords imperméables et les terrasses sont renvoyées à l'égout, tel que recommandé par Vivaqua, afin d'éviter un risque de pollution en zone de protection de captage ;

Quant aux installations techniques :

Considérant que le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire des logements sont assurés au moyen d'une pompe à chaleur air/eau primaire (communs) ainsi que par des pompes à chaleur eau/eau individuelles ;  
Que les PAC primaires sont alimentées en électricité par des panneaux photovoltaïques ;  
Que l'émission de chaleur se fait ensuite au moyen de planchers chauffants, éventuellement réversibles.  
Qu'aucun système de refroidissement n'est prévu pour les logements ; que cependant, s'agissant de PAC, elles pourront en cas de besoin être utilisées pour le rafraîchissement des logements ;  
Considérant que les logements sont ventilés à l'aide de système de ventilation double flux performant à haut rendement ;  
Considérant que les systèmes HVAC et de ventilation des commerces sont similaires à ceux des logements ;  
Considérant que la production de chaleur des bureaux est assurée par 2 pompes à chaleur ;  
Que le refroidissement des bureaux est assuré au moyen d'un compresseur existant et maintenu et connecté à deux tours de refroidissement existantes situées en toiture du bâtiment le long du boulevard de la Cambre ;  
Que les 2 pompes à chaleur prévues pour la production de chaleur sont réversibles et permettront, en mi-saison, un transfert (par récupération) de l'énergie pour le refroidissement ;  
Que l'émission de chaleur et de froid est ensuite faite via des plafonds actifs réversibles, ainsi que via l'air neuf chauffé ou refroidi pulsé dans les locaux ;  
Qu'en ce qui concerne la ventilation des bureaux, celle-ci est effectuée au moyen de deux centrales de traitement d'air (CTA) ; que chacune de ces CTA possède une récupération de chaleur permettant de restituer une partie de l'énergie par échange de chaleur et donc de réduire les besoins en chaud et en froid des bureaux ;





Considérant que ces installations techniques doivent être comprises au sein du bâti et qu'une étude acoustique doit être prévue afin de s'assurer de la compatibilité des installations avec les logements environnants ;  
Considérant que 50 panneaux photovoltaïques sont installés en toiture pour les logements et 110 pour les bureaux ;  
Considérant que les rejets d'extraction du parking se font sur les toitures et respectent la distance imposée par Bruxelles Environnement ;

En conclusion :

Considérant que les arguments transmis justifiant les démolitions ne sont pas suffisamment fondés ; qu'un projet de rénovation proposant un aménagement alternatif pour les logements, soit au sein du bâtiment B, soit au sein du bâtiment A, doit également être étudié ;  
Considérant que la demande est conforme au PRAS en ce qui concerne les affectations mais qu'elle ne respecte cependant pas suffisamment la prescription générale 0.6 en ce qui concerne l'intérieur de l'îlot ; qu'il y a lieu d'augmenter les surfaces de pleine terre et de prévoir des toitures intensives sur les toitures du rez-de-chaussée ;  
Considérant que les gabarits projetés ne sont pas acceptables car ils induisent de nombreuses nuisances pour les biens environnants et modifient négativement le paysage urbain ; qu'il y a lieu de préserver davantage les gabarits existants ;  
Considérant que les façades projetées sont qualitatives tant à rue qu'en intérieur d'îlot ;  
Considérant que les appartements présentent en majorité de bonnes conditions d'habitabilité, qu'il y a lieu cependant de modifier les appartements de 1 chambre et de limiter les appartements mono-orientés ;  
Considérant que les aménagements intérieurs des bureaux sont qualitatifs ;  
Considérant que les appartements et les bureaux bénéficient de surfaces extérieures accessibles et qualitatives ;  
Considérant que le nombre d'emplacements de parking respecte les prescriptions du RRU, que ce nombre pourrait cependant encore être réduit au vu de la diminution du gabarit projeté et qu'une part plus importante pourrait être allouée au parking public ;  
Considérant qu'il y a lieu de revoir les aménagements prévus en zone de recul pour les vélos ;  
Considérant que les eaux pluviales sont gérées par le projet mais qu'il y a lieu de supprimer les bassins d'orage au profit de noues plus profondes ;  
Considérant que les installations techniques du projet doivent être intégrées au sein du bâti et ne justifient pas des augmentations sensibles du gabarit des immeubles ;  
Considérant de ce qui précède que les dérogations sollicitées ne sont pas justifiées eu égard au contexte urbanistique et au bon aménagement des lieux ;  
Considérant de ce qui précède que les incidences du projet ont été analysées et que certaines portent atteinte de manière sensible à l'environnement ou au milieu urbain ;  
Considérant dès lors que le projet tel que présenté ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux.

**Avis DEFAVORABLE.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte**

Réf. / Ref.: L1153/2023 (IPE)

Adresse / Adres:

Avenue Lloyd George 6 - 8 1000 Bruxelles  
Boulevard de la Cambre 36 1000 Bruxelles  
Avenue Louise 540 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BRUSSEL LLOYD GEORGE - S.R.L.

