



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P724/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Paul Devaux 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MansarFood - S.P.R.L.

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un commerce de détail en snack (libanais), placer un conduit d'extraction de hotte contre le mitoyen de gauche (n°13) et modifier la devanture commerciale (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/04/2024 - 25/04/2024

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:

1

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

Considérant que le bien est situé en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en liseré de noyau commercial au PRAS ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant que la demande a été introduite en date du 25/07/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce de détail en snack (libanais), placer un conduit d'extraction de hotte contre le mitoyen de gauche (n°13) et modifier la devanture commerciale (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2024 au 25/04/2024 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'article 108 (cheminées d'annexes) du règlement sur les bâtisses (RB) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;





Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 19/04/2024, repris en annexe et portant les références T.1989.0770/5 ;

Considérant que dans son avis, le SIAMU émet une remarque concernant le local contenant le(s) compteur(s) de gaz, qui doit être ventilé en permanence, directement vers l'extérieur conformément aux prescriptions SIBELGA (orifice de ventilation de, minimum, 200 cm situé en partie haute de la pièce) ;
Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans doivent être adaptés, afin d'indiquer le local compteurs ;

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

Considérant que les renseignements urbanistiques reprennent un commerce de détails ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'utilisation du rez commercial en snack ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;

Considérant que le commerce s'organise au rez-de-chaussée avec un comptoir et un grill sur la droite, à front de rue, au niveau de l'entrée ;

Considérant que la cuisine se situe au sous-sol avec une réserve et une chambre froide, ainsi qu'un espace sanitaire ;

Considérant que le snack propose des spécialités libanaises (pain libanais, grillades de bœuf/poulet/agneau, falafels, houmous...) ;

Considérant que l'établissement propose 12 places assises à l'intérieur, ainsi qu'une terrasse sur l'espace public d'une dizaine de places ;

Considérant que l'établissement est ouvert 7 jours / 7, de 12h00 à 22h00 ;

Considérant que les plages horaires semblent parfaitement compatibles avec le voisinage ;

Considérant que l'établissement se trouve dans une zone à orientation principalement Horeca, avec une majorité de snacks et de restaurants asiatiques ;

Considérant ainsi que le projet s'inscrit dans l'esprit du quartier tout en proposant une offre Horeca complémentaire à l'offre déjà présente ;

Considérant également que l'établissement se trouve à moins de 50 mètres du bâtiment administratif de la Ville de Bruxelles et à proximité de nombreux bureaux, répondant ainsi à un besoin local ;

Considérant qu'en termes d'accessibilité, l'établissement vise une clientèle essentiellement locale, laquelle se déplace généralement à pied ou en transports en commun, de sorte qu'il ne génère pas de problème de circulation dans la zone ;

Considérant que les livraisons ne génèrent pas davantage de problème de mobilité aux abords de l'établissement, celles-ci étant assurées 2 fois par semaine par des petites camionnettes, selon l'horaire défini pour la zone piétonne ;

Considérant qu'en termes de sécurité, tranquillité et salubrité des lieux et des abords, que l'établissement est en ordre de contrôles SIAMU, hygiène et RCO ;

Considérant de ce qui précède, que le changement d'utilisation du commerce de détails en snack est acceptable ;

Considérant que le grill au rez-de-chaussée et la cuisine au sous-sol disposent chacun d'une hotte et qu'un conduit d'extraction a été installé à cet effet en intérieur d'îlot ;

Considérant cependant que la gaine d'extraction déroge à l'article 108 (cheminées d'annexes) du RB en ce qu'elle est placée sur la parcelle voisine de gauche n°13, contre le mur mitoyen ;

Considérant que le RB demande que les cheminées d'annexes rejoignent la façade postérieure du bâtiment principal ;

Considérant de plus, que la gaine d'extraction est équipée d'un groupe moteur ;

Considérant que la gaine et le groupe d'extraction ainsi posés portent atteinte au voisin mitoyen n°13 et à l'ensemble de l'intérieur d'îlot, où se trouve du logement aux étages ;

Considérant qu'il y a lieu de déplacer le conduit d'extraction de la hotte sur la parcelle, contre le conduit domestique déjà présent en façade arrière, afin de respecter le RB et d'intégrer le groupe d'extraction, isolé, à l'intérieur du volume bâti, pour éviter les nuisances sonores à l'intérieur d'îlot ;

Considérant ainsi que la dérogation à l'article 108 (cheminées d'annexes) du RB n'est pas acceptable ;

Considérant en ce qui concerne la devanture commerciale, que celle-ci est en mauvais état et a été modifiée par rapport à la situation de droit de 1961 ;

Considérant que la composition initiale du rez-de-chaussée est symétrique, avec une vitrine fixe sur plinthe en pierre bleue, entourée de part et d'autre d'une porte vitrée avec imposte et que les châssis sont en aluminium dorée ;





Considérant que l'ensemble des menuiseries a été remplacé illégalement au cours du temps ; la composition a perdue de sa symétrie : l'allège en pierre bleue de la vitrine a disparu, la porte du commerce ne correspond plus à la porte d'accès aux logements, l'imposte du commerce a été remplacée par une grille, une tente solaire et des spots lumineux ont été placés sans autorisation ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée (réf. P163/2024) est en cours d'instruction pour la mise en conformité de l'installation d'une tente solaire, de 2 enseignes parallèles à la façade et de vinyles sur la devanture commerciale ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications effectuées en façade à rue ;

Considérant que ces travaux modifient l'aspect architectural de la façade néoclassique d'un bien repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

Considérant qu'il est préférable de remplacer les menuiseries au rez-de-chaussée et réaliser une vitrine sur allège en pierre bleue, tout en maintenant une composition symétrique ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer l'enseigne, le caisson à volet, la tente solaire et les spots lumineux, afin de retrouver la corniche moulurée, identique à celle du bien de gauche, au-dessus de la devanture commerciale et d'étudier la possibilité de rehausser la vitrine, soit au même niveau que la hauteur de l'accès séparé du bien mitoyen de gauche, soit que celle du commerce ;

Considérant que la devanture commerciale est fermée par un volet roulant métallique plain dérogeant au règlement communal d'urbanisme relatif à la fermeture des vitrines commerciales en ce qu'il n'est pas ajouré ;

Considérant qu'il y a lieu de remplacer le volet roulant par un nouveau ajouré conforme au RCU, avec le caisson intégré à l'intérieur du commerce ;

Considérant ainsi que la mise en conformité de la devanture commerciale n'est pas acceptable ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve :

- **déplacer le conduit d'extraction de la hotte sur la parcelle, contre le conduit domestique ;**
- **d'intégrer le groupe d'extraction à l'intérieur du volume bâti ;**
- **d'étudier la possibilité de rehausser la vitrine et remplacer les menuiseries au rez-de-chaussée et réaliser une vitrine sur allège en pierre bleue, tout en maintenant une composition symétrique ;**
- **de supprimer l'enseigne, le caisson à volet, la tente solaire et les spots lumineux afin de retrouver le bandeau mouluré, similaire à celui du bien de gauche, au-dessus de la devanture commerciale ;**
- **de remplacer le volet roulant par un nouveau volet ajouré conforme au RCU avec le caisson intégré à l'intérieur du commerce.**

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A3167/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Albert 2 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Marie Lesenfants

Objet / Betreft: d'une part, mettre en conformité la division d'une maison d'habitation en 3 logements (1 studio, 1 duplex 1 ch. et 1 duplex 2 ch.), couvrir partiellement la cour, ajouter une annexe au 3ème étage, changer les menuiseries de la façade avant; et d'une autre part, étendre le 1er étage, placer une terrasse au-dessus de cette annexe et créer une terrasse tropézienne dans le versant arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/04/2024 - 25/04/2024

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 13/06/2023

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

2

**AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 12/12/2022 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Vu la demande initiale, visant à diviser une maison d'habitation en 3 logements (1 studio, 1 duplex 2 ch. et 1 triplex 2 ch.), créer une cage d'escalier privative pour le triplex, couvrir la cour et ajouter une annexe au 3ème étage, changer les menuiseries de la façade avant (mise en conformité) ;





Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/05/2023 au 01/06/2023 pour les motifs suivants :

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

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

Vu l'unique réaction à cette enquête publique, émanant du voisin qui aimerait nous faire savoir que la limite parcellaire au fond du terrain du projet n'est pas correcte et qu'une partie du terrain appartient à ce dit-voisin ;

Considérant qu'au regard de la limite parcellaire signalé sur brugis et la réclamation susmentionnée, il y a lieu d'adapter le plan d'implantation ainsi que le projet en prenant en considération ces données ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 13/06/2023 émis sur la demande initiale, libellé comme suit :

« *Avis DEFAVORABLE*

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- *supprimer la couverture de la cour ;*

- *limiter le nombre de logements à 2 en respectant les normes d'habitabilité du titre II du R.R.U. ;*

- *prévoir des espaces extérieurs pour ces 2 logements ;*

- *prévoir un local vélo en lieu et place de la salle de bain du duplex ; »*

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 17/07/2023 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 8/01/2024 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 ne modifient pas l'objet du projet, ne sont pas accessoires et ne visent pas à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;

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

Considérant que par rapport à la demande initiale, le projet modifié ajoute une annexe au 1^{er} étage sur laquelle sera aménagée une terrasse pour le logement du 2^{ème} étage ;

Considérant que cette installation génère 2 nouvelles dérogations au titre I du R.R.U. ;

Considérant dès lors, que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique et un nouvel avis de la commission de concertation ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2024 au 25/04/2024 pour les motifs suivants :

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

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

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

Vu les 2 demandes à être entendues lors de l'enquête publique ;

Considérant que les renseignements urbanistiques de la Ville de Bruxelles ont confirmé en date du 2/04/2015 (réf. 15_0096) la régularité de 2 logements dans l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble est composé d'un rez-de-chaussée et de 3 étages surmontés d'une toiture à versants ;





En ce qui concerne le projet initial

Considérant que la demande initiale porte sur la mise en conformité des travaux suivants :

- division d'une maison d'habitation en 3 logements ;
- couverture totale de la zone de cour ;
- ajout d'une annexe en porte-à-faux au 3^{ème} étage ;
- remplacement des menuiseries en bois par des châssis en PVC blanc ;
- installation d'un escalier privatif pour le triplex, du sous-sol au 1^{er} étage ;

Considérant que les 3 logements dans le projet initial sont répartis comme suit :

- 1 triplex 2 chambres sur une partie du sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- 1 studio au 2^{ème} étage ;
- 1 duplex d'1 chambre au 3^{ème} étage et dans les combles ;

Considérant que le local au sous-sol, faisant partie du triplex, est aménagé en une salle de bain ;

Considérant que le projet prévoit une cave par logement au sous-sol ;

Considérant qu'en revanche, des locaux communs (local vélos et local poubelles) n'ont pas été prévus dans ce projet, générant ainsi une dérogation au R.R.U., titre II, art. 16 (local commun à ordures) et art. 17 (local vélo et voitures d'enfant) ;

Considérant que seul un espace en-dessous de l'escalier du sous-sol était prévu pour placer des vélos ;

Considérant qu'un local vélo pourrait être aménagé en lieu et place de la salle de bain du triplex ;

Considérant que la cour du bâtiment a été couverte sans permis et aménagée en une cuisine de 8,2m² ;

Considérant que la couverture totale de la cour déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;

Considérant que le projet initial déroge également au R.R.U., titre II, art. 10 (éclairage naturel), en ce que le séjour ne bénéficie pas d'un éclairage naturel direct à l'arrière dû à la couverture de la cour ;

Considérant que le séjour est aménagé sur 2 travées, d'une profondeur totale de 8,75m, et est éclairé directement par la fenêtre de la façade avant et indirectement par la coupole située dans la zone couverte de la cour ;

Considérant que la qualité de cette pièce habitable est amoindrie par la suppression de la façade arrière avec ses fenêtres et simultanément par le manque d'un espace extérieur pour le logement ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de rétablir la cour de l'immeuble et de réorganiser les espaces intérieurs en conséquence ;

Considérant ce qui précède, que les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4 et au titre II, art. 10 ne sont pas acceptables ;

Considérant que la 2^{ème} chambre au 1^{er} étage du triplex déroge au R.R.U., titre II, art. 3 (superficie minimale), en ce que sa superficie (8,31m²) ne dépasse pas la surface minimale requise ;

