



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G839/2022 (PFU)

Adresse / Adres:

Carrefour des Attelages 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SLC

Objet / Betreft: Aménager une terrasse temporaire en panneaux de coffrage recyclés devant le "kiosque" (avenue des Genêts) pour la durée d'exploitation commerciale accordée au demandeur et régulariser la fermeture de la partie centrale du "kiosque".

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/04/2024 - 09/05/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 21/06/2022

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

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

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

1

Contexte légal

Considérant que le bien concerné se trouve en zones de parc et en Zones d'Intérêt Culturel, Historique ou d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

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

Vu l'arrêté royal du 18/11/1976 classant comme site le Bois de la Cambre à Bruxelles ;

Considérant que le bois de la Cambre s'inscrit comme Site Natura 2000, et plus spécifiquement en ZSC I (Zone spéciale de conservation) – Forêt de Soignes/station IA2 – Bois de la Cambre ;

Objet de la demande

Considérant que la demande (projet modifié) consiste en l'aménagement d'une terrasse temporaire (surface totale de 379 m²) en panneaux de coffrage recyclés devant le « kiosque »

situé avenue des Genêts pour la durée d'exploitation commerciale accordée au demandeur ;

Considérant que le projet comprend également la mise en conformité de la fermeture de la partie centrale du « kiosque », le placement d'éclairage sur la terrasse (type guirlandes lumineuses) ainsi

que l'installation de poteaux délimitant la terrasse ;

Procédure et actes d'instruction

Considérant que le projet modifié est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 0.3. Actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier),
- Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;





Vu l'avis conforme favorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 24/04/2024 libellé comme suit :

[« En réponse à votre courrier du 02/04/2024, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous conditions émis par notre Assemblée en sa séance du 24/04/2024, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE ET HISTORIQUE DE LA DEMANDE

Dans le site classé (AR du 18/11/1976) du Bois de la Cambre, également repris en zone Natura 2000 (station relais I.A.2 « Bois de la Cambre »), un pavillon a été construit dans les années 2009-2012, lors de la campagne de restauration du bois, échelonnée de 2005 à 2012. En 2018, la Ville de Bruxelles, propriétaire des lieux, a lancé un appel d'offre pour une concession avec un droit d'exploitation commerciale Horeca. L'objectif était de dynamiser les lieux, de remettre en état le pavillon et d'y proposer une restauration saine de type pique-nique. Le projet « Le Kiosque » a remporté le projet.

En 2019, un permis d'urbanisme est délivré (04/PFU/1723629) pour l'aménagement d'une terrasse temporaire - du 01/07/2019 au 01/10/2019 - de 120m² devant le kiosque (zone A [...]). La même année, une demande de prolongation est introduite mais elle a reçu un accusé de réception incomplet et l'obligation de réaliser une Évaluation appropriée des Incidences. Depuis, la terrasse a été plusieurs fois étendue (B+C+D) jusqu'à atteindre sa taille actuelle, à savoir 379m². En mai 2021, un procès-verbal d'infraction est dressé (INF/1786060).

En 2022, une demande de permis unique portant sur l'installation d'une terrasse temporaire de 379m² devant le kiosque, allant du 01/10/2019 au 20/12/2023, est introduite afin de régulariser la situation. La CRMS, en sa séance du 11/05/2022, a émis un avis favorable à la condition principale de réduire l'emprise de la terrasse aux zones A et B, tout en acceptant de garder la zone desservant l'arrière du kiosque. D'autres conditions étaient ajoutées, telles que fournir le plan détaillant l'ajout de volets, regarnir la pelouse, limiter les luminaires et les diriger vers le sol. Enfin, il était recommandé d'élaborer un plan de gestion pour l'ensemble des installations temporaires dans le Bois de La Cambre.

DEMANDE ACTUELLE

La CRMS est interrogée sur une demande modificative (art. 177/1 du CoBAT), à savoir une « demande de permis permanent pour exploiter la terrasse le temps de la durée de la concession » (au départ, la concession a été accordée de 2018 à 2023, elle est actuellement reconduite par année).