Objet / Betreft: exploitation d'IC pour des immeubles de logements, de bureaux et de commerces, avec parking couvert (y compris parking public) (démolition-reconstruction partielle, rénovation partielle)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/01/2024 - 25/03/2024

Réactions / Reacties: 92

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de la zone d'intérêt régional n°12 « Avenue Louise » et de la zone de servitude au pourtour du bois de la Cambre, qu'il se situe également en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant (avenue Lloyd George) du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) ;

Que le bien se situe partiellement dans le périmètre de la zone de protection d'un ensemble classé : « Pavillon d'octroi de l'ancienne porte de Namur » sis avenue Louise 544 ;

Qu'en vis-à-vis se situe le bois de la Cambre, site classé selon l'arrêté royal du 18 novembre 1976 ;

Que le bien se situe dans le périmètre de la zone tampon de 60 m autour du site Natura 2000 du Bois de la Cambre ;

Que le bien se trouve en zone de protection de captage (zones 2 et 3) suivant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 septembre 2002 délimitant une zone de protection des captages d'eau souterraine au Bois de la Cambre ;

Considérant que la demande vise à démolir un immeuble de bureaux et reconstruire un immeuble comprenant 31 appartements et 2 commerces ; rénover lourdement et rehausser d'un étage un immeuble de bureaux et modifier partiellement l'affectation du sous-sol en parking public (39 emplacements) ;

Qu'il s'agit d'une demande de permis mixte : permis d'urbanisme et permis d'environnement de classe 1B ;





Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- Titre I : article 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté), article 5 (hauteur de la façade avant d'une construction en mitoyenneté), article 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté), article 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) et article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
- Titre II : article 3 (normes minimales de superficies) ;
- Titre IV : article 6 (porte d'entrée PMR) ;

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

- 21) Bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5.000 et 20.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- 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 (rubrique 18 – parking de plus de 200 véhicules) ou à la présente annexe (rubrique 21 – bureaux) et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ;
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 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'incidence comprend l'évaluation appropriée des incidences requise au vu de la situation du projet par rapport à un site Natura 2000 conformément à l'ordonnance du 01/03/ 2012 relative à la conservation de la nature ;

Que le rapport d'incidences a été déclaré complet par le fonctionnaire délégué suivant l'article 175/16 du CoBAT, en date du 07/12/2023 ;

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

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

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

*« BMA souhaite que la conservation totale de la structure des bâtiments soit envisagée plus sérieusement. Le projet apparaît comme un compromis peu argumenté entre démolition et conservation, et qui présente certes des qualités mais qui peine à convaincre de sa réelle pertinence. BMA demande, en cohérence avec la vision Good Living, que la demande de permis soit complétée par une note substantielle sur la démolition proposée, pour que les instances publiques puissent en évaluer la pertinence de manière plus approfondie.*

*En outre, BMA recommande de :*

- *Ne pas reconstruire de sous-sol en intérieur d'îlot afin de créer une zone de pleine terre.*
- *Réduire le gabarit de l'immeuble haut à celui du voisin, quitte à construire un 9ème étage complet ;*
- *Réorganiser les appartements des niveaux 6, 7 et 8 pour qu'ils soient tous bi-orientés ;*
- *Améliorer l'accessibilité du local vélo de l'immeuble de logement, notamment en prévoyant des places au rez-de-chaussée » ;*

Vu la décision favorable conditionnelle (installer une couverture radioélectrique indoor dans l'ensemble des niveaux souterrains du bâtiment) de la Commission de Sécurité ASTRID envoyée au fonctionnaire délégué en date du 19/12/2023, réf : décision 8783 ;





Vu l'avis de VIVAQUA, portant la référence 841278, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 20/12/2023 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 d'Access & Go considérant le projet partiellement conforme aux exigences du RRU, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 29/12/2023 ;  
Qu'en effet, la porte du hall d'entrée de la partie logements n'a pas son accès garanti à la poignée ce qui empêchera un accès en autonomie à des personnes en fauteuil roulant ;  
Vu l'avis favorable non conforme de la CRMS formulé en sa séance du 08/03/2023, portant la référence BXL21332\_705\_PU, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 13/03/2024 et conclu comme suit :

*« La CRMS n'émet pas d'objections au projet qui n'aurait que peu d'impact sur les vues vers et depuis les biens classés situés à proximité. Il s'agit d'un projet de qualité qui a par ailleurs le mérite d'introduire une mixité au niveau des fonctions » ;*

Considérant que le SIAMU n'a pas encore émis d'avis sur la demande ;

Considérant que la demande a été 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 générale 0.9 du PRAS : travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction d'immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite, ne correspond pas aux prescriptions du plan (clause de sauvegarde) ;
- Application de la prescription particulière 4.2 du PRAS : plus de 200 m<sup>2</sup> de commerce hors liseré de noyau commercial en zone de forte mixité ;
- Application de la prescription particulière 4.5 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;
- Application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS : constructions en zones de servitude au pourtour des bois et forêts (Bois de la Cambre) ;
- Application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS : actes et travaux dans une zone d'intérêt régional (zone d'intérêt régional n°12 « avenue Louise ») en l'absence de PPAS ;
- Application de l'art. 175/20 §1er du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences et une enquête publique de 30 jours ;
- Application de l'art. 176/1 du CoBAT : projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;
- Application de l'art. 188/7 al. 1 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 du CoBAT : dérogations aux prescriptions suivantes du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) portant sur le volume, l'implantation ou l'esthétique des constructions :
  - article 4 – Profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - article 5 – hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - article 6 – hauteur de la toiture ;
  - article 13 – maintien d'une surface perméable ;
- Application de l'art. 188/7 al. 2 du CoBAT : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet sur un site Natura 2000 ;

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

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







- Application de l'art. 237 §1er du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Pavillons d'octroi de l'ancienne porte de Namur ») ;

Que la demande a été soumise à enquête publique du 24/01/2024 au 25/03/2024 ;

Qu'en effet, par suite d'un affichage initial lacunaire, l'enquête publique a été prolongée de 30 jours ;

Que 92 réactions ont été introduites portant principalement sur :