Considérant que la modification du nombre de logements et de leur répartition dans un immeuble existant doit tendre au respect des normes d'habitabilité ;

Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre II, art. 3 n'est pas acceptable ;

Considérant bien que le projet propose des logements de taille différente, le nombre d'unités projeté dans un volume restreint tend vers une densification bâtie ;

Considérant qu'il conviendrait de prévoir un triplex aux 2^{ème}, 3^{ème} étages et dans les combles ;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'aménager un espace extérieur pour le logement supérieur, par exemple sous la forme d'une terrasse tropézienne ;





En ce qui concerne le projet modifié

Considérant que par rapport au logement, la demande de la commission de concertation de limiter le nombre d'unité à 2 n'a pas été retenue ;

Considérant que le projet modifié maintient 3 unités de logement tout en proposant une nouvelle répartition :

- sous-sol : 3 caves, un local poubelle, un local de nettoyage et un local compteur ;
- rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un duplex de 2 chambres ;
- 2^{ème} étage : un studio ;
- 3^{ème} étage et les combles : un duplex une chambre ;

Considérant que la superficie de chaque étage n'excède pas 47m² y compris la cage d'escalier ;

Considérant que le bien est constitué de 2 travées d'une profondeur ne dépassant pas 8,75m ;

Considérant que le programme proposé reste assez lourd pour ce bâtiment de taille réduite ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter le nombre de logements à 2 en respectant les normes d'habitabilité du titre II du R.R.U. ;

Considérant que la configuration proposée entraîne de nouvelles modifications volumétriques du bien, tel que la couverture partielle de la cour et l'ajout d'une annexe au 1^{er} étage ;

Considérant que le projet ne répond que partiellement à l'avis émis par la commission de concertation en ce qui concerne la suppression de la couverture de la cour ;

Considérant dès lors que le projet modifié continue à déroger au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ; que cette dérogation concerne également l'annexe prévue au 1^{er} étage ;

Considérant en effet, que la partie centrale de cette cour est maintenue construite avec une annexe qui se prolonge jusqu'au 1^{er} étage en vue d'y installer une cage d'escalier privative pour lier le rez-de-chaussée au 1^{er} étage du duplex ;

Considérant que l'ajout de l'escalier à cet endroit n'est pas opportun et que l'emplacement de ce volume au milieu d'une zone de cour assez réduite ne répond pas au bon aménagement des lieux, car il fragmente la cour en 2 petits espaces extérieurs très réduits, de 2,6m² à gauche et de 2m² à droite ;

Considérant de plus, que la courette de gauche sera utilisée pour déposer des vélos ;

Considérant que le projet modifié continue à déroger au R.R.U., titre II, art. 17 (local commun pour vélos et poussettes), en ce qu'il ne prévoit pas de local commun dans le volume bâti ;

Considérant que la commission de concertation avait demandé de prévoir un local vélo en lieu et place de la salle de bain qui se trouvait initialement au sous-sol ;

Considérant que le projet modifié remplace cette pièce par un local poubelles ;

Considérant que le placement des vélos dans une courette et l'ajout d'une annexe dans la zone de cour compromettent le peu d'espace extérieur qui pourrait être dédié au logement ;

Considérant que la suppression totale de la couverture de la cour avait pour but d'améliorer le confort du logement en bénéficiant d'un espace extérieur et d'améliorer les aspects paysagers, esthétiques et végétales de cette zone et de l'intérieur d'îlot ;

Considérant en plus, que l'ajout d'une annexe au 1^{er} étage renforce la densité assez présente en intérieur d'îlot, d'autant plus que le bien se situe à côté d'un bâtiment d'angle ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer l'annexe projetée aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et de dégager la zone de cour et jardin de toute construction ;

Considérant qu'en conséquence, l'escalier privatif doit être installé dans le volume bâti existant (bâtiment principal) ;

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

Considérant que le projet modifié déroge au R.R.U., titre I, art. 6§3 (éléments techniques en toiture), en ce qu'il prévoit de placer une terrasse au 2^{ème} étage sur l'annexe projetée ;

Considérant que cette terrasse est accessible via la salle de douche du studio ;

Considérant qu'elle ne respecte pas un retrait suffisant (seulement 0,33m) par rapport au profil mitoyen arrière ;





Considérant la non-conformité de cette terrasse au code civil relatif aux vues, car elle génère des vues directes vers les voisins contigus ;
Considérant que l'ajout de l'annexe au 1^{er} étage n'est pas acceptable et que la terrasse ne pourrait plus être aménagée à cet endroit ;
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6§3 n'est pas acceptable ;

Considérant qu'une 2^{ème} terrasse de type tropézienne est prévue dans le versant arrière de la toiture ;
Considérant que son emplacement, en retrait et dans le volume de la toiture à versant, ne génère pas de vues directes vers les bâtiments voisins ;
Considérant qu'il serait préférable de prévoir les pièces de vie autour de cette terrasse plutôt que les pièces de nuit ;

Considérant qu'il a été constaté que les châssis d'origine en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC blanc, ne reprenant pas la forme cintrée des baies aux étages ;
Considérant que seuls les châssis du sous-sol sont d'origine ;
Considérant qu'il est souhaitable, au prochain remplacement, de remplacer ces châssis par des châssis avec une division apparente correspondant mieux aux profils originaux et à la typologie du bâtiment ;
Considérant que les châssis du sous-sol peuvent servir de référence pour le profilé de la moulure des châssis en façade avant ;

Considérant que lors de la Commission de concertation, le voisin contigu, situé au n°295 avenue de la Reine, a fait part de ses inquiétudes par rapport aux limites cadastrales ; des transformations et extensions auraient été réalisées au rez-de-chaussée impliquant une modification des limites de propriété ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu de fournir les documents adéquats afin de clarifier la situation ;

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

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- clarifier la division parcellaire entre les n°295 avenue de la Reine et 2 rue Albert et le cas échéant, adapter le projet en conséquence ;
- supprimer le volume de la cage d'escalier projeté du rez au 1^{er} étage et la terrasse au 2^{ème} étage ;
- limiter le nombre de logements à 2 en respectant les normes d'habitabilité du titre II du R.R.U. ; soit un studio au rez et un logement unifamilial à partir du +1 ;
- revoir en conséquence les aménagements intérieurs des logements ;
- prévoir de préférence, un petit local vélo au rez-de-chaussée, dans le prolongement de la cage d'escalier, recouvert d'une toiture végétale ;
- au prochain remplacement, prévoir des châssis moulurés en bois avec une division apparente correspondant mieux aux profils originaux et à la typologie du bâtiment (en s'inspirant du seul châssis original en sous-sol).





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1115/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Square de Meeûs 29 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MAISON DE L'ASSURANCE - S.C.

Objet / Betreft: changer l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée en commerce; dédensifier l'intérieur d'îlot au niveau du rez-de-chaussée; apporter des modifications structurelles intérieures et extérieures; démolir et reconstruire le 8ème étage ainsi que les façades arrières; construire une extension du premier au 8ème étage en façade arrière et modifier les châssis en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/04/2024 - 25/04/2024

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):

3 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 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.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
Vu les Recommandations pour les futurs projets dans le quartier européen approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 29/08/2013 ;

Considérant que le bien est situé le long d'espaces structurants, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zones administratives au PRAS ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 11/12/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à changer l'affectation d'une partie du rez-de-chaussée en commerce; dédensifier l'intérieur d'îlot au niveau du rez-de-chaussée; apporter des modifications





structurelles intérieures et extérieurs; démolir et reconstruire le 8ème étage ainsi que les façades arrières; construire une extension du premier au 8ème étage en façade arrière et modifier les châssis en façade avant ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 15/03/2024 ;
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 10/04/2024 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2024 au 25/04/2024 pour les motifs suivants :

- Dérogations au titre I du RRU :
- à l'art.4 (profondeur de la construction) ;
- à l'art.5 (hauteur de la façade avant) ;
- à l'art.6 (toiture - éléments techniques) ;
- à l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- à l'art.6 (toiture - hauteur) ;

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

Vu l'avis du BMA du 21/11/2023 mentionnant notamment que : « *Ce projet préserve l'aspect extérieur de l'architecture existante, qui est une architecture intéressante. Il s'agit principalement de transformations internes et d'extensions limitées. L'impact sur la qualité architecturale est donc limité. Néanmoins, le projet ne semble pas conforme à la Vision Partagée pour le Quartier Européen qui prône la mixité avec le logement. Vu la petite taille du bâtiment, un projet mixte est probablement moins pertinent. Toutefois, BMA encourage le demandeur de s'inscrire dans la Vision Partagée pour le Quartier Européen.* » ;

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 25/05/1971 (réf. TP86012) ayant pour objet "démolition" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/08/1971 (réf. TP86012) ayant pour objet "construction d'un immeuble de bureaux (extension du 29)" ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 13/06/2002 (réf. TP 110504 PU : D23/2001) ayant pour objet "modifier le revêtement de façade au rez-de-chaussée de l'immeuble de bureaux : remplacement de la tôle laquée par la pierre naturelle" ;

Considérant la demande de permis d'environnement classe 1B (réf. D1154/2021), introduite le 15/10/2020, ayant pour objet "exploitation d'un immeuble de bureaux" ;

Considérant qu'en situation de droit le bien est aménagé comme suit :

- au niveau du -4^{ème} étage : des locaux de stockage et des locaux techniques ;
- du -3^{ème} au -1^{ème} étage : des emplacements de stationnement, des locaux de stockage, et des locaux techniques ;
- au niveau du rez-de-chaussée : 1 accès carrossable vers les emplacements situés aux sous-sols ;
- du rez-de-chaussée au 7^{ème} étage : des bureaux et des locaux divers accessoires aux bureaux ;
- au niveau du 8^{ème} étage : étage technique ;

Considérant qu'en situation de droit toute la parcelle est imperméable ; que le rez-de-chaussée s'étend sur toute la surface de la parcelle ;

Considérant que les façades au niveau des étages sont réalisées en béton architectonique ; que le rez-de-chaussée est recouvert de pierre de couleur claire (blanc cassé) ;





Considérant que les châssis aux étages sont en aluminium teinte RAL 1013 ; que les châssis du rez-de-chaussée sont également en aluminium teinte RAL 7016 ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que la demande projette de démolir :

- une partie du rez-de-chaussée pour dédensifier l'intérieur d'îlot et d'y aménager un jardin ;
- 2 zones de la dalle du premier étage pour créer une double hauteur dans le hall d'entrée au niveau rez-de-chaussée ;
- le 8^{ème} étage technique ;
- les façades arrière y compris l'escalier colimaçon ;

Considérant que la demande projette également de construire :

- une extension du 1^{er} au 7^{ème} étage au niveau de la façade arrière sur l'aile côté Meeûs ;
- un nouveau volume au 8^{ème} étage qui s'étend jusqu'au mitoyen n°30 ;
- des balcons suspendus en intérieur d'îlot, sur l'aile côté Science ;
- une terrasse sur le toit plat du rez-de-chaussée en façade arrière, avec 2 zones plantées ;
- un ascenseur pour les pompiers dans une des trémies existantes ;
- une nouvelle cage d'escalier intérieure ;
- une nouvelle trémie ascenseur qui relie les trois premiers sous-sols au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet vise également :

- l'aménagement d'espaces polyvalents (accessoires à la destination bureau) et d'une surface commerciale de 152 m² au rez-de-chaussée afin d'animer d'avantage cette surface vis-à-vis de la rue et ainsi augmenter le contrôle social ;
- l'agrandissement des baies existantes (abaissement des allèges) et le remplacement des châssis de la façade avant ;
- la réduction du nombre d'emplacements voitures et l'aménagement d'un grand local vélos (31 emplacements dont 2 pour vélos cargo) au niveau du R-1 ;

En ce qui concerne la rénovation de l'immeuble :

Considérant que le projet vise à maintenir l'affectation du bureau ; tout en améliorant la qualité des espaces ;

Considérant toutefois que le rez-de-chaussée est activé en y ajoutant un commerce accessible au public ; que cela permettra d'animer l'espace à des horaires différents de l'activité de bureau et d'offrir de la mixité de fonction au projet ;