La demande porte sur les points suivants :

- *régulariser la situation, tout en enlevant une petite partie de la terrasse (côté gauche), et conserver une emprise de 350m² : la terrasse est réalisée avec des madriers en bois posés à même le sol (pelouse) ou des plots en PVC, sur lesquels est posé un plancher en panneaux de coffrage recyclés (douglas). La terrasse n'a pas nécessité d'ancrage, ni d'abattage d'arbres. Plusieurs poteaux d'une hauteur de 3m, insérés dans des plots en béton, permettent la suspension de luminaires. Les guirlandes LED de type 'guinguette' ont été remplacées par des suspensions dirigées vers le sol. La terrasse permet d'accueillir 200 personnes assises, des concerts/événements y ont lieu 4x/mois. Le poids est estimé à 350kg/m² (tout compris);*
- *régulariser l'installation de volets au kiosque : des volets en aluminium, de teinte verte, ont été installés dans la partie centrale du kiosque, pour des raisons de sécurité et d'hygiène;*
- *placer une petite clôture en bois et corde, afin d'éviter le piétinement de certains côtés de la terrasse.*

AVIS

La CRMS émet un avis favorable sous les conditions suivantes :

- *réduire l'emprise de la terrasse à la projection du sol élargie au « kiosque », correspondant à la zone A et B, tout en maintenant l'élargissement de 70 cm en panneaux de coffrage sur le pourtour du kiosque (cf. avis émis en 2022). La superficie actuelle est en effet trop impactante visuellement et augmente la fréquentation du*





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/06/2024

kiosque de manière importante. De plus, la CRMS demande la remise en pristin état des zones C et D, alors dégagées, ce qui permettra de remettre en usage le chemin qui était de ce fait privatisé et de rendre sa place au banc existant,

- interdire tout stockage et installations quelconques (mobilier, etc.) sous les massifs boisés,
- concernant l'installation d'une petite clôture, l'Assemblée ne s'y oppose pas mais demande de faire attention à sa hauteur et à sa visibilité, afin d'éviter d'éventuelles chutes,
- délivrer un permis à durée limitée de 6 ans, ce qui correspond à la période pour toute occupation temporaire.
- La CRMS attire par ailleurs l'attention sur les aspects suivants, liés à l'exploitation du kiosque, qui devraient faire l'objet d'une réflexion plus globale et une gestion appropriée :
- la question de la lumière nocturne et du niveau sonore induits par l'occupation de la terrasse et leur impact sur la faune et la flore : ces niveaux et leur durée sont-ils vérifiés ? La CRMS rappelle la nécessité de respecter une plage d'horaire pendant la nuit permettant de retrouver la quiétude et l'ombre nocturne, nécessaires à l'équilibre des êtres vivants dans le parc,
- la zone concernée par la demande et ses alentours présentent visiblement des problèmes hydrauliques (écoulement des eaux, drainage, percolation, ...), notamment du côté du kiosque, en contrebas, et sur le chemin aux alentours des engins. En outre, le couvert végétal souffre et se raréfie suite à la compaction du sol (dû notamment à la présence de cheminements "sauvages"). Il est nécessaire prendre les mesures nécessaires pour améliorer la gestion des eaux dans cette zone et pour la replanter de manière adéquate, tout en veillant à son intégration cohérente dans l'ensemble du Bois de la Cambre,
- il convient de sensibiliser les gestionnaires à la question des déchets et à l'impact des stockages malheureux de poubelles (containers) et de prendre des mesures pour mieux gérer cet aspect.
- Enfin, la Commission rappelle aussi sa recommandation, formulée dans son avis du 24/05/2022, concernant « l'élaboration d'un plan de gestion pour l'ensemble des installations temporaires dans le Bois de La Cambre afin de pouvoir répondre de manière durable et efficace pour les années à venir aux nouvelles activités sur le site et veiller à ménager la pression sur celui-ci dans le respect de ses caractéristiques paysagères. Ce plan devrait inclure, entre autres, un relevé des différentes installations similaires présentes dans le site classé, proposer l'adoption d'un mobilier spécifique permettant de participer à la mise en valeur du site, une gestion des déchets et un système d'approvisionnement adapté, des mesures pour la préservation de la faune et la flore, ... »]

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 25/04/2024 au 09/05/2024 et que 0 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement (BE) du 24/04/2024 dont les motivations sont libellées comme suit :

« Considérant la note explicative, l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 et une partie des plans du dossier, qui montrent que le demandeur respecte des exigences pertinentes en termes d'impact sur le biotope (lumière, bruit, distance par rapport aux arbres, etc.) correspondant aux remarques de la CRMS ;