- La remise en question de la démolition d'une partie du bâti qui semble sain et adéquat pour l'affectation actuelle ;
- La proposition de réaffecter pour partie le « bâtiment bas » en logements plutôt que l'immeuble près de l'angle ;
- L'historique du développement du site et de la construction des immeubles existants ;
- La densité déjà importante de la parcelle et son impact sur l'intérieur de l'îlot (bruit, lumière, vues, ensoleillement et impact sur la végétation) ;
- L'augmentation projetée du gabarit des immeubles (hauteur et profondeur) et les nuisances induites en termes de vues, d'ensoleillement et de lumière pour les biens voisins et situés en vis-à-vis (habitabilité, façades, terrasses et jardins) ;
- Les nuisances sonores (caisse de résonance) et la perte d'intimité que pourrait causer la création de logements avec terrasses pour l'intérieur de l'îlot ;
- La non pertinence d'aménager un commerce au vu de l'offre déjà présente dans le quartier ;
- Le raccord entre la façade reconstruite et le bien voisin au droit de l'avenue Louise (vues, terrasses) ;
- Les problèmes de mobilité du quartier et l'impact négatif du parking tel que projeté ;
- Les nuisances liées au chantier ;

Quant à la situation existante et aux démolitions :

Considérant que le terrain a une superficie de 4.654 m<sup>2</sup> ; qu'il est entièrement construit en sous-sol (hors zone de recul) et donc imperméabilisé ;

Que les immeubles existants présentent une superficie de plancher de 19.006 m<sup>2</sup> hors-sol (rapport P/S de 4) ;

Que le bâti est constitué d'un immeuble de bureaux (A) situé Avenue Lloyd George 7-8 de gabarit R+6+étage technique, d'un immeuble de bureaux (B) situé Avenue Lloyd George 6 de gabarit R+8+ étage technique, et d'un immeuble de bureaux (C) situé Boulevard de la Cambre 36 de gabarit R+5+ étage technique ;

Considérant qu'à l'échelle de l'îlot, le site occupe une grande partie du cadre bâti avec sa façade d'environ 125 m de longueur ;

Que celui-ci s'inscrit dans un îlot mixte composé d'immeubles de bureaux et de logements des années 50-70 et de maisons mitoyennes (pour la plupart des maisons bourgeoises et des hôtels particuliers du début du XXe siècle) ;

Qu'il s'implante en ordre continu, en retrait par rapport à la voirie et à l'alignement ;

Considérant que les deux immeubles donnant sur l'Avenue Lloyd George (A et B) ont été conçus par l'architecte anversois Hugo Van Kuyck en 1972 et formaient un ensemble architectural cohérent ;

Que suite à la transformation en 1996 de la façade du bâtiment A en style postmoderniste, le projet fonctionnaliste conçu par l'architecte Hugo Van Kuyck a perdu son caractère d'ensemble architectural en façade avant ; que la façade arrière des immeubles A et B et la façade avant de l'immeuble B sont préservées ;





Considérant que l'immeuble C a été également construit dans les années 1970 afin de combler le creux existant sur le front bâti au nord de l'îlot, que ce dernier résultait du passage des voies du tram qui menaient jusqu'alors en intérieur d'îlot ;

Considérant que les structures des immeubles A et B sont en béton tandis que les murs de séparation entre les deux bâtiments et les noyaux techniques et de circulation sont soit en maçonnerie, soit également en béton ;

Qu'une connexion est établie entre les deux bâtiments uniquement au niveau des sous-sols ;

Que la hauteur des dalles des différents étages est identique pour les deux bâtiments sauf pour les niveaux du rez-de-chaussée et de la mezzanine ;

Considérant que ni le rapport d'incidences, ni la note explicative ne relèvent de pathologies pour le bâti existant qui semble en bon état de conservation ;

Considérant que le projet propose la démolition de l'immeuble B, la démolition sur environ 16 m de longueur de l'immeuble A et la rénovation lourde (structure conservée) du reste de cet immeuble ;

Que les sous-sols sont conservés sauf au niveau de l'immeuble B où une zone de pleine terre est créée en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier en premier lieu les possibilités de réversibilité et d'adaptabilité du bâti existant ;

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

Que la démolition ne peut être envisagée que dans le cadre de contraintes fortes et incontournables ;

Qu'en cas de démolition, il y a lieu de garantir les principes de déconstruction dans une optique d'économie circulaire ;

Considérant que le rapport d'incidence et la note explicative reprennent les arguments suivants en vue de justifier les travaux de démolition :

- Répondre à la ZIR 12 et compléter le programme de bureaux par du logement et du commerce,
- Implanter les logements à proximité directe d'autres immeubles résidentiels côté Louise,
- Démolir et reconstruire le noyau de circulation de l'immeuble B afin de créer des appartements traversants et une circulation verticale répondant aux conditions techniques requises notamment au niveau incendie,
- Démolir et reconstruire les façades afin de faciliter la création de terrasses et obtenir un score PEB suffisamment élevé pour les unités de logements,
- Démolir et reconstruire les dalles de plancher jugées trop fines afin de pouvoir installer un système énergétique durable (ex. pompes à chaleur) et assurer un confort acoustique entre les appartements ;

Considérant qu'une analyse du cycle de vie (ACV) des bâtiments a été jointe au rapport d'incidences ;

Que cette étude tient compte des facteurs suivants :

- Analyse de l'adaptabilité des structures existantes en vue du programme,
- Performance énergétique et retour sur investissement (analyse cost-optimum) (LCC),
- Manque d'information concernant la composition des matériaux à conserver sur le site (analyse des bétons),
- Recyclabilité future des matériaux à conserver, selon l'évolution des contraintes du secteur (contrôle de qualité, tracimat),
- Impact sur la maintenance, réparation et investissements futurs lors de la vie utile du bâtiment,
- Impact des matériaux qui comptent pour 30% de l'ACV lors de la construction, et peuvent contribuer positivement lors des futures phases de réemploi et recyclage, afin d'avoir un excédent positif ;