Considérant qu'aux étages +1 à +7, seule l'extension en façade arrière a été maintenue afin d'offrir des plateaux de 20 mètres pour pouvoir y aménager des bureaux de part et d'autre d'une zone centrale qui peut accueillir des espaces de rencontres ou de réunions, mais aussi pour s'aligner avec la profondeur du mitoyen au n°30 ;

Considérant que l'extension côté Science n'a pas été conservée afin de pouvoir aménager une terrasse et ainsi offrir un espace extérieur à tous les étages ;

Considérant que la démolition /reconstruction du 8^{ème} étage permet d'aménager des espaces avec une hauteur libre de +/-3m20 au lieu de +/- 2m30 en situation existante ;

Considérant qu'en dédensifiant la zone en intérieur d'îlot, le projet améliore la luminosité et les vues des espaces ; qu'il permet d'offrir aux usagers un espace extérieur verdurisé ; ainsi que de créer un contact visuel entre la rue et l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'intervention en intérieur d'îlot permet de le requalifier significativement malgré l'absence de zones en pleine terre (ce qui est quasiment impossible vu des 4 niveaux de sous-sol)





et que de manière générale l'option transformation est largement préférable à une démolition / reconstruction pour de raisons de circularité ;

Considérant que l'accès au sous-sol pour les vélos se fait par le biais d'une rampe sécurisée par un muret d'une hauteur de 80 cm ;

Considérant que le projet prévoit une surface de 558m² (74%) de toitures végétales ; que les espèces choisies sont indigènes et demandent peu d'arrosage ;

En ce qui concerne les façades avant :

Considérant que vu les qualités architecturales des 2 façades avant, la demande prévoit d'isoler le bâtiment par l'intérieur afin de préserver les éléments en béton architectural existants ;

Considérant que les façades avant, en situation projetée, se composeront de 3 registres de lecture:

- registre 1 : Le projet prévoit un réaménagement complet du socle avec la mise en évidence de colonnes sur toute leur hauteur. Elles seront recouvertes d'un revêtement métallique de teinte sombre, comme cela existait lors de la construction de l'immeuble, en 1967.
- registre 2 : Le projet prévoit le maintien des éléments en béton architectural du corps principal, qui vont du +01 au +07. Les châssis sont remplacés et la partie vitrage est augmentée via le rabaissement des allèges. L'ensemble sera de teinte claire. Les façades avant seront équipées de stores enroulables.
- registre 3 : Le nouveau volume en toiture est composé selon le rythme des verticales de la façade principale. Le volume est sobre. Les vitrages se développent sur toute la hauteur. Le revêtement de cet étage est métallique de teinte claire.

En ce qui concerne les façades arrière :

Considérant que les façades arrière sont quant à elles totalement neuves ; qu'elles seront parachevées avec un parement en brique de teinte claire ; que l'appareillage des briques sera vertical ou horizontal selon un calepinage repris sur les plans ;

Considérant que tous les nouveaux châssis seront en aluminium de couleur anthracite avec des vitrages de teinte claire ;

Considérant que ces façades seront composées de 2 registres :

- Registre 1 : au rez-de-chaussée les façades seront entièrement vitrées afin d'offrir une transparence maximum vers le jardin.
- Registre 2 : du +1 au +8 les façades seront en briques de teinte claires, rythmées par des baies aux proportions verticales. La travée centrale (bloc sanitaire) est quant à elle un ensemble monolithique qui accentue lui aussi la lecture verticale. L'aile Science est agrémentée de balcons qui rythment la façade.

En ce qui concerne les toitures :

Considérant que le projet prévoit la verdurisation des toitures plates tout en prévoyant des accès à des terrasses pour les usagers de l'immeuble ;

Considérant que les plantations prévues sont implantées au droit des dalles du bâtiment ;

Considérant que plusieurs aménagements sont proposés, dont notamment :

- Au niveau du rez-de-chaussée : un jardin est aménagé sur le toit plat du niveau de sous-sol.
- Au niveau du 1^{er} étage : la toiture du rez-de-chaussée est partagée entre une toiture verte semi-intensive et terrasses accessibles ;
- Au niveau du +2 au +7 : sont aménagés des terrasses accessibles aux usagers des espaces de bureau ;





- Au niveau du 8^{ème} étage : une grande zone de terrasse est prévue face au square. Le reste de la toiture est aménagé en toiture verte semi-intensive. L'extrémité de la toiture est aménagée pour accueillir les pompes à chaleur ;
- En toiture : un système extensif sera posé sur une toiture stockante de type nid d'abeille.

Des panneaux

photovoltaïques sont également prévus ;

Considérant que 88% des toitures sont stockantes (système en nid d'abeille de 6 ou 8,5cm selon les cas) ;

Considérant que dans le souci d'intégrer une seconde vie à une partie des matériaux démontés dans le cadre de la

rénovation, les marches en pierre de l'escalier en colimaçon seront réutilisées pour réaliser le cheminement en pas japonais ;

Considérant que le projet prévoit un auvent asymétrique par-dessus de la terrasse du 8^{ème} étage ;

En ce qui concerne les mesures complémentaires en faveur de la biodiversité :

Considérant que plusieurs nichoirs sont prévus dans le cadre du projet dont notamment :

- Des nichoirs pour chauvesouris en toiture du bâtiment ;
- Des nichoirs en partie haute du bâtiment, 3 nichoirs avec cavités destinées à accueillir principalement le martinet noir menacé ;
- Un ensemble de nichoirs groupés pour les moineaux sur le mur mitoyen du jardin en rez-de-chaussée ;

En ce qui concerne les dérogations :

Considérant que le projet déroge au titre I du RRU à l'art. 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté) en ce que l'extension au 8^{ème} étage dépasse de 3m61 la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n°30 Square de Meeûs) ;

Considérant que le volume du 8^{ème} étage induit également une dérogation :

- au titre I du RRU à l'art. 5 (hauteur de la façade avant d'une construction en mitoyenneté) en ce que le niveau +8, du côté de la rue de la Science, dépasse de 42cm l'immeuble de référence le plus bas ;
- au titre I du RRU à l'art. 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté- hauteur) en ce que ce même niveau dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
- au titre I du RRU à l'art 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté – éléments techniques) en ce que les éléments techniques ne sont pas intégrés au volume de la toiture ;

Considérant que la dérogation en ce qui concerne la hauteur est minime, que cela n'a pas d'impact sur les biens voisins ;

Considérant que la dérogation au niveau de la profondeur est sans incidence pour la construction voisine car elle concerne un volume qui se trouve en façade arrière et qui ne génère pas de nuisance au niveau de l'ensoleillement ou des vues ;

Considérant que les éléments techniques ne sont pas intégrés à la toiture, mais que ces derniers ne sont pas visibles depuis l'espace public car le 8^{ème} étage est implanté en recul par rapport à la façade à rue ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas de nature à porter préjudices aux bien mitoyens ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge au titre I du RRU à l'art 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté – éléments techniques) en ce que la toiture principale au haut du +8 est pourvue d'un garde-corps, sur toute sa périphérie, de plus une rambarde est placée sur le toit plat du 7^{ème} étage par-dessus de la corniche ;





Considérant que le garde-corps entourant la toiture plate du 8^{ème} permet l'entretien des éléments techniques en toute sécurité ;

Considérant que la CRMS pointe, dans son avis, que l'implantation de la rambarde par-dessus de la corniche du 7^{ème} étage est assez visible depuis l'espace public et que son implantation devrait être revue ;

Considérant néanmoins qu'au vu du recul au niveau du square de Meeus, une modification de l'implantation de la rambarde (davantage en recul) ne changerait pas grand-chose à l'impact visuel ;

Considérant que la rambarde est assez minimaliste et s'intègre suffisamment à l'esthétique du bâtiment ;

Considérant que les dérogations en ce qui concerne les rambardes au niveau de la terrasse du 8^{ème} étage et de la toiture plate du 8^{ème} étage sont acceptables ;

Considérant que dû à la nouvelle construction au 8^{ème} étage, le projet induit une légère densification qui est contraire à la vision partagée pour le Quartier Européen qui prône le maintien de la densité existante (+ 548 m², dont bureaux + 400 m²) ;

Considérant que malgré la légère densification due à l'augmentation en hauteur et en profondeur, le projet requalifie significativement l'intérieur d'îlot parcelle en le dédensifiant, en le végétalisant et en créant une perméabilité visuelle au rez-de-chaussée ;

Considérant par ailleurs que la rehausse s'intègre harmonieusement dans le skyline et les gabarits du square de Meeus et de la rue de la Science ;

Considérant que le manque de mixité et l'absence de logements est regrettable ; compte tenu notamment de la situation du projet le long du Square, que l'ajout de logements serait idéalement souhaitable ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas totalement conforme à la vision partagée pour le Quartier Européen qui prône la mixité des fonctions au sein des bâtiments ;

Considérant qu'au vu de la taille réduite et de l'implantation du bâtiment, un projet mixte est plus complexe ;

Considérant que le projet vise à augmenter la profondeur du bâtiment ; que cela risque de rendre la potentielle conversion future du bâtiment, en logements traversants, plus compliquée ;

Considérant, dès lors, qu'il conviendrait de fournir une note démontrant le caractère réversible de l'immeuble en logement ;

Considérant que la demande prévoit d'effectuer des travaux dans un immeuble de bureau de + 500m² ; que le projet induit des charges d'urbanisme ;

Considérant que le montant de la charge d'urbanisme sera proportionnel à la superficie de bureaux supplémentaires ajoutée dans le cadre de la rénovation lourde (400m²) ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- fournir une note démontrant le caractère réversible de l'immeuble en logement afin de jauger de la pertinence de l'ensemble des interventions ;

Les dérogations au RRU en ce qui concerne le titre I, art. 4, 5 et 6 (pour les éléments techniques et le garde-corps entourant la toiture plate du 8^{ème} étage,) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1104/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Le Corrège 78 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Paul Bovens

Objet / Betreft: agrandir une maison unifamiliale en façade arrière sur 2 niveaux avec rehausse des murs mitoyens, aménager une terrasse sur la toiture plate au 2ème étage, agrandir la porte de garage et changer les menuiseries en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/04/2024 - 25/04/2024

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:

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) dénommé N° 06-02 Quartier "Véronèse" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/07/2015. ;
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 zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S.;

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/12/2023;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





Considérant que la demande vise à agrandir une maison unifamiliale en façade arrière sur 2 niveaux avec rehausse des murs mitoyens, aménager une terrasse sur la toiture plate au 2ème étage, agrandir la porte de garage et changer les menuiseries en façade avant;

Considérant que pour ce même bien des permis d'urbanisme ont été délivrés :

- « construire une maison » (réf TP 13613) délivré le 29/12/1896,
- « surélever de deux étages sur l'annexe » (réf TP 44352) délivré le 15/03/1901,
- « agrandir la baie de portes au rez-de-chaussée » (réf TP 34191) délivré le 31/08/1927,
- « construire une annexe et établir un garage » (réf TP45216) délivré le 14/02/1933 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2024 au 24/04/2024 pour les motifs suivants: dérogations aux prescriptions du PPAS n° 06-02 (Véronèse, 24-07-2015), dérogation à l'article 24. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (éclairage des locaux sous toiture), dérogation à l'article 6. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (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 - éléments techniques), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu l'absence de réaction l'enquête publique ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale ;

Considérant que le bien n'a pas subi de transformations majeures depuis le dernier permis de 1933 ;

Considérant que le nouveau programme est réparti comme suit :

- Sous-sol : garage, stockage, salle de bain, salon,
- Rez-de-chaussée : salon, salle-à-manger, cuisine,
- 1^{er} étage : 2 chambres, 2 salles de bain ,
- 2^{ème} étage : 1 chambre, 1 salle de sport, 1 salle de bain,
- Combles : grenier ;

Considérant que le logement répond aux attentes actuelles en matière de confort ;

Considérant que le projet prévoit de démolir la terrasse arrière côté gauche et construire une annexe sur deux niveaux ;

Considérant que cette annexe, largement vitrée en façade arrière, accueille le bureau au sous-sol et un vide sur celui-ci au rez-de-chaussée ;

Considérant que cette annexe déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) en ce qu'elle dépasse le voisin le plus profond de 2m et art.6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le voisin le plus haut ;

Considérant que cette annexe implique une rehausse du mur mitoyen n°76 de 3,01m sur 2,00m

Considérant que le projet prévoit également d'isoler par l'extérieur la façade et la toiture de l'annexe existante de droite ;