Considérant que le concessionnaire a également dû s'engager à rédiger et respecter une Charte Environnementale, annexée à la convention, précisant l'ensemble des mesures particulières envisagées pour protéger l'environnement pendant la durée des travaux et pendant la durée d'exploitation du kiosque (EAI p.6) ;





Considérant la dérogation à l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature demandée et obtenue pour la saison printemps-été 2020, avec quelques conditions particulières à respecter ;

Considérant les horaires d'exploitation prévus pour l'établissement horeca (EAI pp.5-6 et p. 43) : potentiellement sans interruption toute l'année, avec une période d'exploitation ininterrompue du 1er avril au 30 septembre, au maximum de 6h à 22h (limitation à 22h en été) et au maximum de 7h à 21h du 1er octobre au 31 mars (ouverture jusque 19h durant cette période) ;

Considérant les mesures atténuantes formulées dans l'EAI (page 47), qui correspondent d'ailleurs aux conditions de la dérogation octroyée en 2020 ;

Considérant que la superficie d'accueil de la terrasse est passée de 120 m² à 380 m², dans une zone vulnérable du parc/bois : zone centrale du réseau écologique bruxellois (bois + étang), corridor opérationnel du maillage vert, habitat Natura 2000 (ref.9130 Hêtraies Asperulo-Fagetum) ;

Considérant que la terrasse a une capacité de 200 personnes, et sachant qu'en plus de personnes peuvent "s'installer" à proximité pendant un événement (concert ou autre).

Considérant dès lors :

- *Que l'infrastructure a atteint sa limite en termes de capacité d'accueil dans cette zone sensible du parc/bois ;*
- *Que l'ampleur des événements devrait être limitée aussi clairement que possible et qu'un suivi serait utile pour éviter que soient organisés des événements de plus en plus importants ;*
- *Qu'un contrôle de conformité pourrait s'avérer utile à l'avenir. »*

Situation existante

Considérant que le projet concerne l'édicule de jardin semi-ouvert construit au niveau de l'avenue des Genêts au sein du Bois de la Cambre à Bruxelles et dénommé « kiosque » ; semblable au pavillon présent au niveau du carrefour des Attelages ;

Considérant que le « kiosque », construit entre 2009 et 2012 lors de la campagne de restauration du bois, échelonnée de 2005 à 2012, n'était plus occupé ;

Considérant qu'en vue d'occuper le « kiosque » et y développer un service à destination des usagers du parc, un appel à projet a été lancé par la Ville de Bruxelles et en amont de ce dernier, à des fins de sondages, des carottages ont été effectués à plusieurs endroits en vue d'évaluer la faisabilité d'aménagements aux abords ;

Considérant que ces sondages ont révélé la présence d'une chape de béton et l'absence d'un système de drainage, un sol marécageux et quelques 20 à 30 cm de terre qui ne suffisent pas à absorber les eaux de pluie, rendant complexe le placement de tables et chaises devant le kiosque sous peine de provoquer d'importantes altérations du site ;

Considérant que la pose d'une terrasse en bois a été incluse à la candidature de l'appel d'offre ;

Considérant que la ville de Bruxelles a concédé un droit d'exploitation commerciale pour une activité de type HoReCa et qu'un contrat de concession a été établi pour une durée de 5 ans reconductible annuellement (partir du 21/12/2018) avec un démarrage des activités le 05/07/2019 ;

Situation projetée

Considérant que le projet modifié consiste en :

- l'installation temporaire d'une terrasse d'une surface de 379 m² (zone A, B, C et D) avec extension d'un passage de service attenant à l'édicule à l'arrière pour une durée équivalente à la période d'exploitation,
- le placement de volet en aluminium (mise en conformité) de teinte verte au niveau de la partie centrale du « kiosque » ;
- placement d'éclairage de type guirlandes lumineuses suspendues à l'aide de poteaux fixés sur la terrasse ainsi que l'installation de poteaux délimitant la terrasse ;

Considérant que techniquement la terrasse est composée de panneaux de coffrages (dimensions : 1400x600 mm) vissés au moyen de vis inoxydables sur des madriers (lambourdes) en sapin Douglas, traités par autoclave ;