Que l'étude compare l'impact du projet (rénovation + démolition partielle) à l'impact d'un projet de démolition totale avec construction neuve ;  
Qu'en conclusion du rapport, il est indiqué que le projet de démolition de l'immeuble B se justifie par l'intégration du programme de logements afin de répondre à l'ambition de mixité de la Région Bruxelloise ;  
Que la démolition d'une partie de l'immeuble A en hors sol est nécessaire également en vue de répondre qualitativement au programme de logements projeté ;  
Considérant que certains postulats biaisent l'analyse ;  
Qu'en effet l'aménagement de logements dans la partie est (bâtiment A) du site n'a pas été étudiée alors que la création de logements dans la partie ouest de la parcelle près du rond-point Louise n'est typologiquement pas la plus appropriée (parcelle trapézoïdale avec une façade arrière réduite) ;  
Qu'il n'est pas démontré non plus que l'aménagement d'appartements qualitatifs au sein du bâti actuel n'est pas réalisable au sein du bâtiment B ;  
Que dans l'analyse du cycle de vie, le projet n'est comparé qu'à un projet de démolition complète et non à un projet de rénovation qui prévoit la conservation d'au minimum toute la structure du bâti ;  
Que les résultats proposés sont basés sur des données d'un bâtiment type et non sur les données spécifiques du projet Lloyd George ;  
Considérant dès lors que les arguments transmis et justifiant les démolitions ne sont pas suffisamment fondés ;  
Que le bâti existant ne présente pas de pathologies nécessitant des travaux lourds menant à une démolition partielle ou complète des structures ;  
Qu'un projet de rénovation proposant un aménagement alternatif pour les logements soit au sein du bâtiment B soit au sein du bâtiment A doit être également étudié ;

Quant aux affectations des bâtiments :

Considérant que le bâtiment existant est affecté à du bureau pour une superficie totale de 18.741 m<sup>2</sup> (47 m<sup>2</sup> en sous-sol et 18.694 m<sup>2</sup> en hors sol) ;

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

- 13.470 m<sup>2</sup> de bureau (120 m<sup>2</sup> au sous-sol et 13.350 m<sup>2</sup> hors sol) ;
- 5.375 m<sup>2</sup> de logement ;
- 338 m<sup>2</sup> de commerce (2 unités) ;

Que le projet propose dès lors la suppression de 5.271 m<sup>2</sup> de bureau et l'intégration sur le site de logements et de commerces ;

Considérant que le projet est situé en zone d'intérêt régional n°12 « Avenue Louise » au PRAS ;

Que le PRAS indique que cette zone est affectée aux logements, aux bureaux, aux commerces, aux activités productives et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et que le logement devra y représenter un minimum de 35 % des superficies de plancher ;

Que la composition urbaine de l'ensemble doit assurer la promotion d'une mixité des fonctions entre elles, organiser le redéploiement du logement le long de l'avenue et stabiliser la situation des bureaux à l'état des bureaux existants à l'entrée en vigueur du plan, de manière à ne pas accroître la pression administrative sur l'ensemble de la zone ;

Que le projet répond à ces différents objectifs ;

Considérant qu'en l'absence de PPAS, le projet doit également se conformer à la zone de forte mixité ; que cette zone est affectée principalement aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives ;

Considérant que le site se prête particulièrement à l'intégration de logements au vu de son accessibilité et de sa position privilégiée à proximité de nombreux commerces et points d'attraction urbains ;

Que l'aménagement de nouveaux logements dans la zone est donc conforme au PRAS ;

Considérant que les superficies de bureau dépassent les superficies autorisables suivant les prescriptions particulières de la zone de forte mixité ;





Que cependant les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation suivant la prescription générale 0.9 du PRAS ;

Que la superficie de bureau projetée est dès lors également conforme au PRAS ;

Considérant qu'en zone de forte mixité et en dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces ;

Que la superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut y dépasser, par projet et par immeuble, 200 m<sup>2</sup> ;

Que la superficie de plancher affectés aux commerces peut cependant y être portée à 1.000 m<sup>2</sup> pour les commerces par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

Que les conditions locales permettent en effet l'augmentation des superficies commerciales telles que projetées sans porter atteinte à la mixité de la zone ; qu'il s'agit de deux unités commerciales présentant des superficies nettes de 211 m<sup>2</sup> et 90 m<sup>2</sup> ; qu'au vu de la superficie globale de l'immeuble, ces unités commerciales sont accessoires et permettent une activation du rez-de-chaussée et une mixité au sein du projet ;

Que certains riverains considèrent que l'aménagement de commerces au sein du bâtiment n'est pas nécessaire au vu de l'offre présente à proximité du site ; que les commerces pourraient occasionner des nuisances pour les riverains ;

Que l'activité commerciale projetée n'est pas déterminée à ce stade ; que dans certains cas déterminés par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme, un nouveau permis d'urbanisme sera requis en cas de changement d'utilisation commerciale afin de contrôler les commerces dont la nature est peu compatible avec les fonctions faibles défendues au PRAS ;

Que les superficies commerciales donnent uniquement vers l'avenue Lloyd George et ne créent dès lors pas de nuisances pour l'intérieur d'îlot ;

Que la création de deux entités commerciales permet d'activer une partie du rez-de-chaussée, également en-dehors des horaires de bureau ;

Que les superficies commerciales projetées sont dès lors conformes au PRAS ;

Quant à l'implantation et au volume des constructions :

Considérant que l'îlot était constitué à l'origine d'hôtels particuliers et de maisons bourgeoises, construits pour l'essentiel dans les années 1920 et d'un ancien dépôt de tram (terrain du présent projet) ;

Que des immeubles ont remplacé les hôtels particuliers du côté de l'Avenue Louise, que leur hauteur résulte de leur implantation sur l'avenue ;

Que pour le reste de l'îlot, les immeubles ayant remplacé les maisons préexistantes préservent un gabarit relativement comparable au sommet du faite de ces dernières ou 1 à 2 niveaux plus hauts (avec étage en recul) ;