Considérant que cela implique une rehausse du mur mitoyen droit de 70cm sur la longueur de l'annexe (4,18m) ;

Considérant que cette annexe déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) en ce qu'elle dépasse le voisin le plus profond de 4,18m (dont 4,02m existant) et art.6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le voisin le plus haut ;

Considérant que par l'isolation prévue en façade arrière le projet déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur), au P.P.A.S. art.3.1.2. (limite extrême des constructions) et au R.G.B.Q. art.6 (limite arrière de construction) en ce qu'il dépasse le maximum de 15m (existant 17,79m projeté 17,95m);

Considérant qu'au vue de l'orientation nord-est de la parcelle, l'isolation de l'annexe existante de droite ainsi que la nouvelle annexe de gauche n'auront pas d'impact sur l'ensoleillement des parcelles voisines ;

Considérant que la nouvelle annexe à gauche est moins profonde que l'auvent et la séparation mitoyenne en verre actuels ;





Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur), art.6 (hauteur), au P.P.A.S. art.3.1.2. (limite extrême des constructions) et au R.G.B.Q. art.6 (limite arrière de construction) sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que la toiture plate du premier étage est mise à niveau afin d'offrir un plafond continu dans les nouvelles pièces arrières ;

Considérant qu'elle sera isolée par l'extérieur afin d'assurer une continuité thermique avec l'isolation des façades ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.6 (hauteur) en ce que le projet dépasse le voisin le plus haut et induit une légère rehausse des deux murs mitoyens des numéros 76 et 80 de 35 cm sur une profondeur de 356 cm ;

Considérant que la rehausse est légère et provient de l'isolation ;

Considérant qu'au vu de l'orientation de la parcelle, cette légère rehausse n'aura aucun impact sur les parcelles voisines ;

Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre I art.6 (hauteur) est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que les toitures des annexes sont végétalisées ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse sur la toiture plate au 2^{ème} étage ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.6 (éléments techniques) et au P.P.A.S. art 3.1.6 (gabarits) en ce qu'il prévoit un garde-corps sur la toiture ;

Considérant que la terrasse est conforme au code civil en matière de vues ;

Considérant que le reste de la toiture est végétalisée ;

Considérant que la terrasse ne sera pas source de nuisances au vu de sa taille restreinte (3,4m²);

Considérant que les dérogations au R.R.U. titre I art.6 (éléments techniques) et au P.P.A.S. art 3.1.6 (gabarits) sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que celle-ci déroge au R.G.B.Q. art.24 (lucarnes) en ce qu'elle présente une largeur de 2,98m (max 1/3 : 1,84m) ;

Considérant que la lucarne est conforme au R.R.U. ;

Considérant que la lucarne améliore l'habitabilité de la chambre et permet l'accès à la petite terrasse ;

Considérant que l'impact de cette lucarne, implantée à 50cm de l'axe mitoyen gauche et à 191cm de l'axe mitoyen droit, est relativement minime et n'engendre d'impact négatif au niveau des deux propriétés voisines ;

Considérant que la dérogation au R.G.B.Q art.24 (lucarnes) est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet aménage le jardin en prévoyant 3 zones de pleine terre plantées (55,11m²) et un cheminement en pierre avec joints ouverts (23,17m²) serpentant de l'annexe de droite jusqu'au fond du jardin ;

Considérant que cet aménagement déroge au P.P.A.S. art.4 (zone de cours et jardins) en ce que la surface empierrée s'étend jusqu'à 12,3m dans le jardin (max 3m) ;

Considérant que l'aménagement proposé est composé de plantations variées (arbres, arbustes, plantes vivaces, fougères, graminées et plantes grimpantes) et réfléchi de manière à renforcer la biodiversité en intérieur d'îlot ;

Considérant que les terrasses et sentiers sont prévus en pierres naturelles belges espacées avec des joints ouverts pour permettre l'infiltration des eaux pluviales entre les pierres vers le sol sous-jacent ;

Considérant que les zones de pavées seront exécutées avec une pente transversale de telle sorte que l'eau excédentaire puisse être infiltrée au niveau des zones de pleine terre ;





Considérant qu'au vu de l'orientation nord-est de la parcelle, étendre la surface empierrée au-delà des 3m permet de profiter davantage de l'ensoleillement du jardin ;
Considérant dès lors que la dérogation au P.P.A.S. art.4 (zone de cours et jardins) est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant qu'actuellement la façade avant est peinte en rouge, briques et joint avec des châssis en bois blanc et une porte de garage et d'entrée en gris avec ferronnerie en vert ; ;
Considérant que le projet prévoit de faire un nettoyage complet de la façade afin de retrouver une teinte plus naturelle des briques et pierres d'habillage (comme les n°79,75 et 74 rue Le Corrège) ;
Considérant que le projet prévoit de remplacer les menuiseries actuelles par des châssis avec une division identique et une porte d'entrée en bois de teinte naturelle ;
Considérant que le projet prévoit également d'élargir la porte de garage de 40cm afin de permettre le passage d'un véhicule ;
Considérant que la porte de garage est remplacée par une porte sectionnelle motorisée dont le dessin conserve l'esthétique et le rythme de la porte existante ;
Considérant néanmoins que les nouvelles dimensions de la porte ne répondent plus à celles de la baie du bel-étage ;
Considérant que ces travaux portent atteinte à la structure patrimoniale du bien et ne s'intègre pas à celui-ci ;
Considérant que le projet ne présente aucun local permettant le stockage de vélos ;
Considérant que lorsqu'une voiture est stationnée dans le garage, il n'est pas aisé de stocker et de rentrer ou sortir un vélo ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas élargir la porte de garage et qu'il serait judicieux d'aménager l'espace garage en local vélos directement accessible ainsi depuis la rue ;

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 à condition de :
- ne pas élargir la porte de garage;

Les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur), art.6 (hauteur) et art.6(éléments techniques), au P.P.A.S. art.3.1.2. (limite extrême des constructions), art 3.1.6 (gabarits) et art.4 (zone de cours et jardins), au R.G.B.Q. art.6 (limite arrière de construction) et art.24 (lucarnes) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V104/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Verdun 280 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Silvia Mayeur

Objet / Betreft: isoler les façades à rue, pignon et arrières avec une épaisseur de plus de 14cm recouverts d'un crépis blanc crème

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/04/2024 - 25/04/2024

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:

5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné « Verdun Bis » (R.C.U.Z.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/02/2024 ;

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





Considérant que la demande vise à isoler les façades à rue, pignon et arrières avec une épaisseur totale de 14cm recouverts d'un crépis blanc crème ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/06/2008 (réf. P.U. V31/2007) ayant pour objet "recouvrir un mur pignon d'un crépi isolant";

Considérant que ce permis a été mis en œuvre;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2024 au 11/04/2024 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ;

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

Considérant que le projet déroge au RRU titre I art 3 en ce que l'isolation prévue dépasse de plus de 14 cm l'alignement ;

Considérant que le pignon se situe sur le passage Joe Van Holsbeek, que le trottoir est suffisamment large pour ne pas générer de nuisances pour les piétons,

Considérant que si la majorité des maisons de ce tronçon de rue disposent de brique en façade avant, ;

Considérant que le bien présente des qualités patrimoniales et esthétiques, que le projet dénaturerait l'harmonie de la façade ;

Considérant qu'en effet le respect du cintrage des baies, la d-gestion des consoles et du balcon n'ont pas été pris en compte dans le projet ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver la façade avant telle qu'elle et d'isoler par l'intérieur ;

Considérant que l'immeuble est ancien (entre 1935 et 1944) et que le projet proposé permet d'améliorer considérablement l'isolation thermique de ce bien ;

Considérant en conséquence que la dérogation est acceptable en ce qui concerne le mur pignon ;

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 à condition de ne pas isoler la façade avant

La dérogation au RRU titre I art 3 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E647/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Edmond Tollenaere 53 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Gavin CORNWELL

Objet / Betreft: changer la destination d'un entrepôt en atelier d'art et de mode (activité productive de 405m²+sous-sol)) dans le bâtiment arrière, démolir les circulations verticales, créer une terrasse sur toiture plate, placer une nouvelle porte cochère en métal gris foncé en façade à rue et créer des baies vitrées dans les mitoyens;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/04/2024 - 25/04/2024

Réactions / Reacties: 11

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zone mixte au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/07/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un entrepôt (magasin à bière) une activité de production de biens immatériels de 450m² dans le bâtiment arrière, démolir les circulations verticales, créer une terrasse sur toiture plate, placer des panneaux solaires, placer une nouvelle porte cochère en métal gris foncé en façade à rue et créer des baies vitrées dans les mitoyens;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2024 au 25/04/2024 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
Vu les 11 réactions à l'enquête publique, portant entre autres sur le manque de clarté quant à l'activité, la capacité, les produits utilisés, les vis-à-vis et nuisances sonores sur les pièces de vies en intérieur d'îlot, l'absence d'accord et de concertation quant à l'ouverture dans les murs mitoyens, le manque d'intimité, les nuisances générées par un éventuel manque de stationnement;
Vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 26/04/2024 repris en annexe et portant les références T.2023.0753/1 ;

En ce qui concerne l'implantation :

Considérant que le projet se situe en intérieur d'îlot et est doté de deux magasins arrière du même architecte, l'un de 1911, l'autre de 1914. ;
Considérant que l'entrée se fait via une porte cochère, et que le bâtiment se développe derrière les n°s 53,51 et 49 ;
Considérant que derrière le n°53, le bâtiment présente un gabarit d'un niveau hors sol surmonté d'une toiture à versant, que derrière le 51, le bâtiment présente un gabarit de deux niveaux et derrière le 49, le gabarit comporte trois niveaux ;
Considérant que seul un sous-sol de 100m² est présent sous la parcelle du n°53 ;

En ce qui concerne l'affectation :

Considérant que le projet propose une activité de production de biens immatériels : d'une superficie de 450m² comportant un studio d'ingénierie sonore, un studio de photographie, une salle de post-production tv, des ateliers de mode, photographie et peinture corporelle, d'une salle de réunion et de divers locaux techniques, de stockage ;
Considérant que la notice explicative précise qu'aucun tournage, ni accès public, n'est prévu ;
Considérant néanmoins, que la capacité d'accueil du bien, les heures de fonctionnement ou d'ouverture ne sont pas précisées ;
Considérant également que l'usage de produits chimiques, nocifs ou dangereux doivent être notifiés tant leur présence, que la quantité stockée (peinture, solvants ...) et qu'un permis d'environnement doit, dans ce cas être obtenu ;

Considérant que la zone mixte du PRAS autorise, en affectation non principale, un maximum de 500m² pour ce type d'activité moyennant le respect des conditions spécifiques suivantes :

- 1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
- 2° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- 3° la continuité du logement est assurée.

En ce qui concerne les interventions structurelles et techniques :

Considérant que le projet prévoit de démolir l'ensemble des circulations verticales (échelles de meunier), d'ouvrir des murs porteurs, de créer des puits de lumière et de percer des baies dans le mitoyen avec le n°49 ;
Considérant que le bien dispose de structure en voussettes, que ces structures doivent être conservées ;
Considérant que le projet prévoit de placer de nouveaux escaliers et de nouvelles cloisons afin de compartimenter les espaces ;





Considérant en outre que le projet propose une isolation thermique et acoustique par l'intérieur de l'ensemble des espaces ;

Considérant que la pose de panneaux solaires est prévue sur le bâtiment situé derrière le n°49 ainsi qu'une terrasse sur la toiture plate derrière le n°51 ;

Considérant l'absence d'information en coupe ou élévation concernant une végétalisation des toitures ;

En ce qui concerne la porte cochère :

Considérant que le projet prévoit de placer une double porte en métal gris anthracite surmontée d'une imposte vitrée en façade avant du bâtiment avant ;

Considérant qu'afin harmoniser la façade, il y aurait lieu de prévoir une porte cochère sur toute la hauteur de la baie ;

En ce qui concerne les dérogations et/ou remarques sur le bon aménagement :

Considérant que les baies ouvertes vers le mitoyen n°49 et servant de sortie de secours ne sont pas conformes au Code Civil art 3.132 §1er qui dispose entre autres que : « Un propriétaire ne peut placer de fenêtres, d'ouvertures de mur, de balcons, de terrasses ou d'ouvrages semblables dans ou sur un mur mitoyen ».