Considérant que les madriers (63x175 mm), selon les différences de dénivelés, sont posés soit à même le sol ou sur des cales en bois Douglas ou encore sur des plots réglables en PVC et qu'aucun ancrage dans le sol n'est réalisé ;

Considérant que le projet prévoit également le remplacement de l'éclairage existant de la terrasse par des luminaires dirigeant les faisceaux lumineux vers le sol, le placement d'une petite clôture basse périphérique en corde et potelet de bois sur le pourtour de la terrasse ;

Objectifs

Considérant que les objectifs du projets sont :

- la remise en état de bâtiments inoccupés au sein du Bois de la Cambre et création d'une dynamique sociale ;
- ramener un fonction sociale en mettant à disposition un lieu de partage en y développant une offre de restauration de type panier « pique-nique » couplé à un véritable café à l'esprit « guinguette » (restauration légère et de qualité , favorisant l'économie circulaire et des produits de saison à consommer sur place ou à emporter, café, snacking, etc.) dans un atmosphère champêtre et bucolique pour tout public (sportifs, familles, promeneurs, etc.) ;

Motivation

Considérant que le projet s'inscrit dans une logique de créer une dynamique sociale en redynamisant le « kiosque » tout en limiter les altérations au site par le placement temporaire d'une terrasse visant à canaliser le flux des clients/usagers ;

Considérant qu'un permis temporaire avait été octroyé en date du 4/07/2019 pour l'installation d'une terrasse réduite (surface : 120m²) pour une durée de trois mois avec demande de renouvellement non éligible juridiquement ;

Considérant qu'une demande d'agrandissement de la terrasse a été introduite et soumise à une évaluation appropriée des incidences (EAI) réalisée en juillet 2021 dont les mesures d'atténuation sont :

- aucun produit néfaste ne soit utilisé dans le cadre de son fonctionnement et entretien,
- aucune musique amplifiée engendrant un dépassement du seuil de bruit de 65 dB ne sera diffusée par la terrasse ;

Considérant que le projet a été soumis à l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en date 24/05/2022 ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation qui s'est déroulée le 21/06/2022 rendant tous deux, un avis favorable sous conditions de modifications à savoir principalement réduire l'emprise de la terrasse aux zones A et B, tout en acceptant de garder la zone desservant l'arrière du kiosque ;

Considérant qu'en date du 18/04/2023, une demande de projet modifié a été introduite sur base de l'application de l'article 177/1 du CoBAT visant à répondre aux objections rencontrées dans le projet initial à savoir :

- retirer la bande de terrasse correspondant aux deux dernières rangées de panneaux et d'y dégager l'espace à proximité du banc (environ une superficie de +/- 350 m² (incluant les marches et le « chemin » de circulation en panneaux à l'arrière du kiosque),
- adaptation du type de luminaire choisie avec direction des faisceaux lumineux vers le bas et une durée d'éclairage réduite au minimum,
- placement d'une clôture basse périphériques sur la terrasse en bois et en corde et regarnissage du gazon aux abords de la terrasse,
- allonger la durée d'utilisation de la terrasse à la durée de la concession ne se limitant pas à la période couverte par la demande de permis d'urbanisme (01/10/2019 au 20/12/2023) ;

Considérant que la CRMS a émis un avis conforme favorable sous conditions, que BE a également remis un avis favorable sous condition, que les motivations explicitées dans l'avis sont justifiées et qu'il convient de les suivre ;





Considérant que le remplacement de l'éclairage existant par des luminaires à faisceaux dirigés vers le sol, le placement d'une petite clôture basse périphérique en corde et potelet de bois sur le pourtour de la terrasse permettent de limiter l'atteinte portée au site classé en dissuadant les usagers de s'installer de manière anarchique aux abords de la terrasse et vers la clairière ;
Considérant que le placement d'un volet en partie centrale du « kiosque » se justifie afin de garantir la sécurité du bien et l'hygiène durant son occupation et que la mise en conformité répond aux critères de respect de modèles et de choix de teinte vis-à-vis de l'existant ;

Considérant que la contrat de concession peut être reconduit par la ville de Bruxelles annuellement à l'échéance des cinq années d'occupation ;

Considérant que la durée d'occupation par la terrasse se limite à 6 ans correspondant à la période de toute occupation temporaire ;