Que l'immeuble objet de la demande présente déjà le gabarit le plus haut par rapport aux autres immeubles (hors avenue Louise) ; que l'impact de son gabarit est d'autant plus important tant sur le paysage urbain, que sur l'intérieur d'îlot, qu'il occupe plus de la moitié du front bâti côté Lloyd George ;

Considérant que le projet modifie le gabarit des immeubles A et B au niveau du rez-de-chaussée ;

Qu'une zone de pleine terre est créée du côté des logements en intérieur d'îlot ; que cette zone n'est pas une zone accessible pour les occupants, qu'il s'agit d'une noue pour la gestion des eaux pluviales ;

Que le rez-de-chaussée des bureaux est étendu jusqu'en fond de parcelle à gauche du hall et que la zone extérieure existante à droite du hall est réduite ;





Que les extensions au rez-de-chaussée dérogent aux articles 4 (profondeur des constructions mitoyennes) et 13 (zone de pleine terre) du titre I du RRU ;  
Qu'il y a lieu de dédensifier l'intérieur de l'îlot afin de répondre à la prescription 0.6 du PRAS ;  
Qu'en effet, dans toutes les zones, les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;  
Que la dédensification et la verdurisation des intérieurs d'îlot permet également de diminuer les îlots de chaleur et d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur le site ;  
Qu'au vu des dimensions de la parcelle, la surface en pleine terre créée de 62m<sup>2</sup> reste minimale ;  
que le taux d'imperméabilisation du site passe de 0,84 % en situation existante à 0,83% en situation projetée (la majeure partie des surfaces perméables étant situées en zone de recul) ;  
Que l'extension de gauche pour les bureaux est regrettable tant pour la luminosité et l'habitabilité des locaux (éclairage zénithal uniquement) que pour la continuité verte en intérieur d'îlot ; qu'en effet, cette partie du rez-de-chaussée est en contact de l'autre côté du mur mitoyen avec un jardin à l'arrière des parcelles situées Boulevard de la Cambre ;  
Qu'il y a lieu de ne pas rehausser ou agrandir les constructions en intérieur d'îlot lorsque celui-ci est déjà particulièrement bâti ;  
Que ce niveau enclave la zone de pleine terre créée à l'arrière des logements ;  
Qu'il y a dès lors lieu d'agrandir vers la droite la superficie de terrain en pleine terre entre les axes 3 et 6 afin de permettre le développement pérenne de la végétation et d'améliorer ainsi les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;  
Que la faible extension du côté droit est moins problématique au vu du bâti existant environnant ;  
que l'aménagement de toitures vertes intensives sur les toitures du rez-de-chaussée est une alternative satisfaisante ;

Considérant que la parcelle côté Boulevard de la Cambre (bâtiment C) est également bâtie en sous-sol et au rez-de-chaussée ;  
Qu'en zone de cour et jardin, la parcelle est utilisée en sous-sol pour la sortie du parking, pour des locaux techniques et la ventilation du parking ;  
Qu'il y a lieu également dans le cadre de la rénovation du bâti d'améliorer l'intérieur de l'îlot et de prévoir sur cette partie du site une zone de pleine terre et une toiture verte intensive au-dessus de la rampe de parking ;

Considérant que le projet prévoit une augmentation en hauteur et en profondeur pour l'étage en recul du bâtiment A (bureaux) et une augmentation du gabarit en hauteur, en profondeur et en largeur pour le bâtiment B (logements) ;  
Que les augmentations de volume présentent des dérogations aux articles 4 (profondeur d'un immeuble mitoyen), 5 (façades d'un immeuble mitoyen) et 6 (hauteur toiture d'un immeuble mitoyen) du RRU ;  
Que la hauteur de façade de l'immeuble B est augmentée d'environ 4 m tandis que la hauteur de la façade du bâtiment A est augmentée de plus de 15 m au droit des nouveaux logements (sur deux travées) ;  
Que la nouvelle façade de l'immeuble B est plus haute que la façade voisine de gauche (la plus haute) ;  
Que la façade arrière de l'immeuble A est rehaussée de plus de 15 m du côté des logements et d'environ 4 m au droit du nouveau volume de toiture ; qu'en effet l'étage technique actuel était situé en retrait tandis que le nouvel « étage technique » se situe pour moitié dans le prolongement de la façade arrière ;  
Que la hauteur maximale de toiture est augmentée de 2m pour le bâtiment B (avec un recul par rapport au bien de voisin au dernier niveau) et de 2 m également pour l'étage en recul du bâtiment A ;  
Que l'augmentation du gabarit de l'immeuble A induit d'une part un nouveau volume de plus de 4 étages à 6 m du bien voisin de gauche (mur aveugle) et d'autre part un nouveau volume « de





toiture » présentant une façade aveugle de plus de 4m de hauteur sur environ 50% de la largeur de l'immeuble ;

Que ces nouveaux volumes visent à aménager d'une part des appartements supplémentaires et d'autre part à aménager un espace collectif pour les bureaux en lien avec un nouveau rooftop et l'intégration des installations techniques au sein du bâti ;

Qu'afin de répondre au bon aménagement des lieux et de préserver un bâti cohérent en bordure du bois de la Cambre, le gabarit du bâtiment projeté doit veiller à une lecture horizontale sur la longueur de l'îlot et éventuellement à une hauteur plus marquée vers le rond-point comme c'est le cas en situation existante ;

Que la répartition horizontale projetée entre le bâti « haut » et le bâti « bas » modifie le paysage urbain qui perd sa cohérence ;

Qu'au-delà de l'impact au niveau du paysage urbain, les nouveaux volumes créent des nuisances pour les biens voisins ainsi que pour l'intérieur d'îlot ;