Considérant qu'il y a donc lieu de ne pas prévoir de baies dans les mitoyens ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U titre I art 6 en ce que les rambardes de la terrasse placées en toiture dépassent le profil du bien ;

Considérant que cette terrasse, bien que conforme au Code Civil, impactera l'intimité et la tranquillité des pièces de vies des biens n°53 et n°51 ;

Considérant que les nuisances en intérieurs d'îlot liées à la promiscuité avec les biens contigus dépasseront les charges normales de bon voisinage ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer cette terrasse ;

Considérant que la dérogation au R.R.U titre I art 6 n'est pas acceptable ;

Considérant également que les panneaux solaires seront implantés juste en face des fenêtres du 2ème étage du n°49, en effet le bien n°49 dispose de moins de 2m de distance avec le projet et que ces panneaux risquent d'engendrer des nuisances visuelles ;

Considérant que ces panneaux solaires doivent être limités à la toiture à versant du n°53

Conclusion :

Considérant la forte densité bâtie en intérieur d'îlot ;

Considérants qu'il s'agit actuellement d'un dépôt dont les étages ne sont accessibles que via des échelles de meunier ;

Considérant qu'en regard des recommandations pour les intérieurs d'îlots à Laeken, le bien est situé dans un îlot collage ;

Considérant qu'il est donc recommandé de diminuer la densité bâtie afin d'améliorer la compatibilité entre l'activité prévue et la fonction de logement environnante ;

Considérant en effet que les nuisances d'un dépôt de marchandises sont bien inférieures à celles liées à une activité de production de biens immatériels ;

Considérant qu'un changement d'utilisation ne peut être acceptable que moyennant une diminution du volume bâti ;





Considérant en conséquence qu'afin de limiter les nuisances tant sonores que visuelles, il y aurait lieu de démolir le dernier niveau du bâti situé derrière le n°49 et de prévoir une toiture végétalisée non accessible (sauf entretien) sur l'ensemble des toitures plates ;

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

Réf. / Ref.: T1069/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Terre-Neuve 153 1000 Bruxelles
Rue Sallaert 4 1000 Bruxelles
Rue Terre-Neuve 153A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PIERRE D'ANGLE - HOEKSTEEN

Objet / Betreft: transformer avec modification de volume deux bâtiments avec la création d'une zone de circulation extérieure en vue de l'agrandissement du centre d'hébergement pour personnes sans abri

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

Réactions / Reacties: 35

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 10/04/2024

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

7 Dossier retiré de l'Ordre du Jour





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: H284/2024 (SPEC)

Adresse / Adres:
Rue du Heyzel à 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles - Section Plan

Objet / Betreft: Plan de modification d'alignement n° 7640 – Adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 11/03/2024

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/03/2024 - 25/04/2024

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

Pas d'avis pour ce dossier

8





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L262/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue du Lombard 34 - 42 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: Modifier temporairement la destination de l'immeuble de bureaux en établissement d'enseignement supérieur (école d'architecture).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/03/2024 - 25/04/2024

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:

9

Considérant que le bien se situe en zone administrative, le long d'un liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Que le bien se situe dans le périmètre de la zone de protection de deux biens classés : « Ancien Hôtel de Limminghe et Palais du Gouverneur » situé rue du Chêne, 20 et « Immeuble à appartements Art nouveau » situé rue du Lombard, 30 ;
Que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois disponible en ligne ;
Que le bien se situe dans la zone de protection UNESCO « Grand-Place » ;
Considérant que la demande vise à modifier temporairement la destination de l'immeuble de bureaux en établissement d'enseignement supérieur (école d'architecture) ;
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 la rubrique suivante :

- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol.

Que le rapport d'incidences a été déclaré complet par le fonctionnaire délégué suivant l'article 175/16 du CoBAT, en date du 14/03/2024 ;

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

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

Vu la décision favorable conditionnelle (installer une couverture radioélectrique indoor dans l'ensemble du bâtiment hors et sous-sol) de la Commission de Sécurité ASTRID envoyée au fonctionnaire délégué en date du 26/03/2024, réf : décision 8126 ;





Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 21/03/2024 envoyé au fonctionnaire délégué en date du 26/03/2024, réf. T.1984.0770/27 ;

Que ces conditions ne nécessitent pas la modification des plans de la demande de permis ;
Vu l'avis d'Access & Go considérant le projet partiellement conforme aux exigences du RRU, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 19/04/2024 ; qu'il s'agit de recommandations générales et de précisions à apporter aux plans;

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

- Application de l'art. 175/20 §1er du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : demande soumise à rapport d'incidences et une enquête publique de 30 jours ;

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

- Application de l'art. 207 §3 du CoBAT : bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région ;

Que la demande a été soumise à enquête publique du **27/03/2024** au **25/04/2024** et qu'aucune réaction n'a été émise ;

Considérant que la demande vise à transformer de manière temporaire l'immeuble de bureaux en un équipement d'intérêt collectif ou de service public, plus singulièrement un équipement scolaire ;
Considérant que le projet se situe en zone administrative au PRAS, que l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public y est autorisable ;

Considérant que l'immeuble a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (L286/2022), délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles le 27/04/2023, pour « transformer un immeuble de bureaux de 8 étages par l'amélioration de ses performances énergétiques, par la modification partielle de ses façades, par une réhausse du gabarit d'un niveau et l'aménagement d'une terrasse ainsi que par des réaménagements de son organisation spatiale visant à réduire la surface tertiaire » ;

Que le propriétaire du bien se situe dans l'incapacité d'exécuter à court terme le permis délivré mais souhaite maintenir une activité dans l'immeuble et qu'une convention a été signée avec l'ULB (le 20/12/2023) dans le but d'occuper l'immeuble de manière temporaire dans son état ;

Qu'en effet, depuis plusieurs années, l'ULB fait face à une augmentation importante du nombre de ses étudiants à laquelle la faculté d'Architecture n'échappe pas ; qu'au cours des dernières années, le nombre d'étudiants a augmenté de 39% en trois ans, démultipliant les besoins ;

Que bien qu'un projet de réaménagement du bâtiment L, situé sur le campus du Solbosch, soit en cours d'étude pour permettre d'accueillir une partie de la faculté, les campus sont aujourd'hui saturés, les limites logistiques atteintes, et il est essentiel d'apporter une solution dès maintenant pour répondre à la demande et offrir aux étudiants des espaces suffisants et confortables ;

Qu'occuper de manière temporaire le bâtiment situé à la rue Lombard est donc une opportunité ;

Qu'il présente une taille optimale offrant une flexibilité d'usage en termes d'espaces et d'horaires ; qu'il jouit également d'une situation exceptionnelle, situé dans le centre-ville, à proximité de différents services et différentes possibilités de transports en commun en liaison directe avec les autres campus Bruxellois de l'ULB : Bus (95 et 71), métro, train ;

Que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée permet au point 2.9 la « *modification de la destination ou de l'utilisation soumise à permis d'urbanisme en vue d'accueillir un équipement scolaire* » pour une durée de maximum 5 ans ;

Qu'à ce stade, l'ULB envisage en tous cas une occupation des locaux jusqu'en juin 2025 ;

Que tenant compte de la durée limitée de l'occupation visée par l'ULB, il est prévu de concevoir les espaces avec un minimum de travaux et de n'envisager que des aménagements légers (mobiliers, équipement audiovisuel, local vélos, ...) ;

Que ces aménagements n'impliquent pas de travaux de stabilité et n'entraînent ni la modification du volume construit, ni ses surfaces, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment ;





Considérant que tenant compte de la disposition actuelle des lieux, le programme prévoit :

- Au rez-de-chaussée, l'occupation de la salle de conférence existante (environ 120 places) avec foyer et salles de réunion pour une utilisation mixte : événements, colloques, séminaires, auditoriums ou salles de réunion ;
- En mezzanine au niveau 0,5 : une antenne pour l'administration de la faculté et un local pour les professeurs ;
- Aux étages 1 à 6 : les enseignements pratiques ou ateliers de la faculté d'architecture vont se situer en façade, selon une configuration à définir en fonction de la taille des groupes tandis que les locaux annexes s'implantent dans les locaux aveugles en arrière-plan (locaux de stockage et de rangement, un local récupérateur pour le recyclage de maquettes, studio photo, ...) ;
- Étage 7 : espaces de réunion, de bureaux et de convivialité donnant sur la terrasse ;

Considérant que les deux étages inférieurs des sous-sols restent des emplacements pour voitures avec un total de 50 places : 24 emplacements au niveau -2 (dont 2 emplacements pour PMR) et 26 emplacements au niveau -3 (dont 2 emplacements pour PMR) ;

Que le niveau -1 est destiné à 334 emplacements pour les vélos ; que la rampe d'accès pour les cyclistes (partagé avec l'entrée au parking) est identifiée par un marquage au sol ;

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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P338/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Pagodes 160 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bunyamin Esertepe

Objet / Betreft: aménager un logement (2 ch.) dans les combles, étendre le rez-de-chaussée pour placer une véranda, modifier le versant arrière de la toiture et réaliser 2 lucarnes, modifier 2 baies et la division de châssis de la lucarne en façade avant, imperméabiliser la majorité de la zone de cours et jardin (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/04/2024 - 25/04/2024

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):

10 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, n° 50-01 « Van Praet » approuvé par arrêté royal en date du 14/11/1952 ;

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/04/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à aménager un logement (2 ch.) dans les combles, étendre le rez-de-chaussée pour placer une véranda, modifier le versant arrière de la toiture et réaliser 2 lucarnes, modifier l'allège de 2 baies et la division de châssis de la lucarne en façade avant, perméabiliser la majorité de la zone de cours et jardin (mise en conformité) ;





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 17/04/2012 (réf. P.U. P52/2011) ayant pour objet "construire un immeuble de logement comprenant un studio et 2 appartements 2 chambres" ;

Considérant que ce permis a été mis en œuvre ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2024 au 25/04/2024 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° 50-01 (Van Praet, 14-11-52) ;
- 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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

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

Considérant qu'en situation de droit le bâtiment est composé d'un studio au rez-de-chaussée, du côté de la façade arrière, et de 2 appartements 2 chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité l'aménagement d'un 4^{ème} logement dans les combles, composé de 2 chambres ;

Considérant qu'afin d'augmenter la superficie de ce logement, le versant arrière a été modifié et la lucarne prévue initialement a été remplacée par 2 lucarnes ;

Considérant que malgré cette augmentation de volume, le logement suscite certaines dérogations, notamment au R.R.U., titre I, art. 3 (superficie minimale), en ce que le séjour avec sa cuisine ouverte présente une superficie de 15,8m² au lieu de 28m² minimum, et en ce que la superficie de la 1^{ère} chambre est de 12m² (min. 14m²) et de la 2^{ème} chambre est de 8,9m² (min. 9m²) ;

Considérant que les superficies minimales de toutes les pièces habitables de ce logement ne sont pas atteintes ;

Considérant que l'ajout d'un logement supplémentaire sans apporter un confort significatif ne répond pas au bon aménagement des lieux, d'autant plus qu'il augmente la densification du bâti par rapport au nombre d'unité ;

Considérant de plus, que le bâtiment ne dispose pas de locaux communs, qui sont indispensables pour la gestion des logements ;

Considérant que le projet n'apporte pas d'amélioration à ce sujet et dès lors déroge au R.R.U., titre II, art. 16, art. 17 et art. 18 ;

Considérant que le bâtiment n'a pas de sous-sol, ni de locaux communs ; que l'ajout d'un logement augmente l'incidence sur la gestion de la circulation, du dépôt de vélos/poussettes, du rangement ou encore d'entreposage des ordures ménagères ;

Considérant que le projet tend vers un inconfort et une détérioration dans le bâtiment vu l'ajout d'un logement d'une part et l'absence de locaux commun d'une autre part ;

Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U., titre II, art. 16, art. 17 et art. 18 ne sont pas acceptables ;

Considérant qu'il est souhaitable de ne pas prévoir une unité de logement dans les combles ;

Considérant que le projet prévoit d'étendre le rez-de-chaussée afin de placer une véranda pour le studio ;

Considérant que cette véranda déroge au P.P.A.S., art. 4 (profondeur des constructions), en ce qu'elle dépasse la profondeur de construction maximale autorisée par ce plan particulier, qui est de 10m ;