Considérant que la terrasse permet d'accueillir 200 personnes assises ainsi que des concerts/événements (4x/mois) ; que cette fréquentation peut engendrer des dommages au site classé à préserver toutefois limités par la présence de petites clôtures basses au pourtour de la terrasse, élément dissuasif des utilisateurs d'accéder aux zones enherbées et réduire son piétinement ;

Considérant qu'en raison la présence de la terrasse, de l'augmentation de sa capacité et d'une fréquentation intensive, la fosse septique recueillant les eaux usées du « kiosque » n'est plus en capacité de supporter une telle charge avec pour conséquence, le débordement et déversement des eaux qui percolent à travers le site ;

Considérant qu'une réflexion approfondie doit être menée sur la durée couverte par le permis à durée limitée en vue d'évaluer la faisabilité d'un raccordement à l'égouttage existant ou tout autre scénarii tout en préservant au maximum le site protégé ;

Considérant que pour répondre à cette problématique de manière transitoire, une fosse d'un volume supérieur (ex. 20m³) doit être implantée en lieu et place de l'existante et le trop-plein débouché ;

Considérant que la nouvelle fosse septique est pérenne mais que les interventions de mise en œuvre peuvent causer des dégâts au site classé ;

Considérant que l'installation de la terrasse et son chantier ainsi que la présence de cette dernière peut impacter le site (présence d'engin de chantier, etc.) et que des mesures de précautions doivent être prise pour la mise en œuvre du chantier ;

Considérant que l'installation de cette terrasse temporaire est cohérente avec l'affectation du « kiosque » ;





AVIS FAVORABLE sous condition de :

- réduire l'emprise de la terrasse à la projection du sol élargie au « kiosque », correspondant à la zone A et B, tout en maintenant l'élargissement de 70 cm en panneaux de coffrage sur le pourtour du kiosque (cf. avis émis en 2022). La superficie actuelle est en effet trop impactante visuellement et augmente la fréquentation du kiosque de manière importante ;
- limiter la durée d'occupation et de placement de la terrasse à 6 ans ;
- remettre en pristin état les zones C et D, alors dégagées, ce qui permettra de remettre en usage le chemin qui était de ce fait privatisé et de rendre sa place au banc existant ;
- interdire tout stockage et installations quelconques (mobilier, etc.) sous les massifs boisés avoisinants ;
- prendre les mesures de sécurité nécessaire pour éviter d'éventuelles chutes depuis la terrasse en rendant les petites clôtures basses suffisamment visibles pour les usagers tout en les intégrant au site ;
- prévoir un regarnissage/replantation de strate arbustive des zones de couvert végétal (en adéquation avec la palette végétale existante) souffrants de la compaction du sol lié au piétinement sauvage des abords ;
- respecter une plage d'horaire pendant la nuit permettant de retrouver la quiétude et l'ombre nocturne, nécessaires à l'équilibre des êtres vivants dans le parc ;
- remplacer la fosse existante d'une capacité d'environ 3m³ par une fosse d'un volume d'environ 20m³ et rendre fonctionnel le trop-plein par un nettoyage du réseaux enterré connecté à cette fosse ;
- Interdire tout stockage de terre sous la couronne des arbres et mettre en œuvre les travaux dans le respect du site classé ;

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS (BE) :

- Mettre en œuvre les mesures atténuantes de l'EAI (p.47) ;
- N'utiliser aucun produit néfaste pour l'environnement dans le cadre de l'entretien de la terrasse (ni pesticides ni produits de nettoyage avec sigle de danger) ;
- Empêcher de diffuser sur la terrasse de la musique amplifiée qui engendrerait un dépassement du seuil de bruit de 65 dB : Dans la zone Natura 2000, le niveau sonore ne dépassera pas 65dB(A) calculé sur une durée de 15 min glissant (LAeq,15min, glissant ≤ 65dB(A)) ;
- Demander une dérogation à l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature si nécessaire (Infos via <https://environnement.brussels/pro/reglementation/obligations-et-autorisations/legislation-et-interdictions-pour-la-protection-des-especes-animales-et-vegetales-bruxelles#comment-effectuer-une-demande-de-derogation>) ;
- Remplacer l'éclairage existant de la terrasse - guirlandes lumineuse « blanc chaud », (et appliques sur le kiosque?) - par des luminaires dirigeant les faisceaux lumineux vers le sol. La puissance, la durée et le nombre de points lumineux de cet éclairage seront limités au strict nécessaire. En outre, ces luminaires seront (de type LED) de couleur rouge-ambéré, sans émission dans le spectre UV. Le fonctionnement des luminaires sera organisé ou programmé afin que tout éclairage extérieur soit effectivement éteint chaque soir à la fermeture de l'établissement ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 04/06/2024