Qu'en effet, le projet induit des pertes d'ensoleillement, de vues et de lumière pour les biens situés Avenue Louise (principalement nouveau volume pour les logements) et les biens situés Boulevard de la Cambre (nouveaux volumes pour les logements et les bureaux) ;

Que l'immeuble est situé au sud de l'îlot ;

Que le rapport d'incidence reprend les différentes pertes d'ensoleillement pour l'intérieur d'îlot, les jardins et les biens environnants ;

Que les réclamations émises lors de l'enquête publique portent notamment sur ces nuisances et sont issues des habitants tant du bâti mitoyen avenue Louise que du bâti Boulevard de la Cambre ;

Que ceci a un impact également sur la faune et la flore ;

Que l'habitabilité des espaces est influencée par la qualité de l'ensoleillement, mais aussi par les perspectives d'ouvertures vers le ciel (« sky view factor ») ; que le projet réduit également les vues vers le ciel de biens situés autour de l'îlot et particulièrement pour l'immeuble voisin avenue Louise ;

Que les réclamations portent également sur l'impact acoustique que cette densification du tissu urbain est susceptible d'occasionner pour l'intérieur de l'îlot qui, par sa géométrie et sa taille, réverbère déjà fortement les sons ;

Qu'au vu des impacts négatifs décrits ci-dessus, les gabarits projetés et les dérogations sollicitées ne sont pas acceptables ;

Qu'il y a lieu de préserver les gabarits existants et d'inclure les installations techniques au sein de ceux-ci ;

Considérant que le bâtiment C est également lourdement rénové mais conserve globalement sa volumétrie actuelle ; qu'un bardage est mis en place pour masquer les installations techniques en toiture, augmentant la volumétrie de cet étage ; que ce nouveau volume devrait s'aligner en façade avant avec l'étage en recul du bien voisin de gauche ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant que le projet prévoit de nouvelles façades pour l'ensemble des bâtiments (A, B et C) ;

Que les façades en intérieur d'îlot sont également modifiées afin d'apporter plus de transparence, qu'elles sont traitées dans le même esprit que les façades à rue ;

Que les façades comportent davantage de surfaces vitrées ;

Qu'elles présentent également des loggias et des terrasses ;

Que les matériaux choisis sont la pierre naturelle de couleur gris-clair et l'aluminium de couleur bronze foncé ;

Qu'il s'agit de matériaux pérennes et qualitatifs ;

Qu'il y a lieu cependant d'être attentif au degré de brillance et de réverbération des éléments en aluminium en face de la zone Natura 2000, qu'il en va de même pour le choix du vitrage (façade orientée sud) ;

Que les façades projetées présentent une grille horizontale et verticale s'intégrant de manière harmonieuse au contexte et apportent de la profondeur au bâti ;





Que le projet améliore sensiblement les conditions d'habitabilité du bâti (lumière et création de loggias) et permet de retrouver un projet d'ensemble cohérent sur l'ensemble du terrain comme c'était le cas pour le bâtiment d'origine ;

Que cependant, la modification de la volumétrie entre le bâtiment A et le bâtiment B implique la perte de la symétrie pour le bâtiment A, l'entrée n'étant plus centrée sur le bâtiment ; qu'un déséquilibre regrettable est dès lors créé ;

Quant aux aménagements intérieurs :

Considérant que le projet revoit l'aménagement des bureaux et prévoit l'intégration sur le site de 31 logements répartis comme suit :

- 5 appartements de 1 chambre,
- 14 appartements 2 chambres,
- 12 appartements 3 chambres,

Que l'immeuble de bureau dispose d'un bel espace d'accueil en double hauteur, de plateaux flexibles d'une profondeur de 20 m et d'un espace polyvalent en toiture donnant vers le Bois de la Cambre ;

Que tous les appartements ne sont pas traversants, que certains bénéficient uniquement de larges façades orientées vers le bois de la Cambre ;

Que la démolition est sollicitée dans le but de prévoir notamment des appartements traversants et de modifier la cage d'escalier pour y arriver ; qu'il est dès lors regrettable qu'autant

d'appartements restent malgré tout mono-orientés ; que ce nombre pourrait être réduit ;

Considérant que les appartements présentent des qualités d'habitabilité confortables à l'exception des appartements de 1 chambre (repris comme studios dans le formulaire de demande de permis) ;

Que ces appartements doivent être redessinés afin de soit prévoir un espace de vie de minimum 28 m<sup>2</sup> soit en ne créant qu'un seul espace pour la chambre et l'espace de séjour (suppression de la cloison et de la porte) ;

Considérant que le hall de circulation commun aux étages est avantageusement éclairé via une baie en façade arrière, qu'il est cependant regrettable que les cages d'escalier ne bénéficient pas de cet éclairage naturel ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la dérogation au titre IV (accessibilité PMR) en ce qui concerne la porte du hall d'entrée de la partie logements ; que l'accès à la poignée par des personnes en fauteuil roulant doit être garanti ;

Considérant que les logements bénéficient de caves ;

Considérant que des locaux pour les déchets sont prévus pour les logements et pour les bureaux ;

Quant aux aménagements extérieurs :

Considérant que le long de l'avenue Lloyd George, le projet prévoit la réalisation de trois grands parterres plantés en zone de recul ;

Qu'il y a lieu de maîtriser la hauteur des plantations afin de ne pas fermer les espaces ;

Que ces espaces verdurisés jouent également un rôle de récupération des eaux pluviales ;

Que les formes anguleuses des parterres signalent les accès aux deux bâtiments ;

Que des emplacements de parking extérieurs pour les vélos sont prévus en zone de recul ; que ceux-ci risquent de gêner la circulation des personnes et doivent donc être revus ;