Considérant que le projet déroge également au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain et en ce qu'elle dépasse le voisin gauche de 2,80m en plus du dépassement actuel qui est de 2,50m (5,30m au total) ;

Considérant que la profondeur existante du bâtiment du côté gauche respecte la profondeur maximale prescrite par le P.P.A.S. (10m), cependant elle la dépasse de 2m du côté mitoyen droit ;





Considérant que l'extension projetée réduit sensiblement la zone de cour et jardin ;
Considérant en effet, que la surface de cette zone est déjà assez réduite, vu l'implantation de la parcelle à côté d'un bâtiment d'angle ;
Considérant de plus, que par rapport à la situation de droit, la zone de jardin a été transformée en une cour imperméable en maintenant uniquement les abords en pleine terre ;
Considérant que le projet maintient cet aménagement, dérogeant ainsi à l'art. 13 du titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable) ;
Considérant que le projet porte atteinte à l'intérieur d'îlot ; qu'il tend vers une détérioration des qualités paysagers et végétales de la zone de jardin ;

Considérant que cette même extension déroge au R.R.U., titre I, art. 6 (hauteur), en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen gauche d'une hauteur variante entre 1,10m et 0,65m ;
Considérant que la construction de la véranda implique la modification du mur mitoyen gauche, et porte préjudice à ce même voisin ;
Considérant en effet, que le bâtiment d'angle bénéficie d'une cour assez réduite, enclavée entre ses façades arrière et le mur mitoyen de la présente demande ;
Considérant que la rehausse du mur aggrave la viabilité de cette cour ;
Considérant de plus la proximité de l'extension à la 2^{ème} façade arrière de ce voisin ;
Considérant le nombre important de dérogations suscité par la construction de la véranda ;
Considérant dès lors que les dérogations au P.P.A.S., art. 4, au R.R.U., titre I, art. 4, art. 6 et art. 13 ne sont pas acceptables ;

Considérant que le projet déroge à l'article 11 du titre I du RRU en ce que la zone de recul n'est pas aménagée en jardinet planté et en ce qu'elle est utilisée comme emplacements de parking pour 2 voitures ;
Considérant qu'afin de préserver la biodiversité, le maillage vert, et l'esthétisme des zones de recul, il convient de préserver la végétalisation, et une perméabilité suffisante de celles-ci ;
Considérant que les zones de recul ne peuvent servir de zones de stationnement ;
Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;

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

Avis DÉFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S14/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Saint-Jean 43 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Guillaume Schmitt

Objet / Betreft: réaménager le duplex supérieur des 3e et 4e étages, créer une terrasse tropézienne en façade arrière et modifier le pan arrière de toiture (permis modificatif S527/2021)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/04/2024 - 25/04/2024

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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/01/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à réaménager le duplex supérieur des 3^e et 4^e étages, créer une terrasse tropézienne en façade arrière et modifier le pan arrière de toiture (permis modificatif S527/2021) ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 19/04/2023 (réf. P.U. S527/2021) ayant pour objet " d'une part, couvrir partiellement la cour pour étendre le rez commercial (mise en conformité) ; et d'autre part, diviser une maison unifamiliale avec rez





commercial en 2 duplex 2 chambres aux étages avec maintien du commerce au rez-de-chaussée ; aménager un balcon au 2^e étage et apporter des transformations à l'enveloppe du bâtiment ainsi que des transformations intérieures ” ;

Considérant que ce permis n'a pas encore été mis en œuvre ; et que la demande actuelle vise à modifier une partie du permis portant sur le duplex supérieur aux 3^e étage et combles ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2024 au 25/04/2024 pour les motifs suivants : dérogation à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU ;

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de l'ensemble classé « Galerie Bortier et ancien marché de la Madeleine » ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 03/04/2024 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 25/04/2024 ;

Considérant que le permis délivré en 2023 reprend un rez-de-chaussée commercial et 2 duplex 2 chambres aux étages ;

Considérant que la demande porte uniquement sur le duplex supérieur aux 3^e étage et combles ;

Considérant que le projet prévoit d'inverser le plan initial, en réalisant au 3^e étage, 2 chambres de 18,3 m² et 11,5 m², ainsi qu'une salle de bain et sous combles, l'espace de vie ;

Considérant aussi que le nouvel aménagement réutilise la dernière volée de la cage d'escalier commune pour accéder aux combles en privatisant cet escalier à partir du 3^e étage et qu'aucune nouvelle circulation verticale à l'intérieur du logement n'est ainsi créée, ce qui permet de gagner de la surface plancher et de ne pas ouvrir le plancher des combles ;

Considérant également que le projet ne prévoit pas de construire de mezzanine et conserve ainsi la totalité de la hauteur sous charpente pour l'espace de vie, avec l'ensemble des fenêtres de toit permettant d'éclairer cet espace, dont une ajoutée dans le pan avant de toiture ;

Considérant que le logement projeté est conforme aux normes actuelles de confort définies par le titre II du RRU ;

Considérant néanmoins que ce logement ne bénéficiait pas d'espace extérieur ;

Considérant que la demande vise à réaliser une terrasse tropézienne de 3,5 m², en lien avec l'espace de vie, dans le pan arrière de la toiture à versant ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU en ce qu'une lisse métallique est ajoutée au-dessus du mur de façade arrière comme garde-corps et dépasse du gabarit de la toiture ;

Considérant que cette lisse est ajoutée pour répondre aux normes de sécurité et obtenir un garde-corps d'une hauteur réglementaire d'1,10 m ;

Considérant que ces travaux impliquent une modification de l'inclinaison du pan arrière de la toiture, en suivant celle du bien mitoyen de gauche n°45 ;

Considérant que la charpente est refaite avec une isolation de 18 cm de laine minérale ;

Considérant que la construction projetée n'implique pas de modification des murs mitoyens existants ;

Considérant que les travaux ne portent pas préjudice aux biens voisins et sont conformes au Code civil ;

Considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public et n'affectent pas l'esthétique du bien ;

Considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU est acceptable ;





Considérant que la demande prévoit également d'isoler l'ensemble de la façade arrière par l'extérieur, grâce à un isolant en polystyrène extrudé de 12 cm, recouvert d'un enduit de teinte claire ;

Considérant qu'en façade à rue, il n'y a pas de modification par rapport au permis précédent, hormis le placement d'une descente d'eaux pluviales le long du mitoyen droit au niveau des étages, afin d'éviter qu'elle ne traverse le logement pour rejoindre la façade arrière ;
Considérant cependant que cette descente d'eaux pluviales est reprise à l'intérieur au rez-de-chaussé vers la chambre de visite existante en cave ;

Considérant que le projet prévoit également de remplacer à l'identique les châssis en bois de teinte blanche ;

Considérant cependant que lors de la précédente commission de concertation, il avait été précisé que le bien conservait ses châssis d'origine en façade à rue et qu'ils devaient être restaurés, car ils sont en bon état ; et qu'en vue d'améliorer leurs performances énergétiques et acoustiques, ces derniers pourraient être adaptés en faisant appel à un menuisier qualifié ;

Considérant ainsi que le permis de 2023 prévoit de faire restaurer des châssis à rue par une société de menuiserie qualifiée et de remplacer uniquement les simples vitrages par des nouveaux vitrages offrant l'isolation d'un triple vitrage pour une épaisseur de 12 mm, pour améliorer les performances énergétiques ;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier la restauration des châssis existants en bon état et le remplacement des vitrages pour augmenter les performances énergétiques ;

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

Avis FAVORABLE.

La dérogation à l'article 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M1092/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Ravenstein 25 - 37 1000 Bruxelles
Rue Montagne du Parc 3 1000 Bruxelles
Rue Baron Horta 2 - 10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BNP PARIBAS FORTIS - S.A.

Objet / Betreft: d'une part, étendre un équipement d'intérêt collectif pouvant accueillir des expositions et réceptions : construire une mezzanine avec sanitaires, bar et locaux techniques ; et d'autre part, modifier la porte d'entrée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/04/2024 - 25/04/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

12

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 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 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 administratives au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/12/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, aménager un équipement d'intérêt collectif pouvant accueillir des expositions et réceptions : construire une mezzanine avec sanitaires, bar et locaux techniques ; et d'autre part, modifier la porte d'entrée ;

Considérant que la demande concerne l'aménagement d'une zone dédiée à un espace d'intérêt collectif ;
Considérant que cet espace fait partie intégrante du nouveau bâtiment sus rue Montagne du Parc qui abrite le nouveau siège social de la société BNP Paribas Fortis ;
Considérant que le permis (réf. 04/PFD/603226) intégrait un espace de 393m² laissé libre et dédié à une affectation d'équipement d'intérêt collectif ;





Considérant que la demande porte sur les aménagements intérieurs qui ont été réalisés après l'obtention du permis initial ;

Considérant qu'il occupe un espace au rez-de-chaussée de ce bâtiment ;

Considérant que cet espace composé de deux niveaux (rez et mezzanine) n'a aucune communication avec le reste du bâtiment et possède ses propres entrées et sorties donnant directement sur l'extérieur ;

Considérant que l'entrée principale qui fait également office d'issue de secours est remplacé par une porte de même teinte en aluminium ;

Considérant que la seconde issue de secours donne dans le patio extérieur du bâtiment ;

Considérant que la superficie total de l'espace d'intérêt collectif est de 716m² réparti comme suit ;

- 393m² au rez-de-chaussée ;
- 323m² en mezzanine ;

Considérant que le projet se compose d'espaces libres, pouvant accueillir des expositions ou des réceptions d'un bloc technique (bar, sanitaires, local technique, escalier,...) et d'un espace de projection en mezzanine ;

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

Avis FAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N116/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Patriotes 98 1000 Bruxelles
Rue du Noyer 187 - 189 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: GOLDMAN GROUP

Objet / Betreft: restaurer la corniche de la façade rue du patriote, étendre le bar au sous-sol du bien, diviser et transformer les 3 appartements des étages et le grenier en 7 unités de logement (3 studios, 3 appartements 1 chambre et un 1 appartement 2 chambres), couvrir la cour en façade arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/04/2024 - 25/04/2024

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

13 Avis REPORTÉ.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E263/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

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

Boulevard Anspach 2 - 8 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: 30/04/2024

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

14

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:

CONTEXTE :

Considérant :

- que la demande de permis concerne l'implantation de 2 totems digitaux à des entrées de métro de la station Brouckère ;
- que les totems se situent en voirie communale ;
- que les totems se situent en espace structurant et zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) et ils sont bordés par des liserés de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

INSTRUCTION :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:

En application de l'article 126 § 11 du CoBAT pour dérogation à :

- l'Art. 23 al1 2° du RRU Titre VI « *Publicité en espace public brisant une perspective visuelle* » ;
- l'Art. 26 du Titre VI du RRU « Dispositifs d'information ou les mobiliers en espace public : « *Lorsque l'intégration du dispositif à la rambarde empêche l'accessibilité aisée du public à la face d'information, le dispositif peut être dissocié de la rambarde d'accès de la station de*





méto pour autant que celui-ci se situe à proximité immédiate de l'accès à une distance maximum de 10 m de l'accès » ;

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

- Application de l'Art. 237 § 1^{er} du CoBAT « *Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)* » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/04/2023 au 18/04/2023 ; que 0 réclamations ont été introduites ;

SITUATION EXISTANTE :

Considérant que :

- à l'entrée de la station méto côté Anspach ;
- Il existe un enseigne « M » sur poste, matérialisé en acier et bien intégré dans le contexte de la magistrale piétonne du Boulevard Anspach ;
- Il existe un enseigne signalisant les lignes de méto accessibles, qui est visible depuis l'espace public ;
- à l'entrée de la station méto côté Monnaie ;
- Il existe un enseigne « M » intégré dans l'auvent du bâtiment ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant :

- que la demande vise à implanter 2 totems digitaux ;
- que le totem côté Monnaie (De Brouckère) est proposé sur le trottoir nord de la rue de l'Evêque ;
- que le totem côté Anspach (De Brouckère 4) est proposé sur le trottoir sud de la rue de l'Evêque ;
- que la demande propose d'implanter 2 supports d'information de type Totem 2m2 digital double face comprenant également deux afficheurs de temps d'attente au-dessus des écrans digitaux ;
- qu'un des deux écrans sera tactile afin de permettre aux usagers l'accès à une série de services (plan de ville, intermodalité, ...) ; que l'autre sera également 100% dédié à la promotion des transports en commun ;
- que la face visible sur l'infographie sera dédiée au minimum à 35% pour la communication STIB ; que l'autre face sera dédiée à 100% pour la communication STIB ;
- que la structure portante du Totem est faite de tôles rectangulaires en acier S-355-JOH, placées des deux côtés, sur lesquelles sont soudées une plaque de soutien « supérieure » pour la partie haute du Totem et une plaque de support « inférieure » qui fait le lien entre le Totem et sa fondation ; que la structure supérieure est également construite en acier et attachée à la plaque supérieure de la structure portante ;
- que les dispositifs satisfassent à toutes les conditions suivantes :
- la durée d'affichage d'un message publicitaire est d'au moins six secondes ;
- le passage d'un message publicitaire à un autre n'est pas réalisé à l'aide d'effets spéciaux tels que le flou, le glissement, le zoom avant ou arrière ;
- pour les messages publicitaires mobiles, pas plus d'un tiers de l'image ne bouge ;
- que l'affichage LED est doté d'un capteur de luminosité qui ajuste continuellement la luminosité de l'écran par rapport à la lumière ambiante ;
- que la technologie informatique d'imagerie permet la diffusion de message sans substances complémentaires (déchet 0) et instantanément ;
- que les totems mesurent 3,54m de hauteur et 1,50m de largeur ;





OBJECTIFS :

Considérant :

- que la demande vise à implanter 2 totems publicitaires digitaux de 3,54m de haut en espace public ;
- que la demande vise à mettre le mobilier urbain d'information aux normes actuelles ;

MOTIVATION :

Considérant que la STIB renouvelle actuellement le format des dispositifs publicitaires, qui deviennent plus massifs que les dispositifs précédents ;

Considérant que cette demande de permis propose l'introduction de deux dispositifs à des endroits encore non-prévus ;

Considérant que le totem côté Monnaie (De Brouckère) se situe dans la zone interdite de publicité du Titre VI du RRU ;

Considérant que le dispositif se situe dans la zone de protection du Théâtre Royale de la Monnaie;

Considérant que le dispositif n'est pas conforme à l'Art. 23 du Titre VI du RRU, vu qu'il brise une perspective visuelle sur le monument pour les piétons qui vont vers la place de la Monnaie dès le boulevard Anspach ; que celui contribue à brouiller la lecture visuelle vers le Théâtre Royale ;

Considérant que le dispositif n'est pas conforme à l'Art. 26 du Titre VI du RRU, vu qu'il est situé à plus de 10 mètres de l'entrée de métro ;

Considérant que le dispositif se situe dans le cheminement naturel des piétons ;

Considérant que le dispositif se situe à moins de 10 mètres du passage piéton et des feux de signalisation ; qu'en termes de sécurité routière, ils ne peuvent pas être placés à moins de 20m des feux de signalisation ;

Considérant que le dispositif crée une masque de visibilité vers les piétons qui désirent croiser la rue de l'Evêque ;

Considérant que le PRAS mentionne, pour les espaces structurants, que les travaux « préservent et améliorent la qualité du paysage urbain » et qu'il est également question, pour les ZICHEE, « de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger » ; que le totem n'est alors pas conforme aux prescriptions du PRAS, vu son impact en termes de sécurité routière, d'encombrement du trottoir, de coupure des perspectives visuelles et d'introduction de publicités ;

Considérant que le totem côté Anspach (De Brouckère 4) est situé dans les abords de la magistrale piétonne du boulevard Anspach ;

Considérant que le dispositif est proposé à 1m des dalles podotactiles qui guident les personnes à déficience visuelle à croiser la rue de l'Evêque ; qu'il est donc proposé directement à côté d'un passage piéton destiné spécifiquement à l'amélioration de la sécurité piétonne des personnes à mobilité réduite ; qu'en termes de sécurité routière, compte tenu de leur tendance à distraire les automobilistes, les dispositifs ne peuvent pas être placés à moins de 5m d'un passage piéton ;

Considérant que le dispositif se situe dans le cheminement naturel des piétons ;

Considérant que le dispositif se situe dans la zone restreinte de publicité du Titre VI du RRU ;

Considérant qu'il y a déjà un enseigne « M » sur poste, matérialisé en acier et bien intégré dans le contexte de la magistrale piétonne du Boulevard Anspach ; qu'en termes de signalisation de l'entrée du métro, le dispositif proposé constitue une multiplication d'une fonctionnalité déjà en place ;

Considérant qu'en termes d'esthétique, le dispositif proposé n'entre pas en dialogue avec les matériaux du boulevard Anspach ni avec l'enseigne du métro déjà en place ;

Considérant que le PRAS mentionne, pour les espaces structurants, que les travaux « préservent et améliorent la qualité du paysage urbain » et qu'il est également question, pour les ZICHEE, « de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger » ; que le totem n'est alors pas conforme aux prescriptions du PRAS, vu son





impact en termes de multiplication de fonctionnalités, d'introduction de publicités et d'une langue esthétique qui n'est même pas conforme aux autres dispositifs du métro déjà présents ;
Considérant que plusieurs des fonctions des dispositifs, comme le dispositif tactile d'information et les afficheurs de temps d'attentes, pourraient être intégrées plus discrètement dans ou à l'entrée du métro, ou les usagers sauraient accéder plus efficacement à ces infos et seraient en plus protégés contre les intempéries ;

CONCLUSION :

Considérant que le totem côté Monnaie (De Brouckère) se situe dans la zone interdite de publicité du Titre VI du RRU ;

Considérant que l'implantation du dispositif n'est pas conforme à l'Art. 23 ni l'Art. 26 du titre VI du RRU ;

Considérant que le dispositif constitue une masque de visibilité ;

Considérant que le dispositif se situe à moins de 20m d'un feu de signalisation ;

Considérant que le totem côté Anspach (De Brouckère 4) se situe à moins de 5m d'un passage piéton destiné spécifiquement aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le dispositif est superfétatoire en termes de sa fonction de signaler l'entrée du métro ;

Considérant que les dispositifs ne sont pas conformes aux prescriptions du PRAS pour les espaces structurants et les ZICHEE ;

Considérant que les dispositifs se situent dans le cheminement naturel des piétons ;

Considérant que plusieurs fonctionnalités des dispositifs pourraient être intégrées dans ou à l'entrée du métro ;

Avis DEFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E264/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Station STIB Heysel 1020 Bruxelles
Station STIB Pannenhuis 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: 30/04/2024

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

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

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

15

CONTEXTE :

Considérant :

- que la demande de permis concerne l'implantation de 4 totems digitaux à des entrées de métro de la station Bockstael (Bockstael 4 et Bockstael 5), Heysel et Pannenhuis ; que deux remplacent des totem existants (Heysel et Pannenhuis) ;
- que le permis d'urbanisme référencé 04/PFD/483533 a été délivré par le Fonctionnaire Délégué le 10/03/2014 relatif au placement de dispositifs publicitaires de 2m² ; qu'il est directement lié à la présente demande de permis d'urbanisme ;
- que le permis d'urbanisme référencé 04/PFD/483533 d'une durée limitée est périmé ; que les deux totems actuellement en place sont donc en infraction ;
- que le permis d'urbanisme référencé 04/PFD/1762841 a été délivré par le Fonctionnaire Délégué le 21/10/2022 relatif au réaménagement de la rue Charles Demeer ;
- que les totems proposés se situent en voirie communale ;
- que les totems Heysel et Pannenhuis se situent en réseau viaire et les totems Bockstael 4 et 5 se situent en espace structurant et zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) et sont bordés par des liserés de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

INSTRUCTION :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:

- En application de l'article 126 § 11 du CoBAT pour dérogation à :





- l'Art. 26 du Titre VI du RRU « Dispositifs d'information ou les mobiliers en espace public : « Lorsque l'intégration du dispositif à la rambarde empêche l'accessibilité aisée du public à la face d'information, le dispositif peut être dissocié de la rambarde d'accès de la station de métro pour autant que celui-ci se situe à proximité immédiate de l'accès à une distance maximum de 10 m de l'accès » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/04/2023 au 18/04/2023 ; que 7 réclamations ont été introduites, portant sur les aspects suivants :

- remarque concernant la saturation de publicités déjà sur place à Bockstael ;
- remarque concernant l'absence de considération des situations existantes en termes de publicités et en termes d'impact sur la visibilité des piétons ;
- soucis concernant l'impact environnemental des totems ;
- remarque concernant la hauteur excessive des totems et leur manque d'intégration dans le paysage urbain existant ;
- soucis concernant la possible détérioration de la sécurité routière pour les cyclistes, piétons et personnes à mobilité réduite dans des situations existantes déjà compliquées ;
- déception concernant l'approche fragmenté de la rénovation de la station Bockstael (métro et train) ;

SITUATION EXISTANTE :

Considérant que :

- ils existent deux totems actuellement sur place à Heysel et Pannenhuis ; qu'ils sont actuellement en infraction ;
- ils existent des enseignes « M » sur poste à Bockstael 4 et 5 ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant :

- que la demande vise à implanter 4 totems digitaux ; que deux remplacent des totem existants (Heysel et Pannenhuis) ;
- que le totem Bockstael 4 est proposé sur le trottoir au coin du boulevard E. Bockstael et la rue du Champ de la Couronne ;
- que le totem Bockstael 5 est proposé sur le trottoir au coin du boulevard E. Bockstael et la rue des Artistes ;
- que le totem Heysel est proposé sur le trottoir côté sud de l'avenue Impératrice Charlotte ;
- que le totem Pannenhuis est proposé sur le trottoir côté nord de la rue Charles Demeer ;
- que la demande propose d'implanter 4 supports d'information de type Totem 2m2 digital double face comprenant également deux afficheurs de temps d'attente au-dessus des écrans digitaux ;
- qu'un des deux écrans sera tactile afin de permettre aux usagers l'accès à une série de services (plan de ville, intermodalité, ...) ; que l'autre sera également 100% dédié à la promotion des transports en commun ;
- que la face visible sur l'infographie sera dédiée au minimum à 35% pour la communication STIB ; que l'autre face sera dédiée à 100% pour la communication STIB ;
- que la structure portante du Totem est faite de tôles rectangulaires en acier S-355-JOH, placées des deux côtés, sur lesquelles sont soudées une plaque de soutien « supérieure » pour la partie haute du Totem et une plaque de support « inférieure » qui fait le lien entre le Totem et sa fondation ; que la structure supérieure est également construite en acier et attachée à la plaque supérieure de la structure portante ;
- que les dispositifs satisfassent à toutes les conditions suivantes :
- la durée d'affichage d'un message publicitaire est d'au moins six secondes ;
- le passage d'un message publicitaire à un autre n'est pas réalisé à l'aide d'effets spéciaux tels que le flou, le glissement, le zoom avant ou arrière ;





- pour les messages publicitaires mobiles, pas plus d'un tiers de l'image ne bouge ;
- que l'affichage LED est doté d'un capteur de luminosité qui ajuste continuellement la luminosité de l'écran par rapport à la lumière ambiante ;
- que la technologie informatique d'imagerie permet la diffusion de message sans substances complémentaires (déchet 0) et instantanément ;
- que les totems mesurent 3,54m de hauteur et 1,50m de largeur ;

OBJECTIFS :

Considérant :

- que la demande vise à implanter 4 totems publicitaires digitaux de 3,54m de haut en espace public ;
- que la demande vise à mettre le mobilier urbain d'information aux normes actuelles ;

MOTIVATION :

Considérant que la STIB renouvelle actuellement le format des dispositifs publicitaires, qui deviennent plus massifs que les dispositifs précédents ;

Considérant que cette demande de permis propose l'introduction de deux dispositifs à des endroits encore non-prévus (Bockstael 4 et 5) ; que deux remplacent des totem existants (Heysel et Pannenhuis) ; que ces deux totems existants sont actuellement en infraction ;

Considérant que les 4 dispositifs sont tous proposés à moins de 5m d'une ou plusieurs traversées piétonnes existantes ; que Bruxelles Mobilité mène une politique de ne plus autoriser des publicités en proximité immédiate aux traversées piétonnes, vu que l'objectif principal d'un affichage publicitaire est -le temps d'un instant- de détourner l'attention des usagers et plus particulièrement celle des conducteurs (véhicules motorisés et cyclistes) ;