Considérant que le projet prévoit une nouvelle zone en pleine terre non accessible à l'arrière des logements (noue) et un jardin d'agrément (toiture verdurisée) au droit des bureaux au rez-de-chaussée ;

Que, comme repris supra, il y a lieu d'augmenter les surfaces de pleine terre verdurisées à l'arrière du bâtiment A et du bâtiment C ;

Considérant que des espaces extérieurs minéralisés sont prévus aux étages : des loggias pour les logements et une terrasse pour les bureaux ;

Que les loggias sont orientées principalement vers le bois de la Cambre, que celles situées du côté de l'intérieur de l'îlot sont accessibles via les chambres et constituent des espaces extérieurs





complémentaires à ceux déjà prévus en façade à rue et donc sont moins susceptibles d'occasionner des nuisances sonores ou des vues intrusives vers l'intérieur de l'îlot ;  
Que ces loggias ont des dimensions appropriées en vue d'offrir de réels espaces extérieurs aménageables ;  
Que la toiture accessible pour les bureaux est également orientée vers le Bois de la Cambre, que celle-ci n'occasionne dès lors pas de nuisances pour l'intérieur de l'îlot ; qu'il faudra par contre veiller à ne pas créer de nuisances en termes de bruit ou de lumière artificielle pour la faune du site Natura 2000 ;  
Considérant que le projet prévoit 2.439 m<sup>2</sup> de toitures verdurisées de type extensif ;  
Qu'il y a lieu de prévoir des toitures vertes de type intensif au-dessus des extensions au rez-de-chaussée (voir supra) ;

Quant aux parkings et à la mobilité :

Considérant que les sous-sols comprennent actuellement un parking de 267 emplacements pour véhicules à moteur ;  
Que le projet conserve un parking enterré sur 3 niveaux, mais d'une capacité totale réduite à 220 emplacements dont la répartition est la suivante : 39 places en parking public, 2 places pour les travailleurs des commerces, 45 places pour les logements et 134 places pour les bureaux ;  
Considérant que le projet prévoit l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ;  
Considérant que le projet prévoit 1,45 emplacement de parking par logement ;  
Considérant que le RRU et le COBRACE limitent à 134 le nombre d'emplacements pour les bureaux au vu de la superficie de ceux-ci et ce dans le but de réduire les déplacements de véhicules à moteur entre domicile et lieu de travail et de limiter l'impact sur l'environnement ;  
Considérant que le parking public de 39 emplacements est situé en sous-sol, qu'il est accessible via l'avenue Lloyd George et qu'il ressort via le Boulevard de la Cambre (accès et sortie communes avec les parkings des logements, des bureaux et des commerces) ; que l'accès piéton se fait via un ascenseur donnant sur l'avenue Lloyd George ;  
Que le parking est déjà actuellement ouvert en partie au public, via la société de gestion Be Park, et que celui-ci comporte encore des places disponibles via abonnements (notamment) ;  
Vu la pression exercée sur le stationnement en voirie, notamment la nuit, aux abords du site (relevée par le chargé d'études), témoignant d'un besoin en stationnement des riverains ;  
Vu les problèmes de mobilité autour de l'îlot décrits par les riverains ;  
Qu'en effet, depuis la modification du plan de mobilité du Bois de la Cambre, une partie de la circulation a été reportée vers le boulevard de la Cambre ; que les trams circulant sur ce boulevard ne sont pas en site propre ; que les embouteillages sont fréquents aux heures de pointe ;  
Que cependant ces problèmes de mobilité ne sont pas inhérents au projet ;  
Que de plus, selon les estimations du rapport d'incidences, le nombre de véhicules automobiles devant accéder au site ou en repartir en heure de pointe est globalement diminué par rapport à la situation de droit ;  
Que la diversification des places de parking existantes pour le bureau, le logement, le commerce et le parking public permet de varier les heures d'utilisation du parking et les impacts au niveau de l'entrée et de la sortie de celui-ci ;  
Qu'une réduction des volumes et donc de l'occupation du bâtiment permettrait de réduire davantage le nombre de véhicules à destination et au départ du site ; que cela permettrait également d'envisager d'augmenter le nombre d'emplacements disponibles pour le parking public, afin de désencombrer les emplacements disponibles en surface ;  
Considérant que plusieurs parkings pour les vélos sont prévus pour un total de 193 emplacements (dont 16 pour vélos cargos) : 106 emplacements pour les bureaux au niveau -1, 70 emplacements pour les logements au rez-de-chaussée, et 17 emplacements pour les visiteurs des commerces et des logements au sein de la zone de recul ;  
Que le local pour les logements est facilement accessible directement depuis le rez-de-chaussée ; que celui-ci pourrait cependant recevoir de la lumière naturelle via l'intérieur de l'îlot ; que la façade arrière du bâtiment doit ainsi être modifiée et percée de baies ;







Que le local pour les bureaux est accessible via l'entrée voiture, que le parcours jusqu'au local est marqué au sol ; que le local possède des vestiaires et des sanitaires ;  
Considérant que le projet prévoit une zone de livraison hors voirie pour les bureaux, devant l'ancien quai de livraison de l'immeuble existant (du côté droit de la parcelle) ;  
Que cette zone de livraison servira principalement à l'activité de bureau, les commerces en étant assez éloignés ;  
Qu'un emplacement de parking existant devant la façade avenue Louise pourrait éventuellement être affectée aux livraisons des commerces, afin de ne pas gêner la circulation ;

Quant à la gestion des eaux pluviales :

Considérant que la demande prévoit de récupérer les eaux de ruissellement des toitures dans des citernes de valorisation ;  
Que le projet prévoit ensuite d'envoyer, à débit régulé, ces eaux de pluie vers 2 bassins d'orage (25 m<sup>3</sup> pour les logements et 95 m<sup>3</sup> pour les bureaux), avant de les infiltrer en sortie de bassin d'orage, via des noues d'infiltration ;  
Que ces noues sont créées dans la zone de recul le long de l'avenue Lloyd George (722 m<sup>2</sup>), et dans la nouvelle zone de pleine terre à l'arrière du bâtiment B ;  
Que cependant le calculateur de Bruxelles Environnement pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle montre que, compte tenu des surfaces de pleine terre et des caractéristiques du site, il est possible de tamponner entièrement les eaux pluviales d'une pluie centennale de 4h via les noues d'infiltration, en augmentant la profondeur de celles-ci ;  
Que, dans le but d'éviter les infrastructures artificielles et de privilégier une gestion naturelle des eaux de pluie, il est donc préférable d'éviter la mise en place de bassins d'orage dans ce projet ;  
Considérant que le projet prévoit également au niveau -3, des citernes de 91 m<sup>3</sup> pour les bureaux et 28 m<sup>3</sup> pour les logements à destination des WC et robinets extérieurs ;  
Considérant que les eaux ruisselant sur les abords imperméables et les terrasses sont renvoyées à l'égout, tel que recommandé par Vivaqua, afin d'éviter un risque de pollution en zone de protection de captage ;

Quant aux installations techniques :

Considérant que le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire des logements sont assurés au moyen d'une pompe à chaleur air/eau primaire (communs) ainsi que par des pompes à chaleur eau/eau individuelles ;  
Que les PAC primaires sont alimentées en électricité par des panneaux photovoltaïques ;  
Que l'émission de chaleur se fait ensuite au moyen de planchers chauffants, éventuellement réversibles.  
Qu'aucun système de refroidissement n'est prévu pour les logements ; que cependant, s'agissant de PAC, elles pourront en cas de besoin être utilisées pour le rafraîchissement des logements ;  
Considérant que les logements sont ventilés à l'aide de système de ventilation double flux performant à haut rendement ;  
Considérant que les systèmes HVAC et de ventilation des commerces sont similaires à ceux des logements ;  
Considérant que la production de chaleur des bureaux est assurée par 2 pompes à chaleur ;  
Que le refroidissement des bureaux est assuré au moyen d'un compresseur existant et maintenu et connecté à deux tours de refroidissement existantes situées en toiture du bâtiment le long du boulevard de la Cambre ;  
Que les 2 pompes à chaleur prévues pour la production de chaleur sont réversibles et permettront, en mi-saison, un transfert (par récupération) de l'énergie pour le refroidissement ;  
Que l'émission de chaleur et de froid est ensuite faite via des plafonds actifs réversibles, ainsi que via l'air neuf chauffé ou refroidi pulsé dans les locaux ;  
Qu'en ce qui concerne la ventilation des bureaux, celle-ci est effectuée au moyen de deux centrales de traitement d'air (CTA) ; que chacune de ces CTA possède une récupération de chaleur permettant de restituer une partie de l'énergie par échange de chaleur et donc de réduire les besoins en chaud et en froid des bureaux ;





Considérant que ces installations techniques doivent être comprises au sein du bâti et qu'une étude acoustique doit être prévue afin de s'assurer de la compatibilité des installations avec les logements environnants ;  
Considérant que 50 panneaux photovoltaïques sont installés en toiture pour les logements et 110 pour les bureaux ;  
Considérant que les rejets d'extraction du parking se font sur les toitures et respectent la distance imposée par Bruxelles Environnement ;

En conclusion :

Considérant que les arguments transmis justifiant les démolitions ne sont pas suffisamment fondés ; qu'un projet de rénovation proposant un aménagement alternatif pour les logements, soit au sein du bâtiment B, soit au sein du bâtiment A, doit également être étudié ;

Considérant que la demande est conforme au PRAS en ce qui concerne les affectations mais qu'elle ne respecte cependant pas suffisamment la prescription générale 0.6 en ce qui concerne l'intérieur de l'îlot ; qu'il y a lieu d'augmenter les surfaces de pleine terre et de prévoir des toitures intensives sur les toitures du rez-de-chaussée ;  
Considérant que les gabarits projetés ne sont pas acceptables car ils induisent de nombreuses nuisances pour les biens environnants et modifient négativement le paysage urbain ; qu'il y a lieu de préserver davantage les gabarits existants ;  
Considérant que les façades projetées sont qualitatives tant à rue qu'en intérieur d'îlot ;  
Considérant que les appartements présentent en majorité de bonnes conditions d'habitabilité, qu'il y a lieu cependant de modifier les appartements de 1 chambre et de limiter les appartements mono-orientés ;  
Considérant que les aménagements intérieurs des bureaux sont qualitatifs ;  
Considérant que les appartements et les bureaux bénéficient de surfaces extérieures accessibles et qualitatives ;  
Considérant que le nombre d'emplacements de parking respecte les prescriptions du RRU, que ce nombre pourrait cependant encore être réduit au vu de la diminution du gabarit projeté et qu'une part plus importante pourrait être allouée au parking public ;  
Considérant qu'il y a lieu de revoir les aménagements prévus en zone de recul pour les vélos ;  
Considérant que les eaux pluviales sont gérées par le projet mais qu'il y a lieu de supprimer les bassins d'orage au profit de noues plus profondes ;  
Considérant que les installations techniques du projet doivent être intégrées au sein du bâti et ne justifient pas des augmentations sensibles du gabarit des immeubles ;  
Considérant de ce qui précède que les dérogations sollicitées ne sont pas justifiées eu égard au contexte urbanistique et au bon aménagement des lieux ;  
Considérant de ce qui précède que les incidences du projet ont été analysées et que certaines portent atteinte de manière sensible à l'environnement ou au milieu urbain ;  
Considérant dès lors que le projet tel que présenté ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux.

**Avis DEFAVORABLE.**