Considérant que le dispositif Heysel risque de constituer un masque de visibilité envers les véhicules en stationnement ; que les dispositifs Pannenhuis, Bockstael 4 et Bockstael 5 risquent de constituer des masques de visibilité envers les piétons qui désirent croiser via les traversées piétonnes ;

Considérant que le dispositif Heysel n'est pas conforme à l'Art. 26 du Titre VI du RRU, vu qu'il est situé à plus de 10 mètres de l'entrée de métro ;

Considérant que les totems à Heysel et Pannenhuis pourraient être placés plus proches aux entrées du métro tout en garantissant un passage piéton libre d'un minimum de 2m et en éliminant le masque de visibilité ; que dans le cas du dispositif Heysel, il pourrait ainsi être placé à moins de 10m de l'entrée du métro, le rendant conforme à l'Art. 26 du Titre VI du RRU ;

Considérant que le PRAS mentionne, pour les espaces structurants, que les travaux « préservent et améliorent la qualité du paysage urbain » et qu'il est également question, pour les ZICHEE, « de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger » ; que les totems proposés à Bockstael ne sont alors pas conformes aux prescriptions du PRAS, vu leur impact en termes de sécurité routière, d'encombrement du trottoir, de coupure des perspectives visuelles, de création de masques de visibilité et d'introduction de publicités ;

Considérant que le dispositif Bockstael 4 est proposé en dessous de la couronne d'un arbre existant ; que son implantation risque de perturber le système racinaire de l'arbre ;

Considérant que le dispositif Bockstael 5 cache l'espace formé par le bac à plants intégré ;

Considérant que plusieurs des fonctions des dispositifs, comme le dispositif tactile d'information et les afficheurs de temps d'attentes, pourraient être intégrées plus discrètement dans ou à l'entrée du métro, ou les usagers sauraient accéder plus efficacement à ces infos et seraient en plus protégés contre les intempéries ;

Considérant que les dispositifs encombrant l'espace public ;





CONCLUSION :

Considérant que les 4 dispositifs se situent à moins de 5m d'une ou plusieurs traversées piétonnes et qu'ils constituent tous des masques de visibilité ; que les dispositifs Heysel et Pannenhuis pourraient être déplacés plus proches vers les entrées du métro, éliminant ainsi ces problématiques ;

Considérant qu'en déplaçant le dispositif Heysel plus proche vers l'entrée du métro, il peut être conforme à l'Art. 26 du Titre VI du RRU ;

Considérant que les dispositifs Bockstael 4 et 5 ne sont pas conformes aux prescriptions du PRAS pour les espaces structurants et les ZICHEE ;

Considérant que le dispositif Bockstael 4 risque de perturber le système racinaire de l'arbre existant ;

Considérant que les dispositifs encombrent l'espace public ;

Avis FAVORABLE sous condition de :

- déplacer les dispositifs Heysel et Pannenhuis plus proches vers les entrées du métro :

- en les plaçant à plus de 5m des traversées piétonnes ;
- en éliminant les masques de visibilité ;
- en les plaçant hors le cheminement naturel des piétons ;
- en garantissant un trottoir libre de 2m minimum ;
- dans le cas du dispositif Pannenhuis, en garantissant ces conditions relatif à la situation de droit du permis d'urbanisme référencé 04/PFD/1762841 ;
- ne pas installer les dispositifs Bockstael 4 et Bockstael 5.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B136/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard du Jardin Botanique 50 1000 Bruxelles
Boulevard du Jardin Botanique 55 1000 Bruxelles
Boulevard du Jardin Botanique 57A 1000 Bruxelles
Rue Royale 206 1000 Bruxelles
Boulevard Pachéco 13 - 19 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: Implanter 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: 30/04/2024

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

16 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:

CONTEXTE :

Considérant :

- que la demande de permis concerne l'implantation de 4 totems digitaux à des entrées de métro le long du Petit Ring de Bruxelles ; que deux remplacent des totem existants (Louise 5 et 6) ;
- que les totems Louise 5, Louise 6 et Porte de Namur se situent en voirie régionale ; que le totem Botanique se situe sur le trottoir de la parcelle cadastrée 21803C0819/00Z000 ;
- que le permis d'urbanisme référencé 04/PFD/701530 a été délivré par le Fonctionnaire Délégué le 10/04/2019 relatif au placement de dispositifs publicitaires de 2m² ; qu'il est directement lié à la présente demande de permis d'urbanisme ;
- que les totems Louise 5, Louise 6 et Porte de Namur se situent en espace structurant et zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ; que le totem Botanique se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

INSTRUCTION :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:

- En application de l'article 126 § 11 du CoBAT pour dérogation à :





- l'Art. 26 du Titre VI du RRU « Dispositifs d'information ou les mobiliers en espace public : « Lorsque l'intégration du dispositif à la rambarde empêche l'accessibilité aisée du public à la face d'information, le dispositif peut être dissocié de la rambarde d'accès de la station de métro pour autant que celui-ci se situe à proximité immédiate de l'accès à une distance maximum de 10 m de l'accès » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03/2023 au 28/03/2023 ; que 2 réclamations ont été introduites, portant sur les aspects suivants :

- Inquiétude sur l'impact négatif des publicités électroniques sur l'environnement, la santé, la sécurité des usagers, l'encombrement de la ville, leur coût sur la collectivité, leur esthétique ;
- Observation que les 4 totems proposés sont en dérogation à l'article 23 du Titre VI du RRU;

SITUATION EXISTANTE :

Considérant :

- qu'actuellement il y a deux totems existants à hauteur de Louise 5 et Louise 6 ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant :

- que la demande vise à implanter 4 totems digitaux, dont deux remplacent des totems existants (Louise 5 et 6) ;
- que les deux totems à Louise se situent au centre du rond-point ;
- que le totem Porte de Namur se situe sur le trottoir du coin du Boulevard du Régent et la Chaussée d'Ixelles ;
- que le Botanique se situe le long du trottoir du Boulevard du Jardin Botanique sur la parcelle cadastrée 21803C0819/00Z000 ;
- que la demande propose d'implanter des supports d'information de type Totem 2m2 digital double face comprenant également deux afficheurs de temps d'attente au-dessus des écrans digitaux ;
- qu'un des deux écrans sera tactile afin de permettre aux usagers l'accès à une série de services (plan de ville, intermodalité, ...) ; que l'autre sera également 100% dédié à la promotion des transports en commun ;
- que la face visible sur l'infographie sera dédiée au minimum à 35% pour la communication STIB ; que l'autre face sera dédiée à 100% pour la communication STIB ;
- que la structure portante du Totem est faite de tôles rectangulaires en acier S-355-JOH, placées des deux côtés, sur lesquelles sont soudées une plaque de soutien « supérieure » pour la partie haute du Totem et une plaque de support « inférieure » qui fait le lien entre le Totem et sa fondation ; que la structure supérieure est également construite en acier et attachée à la plaque supérieure de la structure portante ;
- que les dispositifs satisfassent à toutes les conditions suivantes :
- la durée d'affichage d'un message publicitaire est d'au moins six secondes ;
- le passage d'un message publicitaire à un autre n'est pas réalisé à l'aide d'effets spéciaux tels que le flou, le glissement, le zoom avant ou arrière ;
- pour les messages publicitaires mobiles, pas plus d'un tiers de l'image ne bouge ;
- que l'affichage LED est doté d'un capteur de luminosité qui ajuste continuellement la luminosité de l'écran par rapport à la lumière ambiante ;
- que la technologie informatique d'imagerie permet la diffusion de message sans substances complémentaires (déchet 0) et instantanément ;
- que les totems mesurent 4,32m de hauteur et 1,50m de largeur ;





OBJECTIFS :

Considérant :

- que la demande vise à implanter 4 totems publicitaires digitaux de 4m32 de haut en espace public, dont 2 remplacent des totems existants ;
- que la demande vise à mettre le mobilier urbain d'information aux normes actuelles ;

MOTIVATION :

Considérant que les totems Louise 5, Louise 6 et Porte de Namur se situent en zone à concentration d'accident de la circulation avec lésions corporelles identifiées par la Région (Z.A.C.A.) ;

Considérant que la résorption des Z.A.C.A. est inscrite comme objectif opérationnel 6.7 du plan d'action de sécurité routière 2011-2020 approuvé par le Gouvernement de Bruxelles-Capitale le 28/04/2011 ;

Considérant que l'objectif principal d'un affichage publicitaire est -le temps d'un instant- de détourner l'attention des usagers et plus particulièrement celle des conducteurs (véhicules motorisés et cyclistes) ;

Considérant en outre que l'implantation de dispositifs publicitaires en Z.A.C.A. n'est pas de nature à désencombrer physiquement et visuellement l'espace public ni à contribuer à l'amélioration de la sécurité routière ;

Considérant que compte tenu de l'objectif opérationnel du gouvernement bruxellois et de la volonté d'améliorer la lisibilité qualitative de l'espace urbain, les dispositifs publicitaires situés en Z.A.C.A doivent être refusés et supprimés des carrefours ou places ;

Considérant que le dispositif prévu à Porte de Namur n'est pas conforme à l'Art. 26 du Titre VI du RRU, vu qu'il se trouve à plus de 10m de l'entrée du métro ;

Considérant que le totem prévu à Porte de Namur se situe à moins de 5m du passage cycliste ;

Considérant que les totems Louise 5 et 6 sont en dérogation à l'article 23 du Titre VI du RRU, vu que la place Louise dispose déjà de plus de 4 mobiliers urbains portant de la publicité et de dispositifs d'information ;

Considérant que les dimensions totales des totems sont notablement plus larges que les dimensions nécessaires pour les fonctionnalités qu'il offre ; que les éléments encombrant l'espace public ;

Considérant que le PRAS mentionne, pour les espaces structurants, que les travaux « préservent et améliorent la qualité du paysage urbain » et qu'il est également question, pour les ZICHEE, « de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger » ; que les totems Louise 5, Louise 6 et Porte de Namur ne sont alors pas conformes aux prescriptions du PRAS, vu leur impact en termes de sécurité routière,

d'encombrement du trottoir, de coupure des perspectives visuelles et d'introduction de publicités ; Considérant que le dispositif prévu à Botanique se situe sur une parcelle privée, mais en espace public à l'extension d'un tronçon de voirie qui se situe dans la zone interdite de publicité du Titre VI du RRU ; qu'à faveur de la lisibilité et la continuité de l'espace public (surtout en espace structurant et en ZICHEE), cette catégorisation s'étend de façade en façade ; que le totem est donc considéré de se situer dans la zone interdite de publicité du Titre VI du RRU ;

Considérant que le dispositif prévu à Botanique se situe à moins de 10m de l'entrée du métro ; qu'il est donc présumé conforme à l'article 26 § 2 du titre VI du RRU ;

Considérant que le dispositif prévu à Botanique se situe sur un tronçon de trottoir de plus de 7m de largeur ; que son emplacement ne risque pas de causer des impacts notables sur le trafic piéton ni la lisibilité de l'espace public ; que par conséquent, son impact sur la sécurité est aussi limité ;

Considérant que, vu le caractère ouvert du bâti à son implantation proposée, son impact sur la perspective visuelle est également réduit ;

Considérant que son implantation n'est pas sur une place ni sur un carrefour ;





Considérant en conclusion, que son implantation est considérée conforme à l'article 23 du Titre VI du RRU ;
Considérant également que son impact sur l'espace public en ZICHEE et en espace structurant est réduit ;

CONCLUSION :

Considérant que les totems Louise 5, Louise 6 et Porte de Namur se situent en Z.A.C.A. ;
Considérant que l'implantation du dispositif à Porte de Namur n'est pas conforme à l'Art. 26 du titre VI du RRU ;
Considérant que l'implantation des dispositifs à Louise 5 et 6 n'est pas conforme à l'Art. 23 du titre VI du RRU ;
Considérant que les dispositifs Louise 5, Louise 6 et Porte de Namur ne sont pas conformes aux prescriptions du PRAS pour les espaces structurants et les ZICHEE ;
Considérant que le totem Botanique est conforme à l'article 23 et l'article 26 § 2 du titre VI du RRU; que néanmoins son emplacement en espace structurant et en ZICHEE, son impact visuel et son encombrement de l'espace public est estimé acceptable ;

Avis FAVORABLE à condition de supprimer les totems Louise 5, Louise 6 et Porte de Namur.