- **Limiter l'ampleur des événements à la superficie de la terrasse actuelle et donc interdire tout agrandissement ultérieur de celle-ci;**
- **Assurer périodiquement un contrôle de conformité : par rapport aux mesures atténuantes ci-dessus et à la capacité d'accueil maximale atteinte, à ne plus dépasser ; Autrement dit, veiller à ce que l'impact cumulatif des activités du Kiosque (et des autres plans ou projets dans le Bois de la Cambre) ne devienne pas un impact significatif (négatif) par rapport aux objectifs de conservation de la zone Natura 2000 ou en termes d'autres nuisances environnementales.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1030/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Pacification 73 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Nicolas Gillain

Objet / Betreft: démolir le bâtiment existant et construire une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/05/2024 - 23/05/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ pour visite sur place

2





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R994/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard du Régent 45 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Regent Property 3 - S.R.L.

Objet / Betreft: rénover un immeuble de bureaux, supprimer la toiture, rehausser de deux niveaux, transformer la façade, réaménager les espaces verts

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/05/2024 - 23/05/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

3

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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.);

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 31/10/2023;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à rénover un immeuble de bureaux (supprimer la toiture et rehausser de deux niveaux, transformer la façade, réaménager les espaces verts) ;





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 27/11/1985 (réf. TP 948664) ayant pour objet « Démolir le bâtiment sis boulevard du Régent 45-46, y reconstruire un immeuble de bureaux et réaménager l'immeuble sis rue Ducale 83 à usage de bureaux » et un autre permis a été délivré le 27/01/2003 (réf P.U. R14/2002) ayant pour objet « verbouwen van een kantoorgebouw met wijziging van de voorgevel op het gelijkvloers en toename technische installaties op het dak » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 au 23/05/2024 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté), 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);

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

Considérant que dans son avis du 21/12/2023, le BMA indique que la démarche du projet est appréciée, toutefois le volume technique en toiture devrait être intégré au volume existant du bâtiment ;

Considérant que la demande concerne uniquement le bâtiment situé boulevard du Régent 45 ;
Considérant que l'immeuble arrière (rue Ducale 83) est classé, mais n'est pas sur la même parcelle ;

Considérant que l'objectif de la demande est de rénover un immeuble de bureau pour en améliorer les caractéristiques techniques et environnementales et d'en faire un bâtiment multi-locataires ;

Considérant qu'en situation existante, l'immeuble de bureaux présente un gabarit rez+7 et deux niveaux de sous-sol ;

Considérant que le 7^{ème} étage et 8^{ème} étage (comportant les installations techniques) sont situés en retrait par rapport à la façade avant.

Considérant que la toiture est traitée de façon mansardée et est surmontée d'une tourelle se terminant sur une toiture plate ;

Considérant que le projet maintient l'affectation bureaux et prévoit de passer de 5571m² à 5937m² ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de faire application de l'art. 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme ;

Considérant que l'objectif est de rénover un immeuble de bureau pour en améliorer les caractéristiques techniques et environnementales et d'en faire un bâtiment multi-locataires (le bâtiment pouvant être loué dans son ensemble ou par plateau et offrant ainsi une certaine flexibilité dans l'utilisation des espaces ;

Considérant que le projet préserve toute la structure en béton et prévoit le démantèlement des intérieurs (cloisonnements et techniques) et des façades ;

Considérant que le projet prévoit d'isoler les façades par l'extérieur et de les recouvrir en façade avant de pierre beige (type travertin) et en façade arrière d'un crépi ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.3 (alignement) en ce que la façade avant dépasse le front de bâtisse ;

Considérant que cela n'a pas d'impact sur l'aménagement de la zone de recul ;

Considérant que l'isolation permet d'améliorer la performance énergétique du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit un raccord harmonieux avec les biens voisins ;

Considérant que dès lors que la dérogation au R.R.U. titre I art.3 (alignement) est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet prévoit d'avancer le 7^{ème} étage, initialement en retrait, dans le plan de la façade ;





Considérant que le projet prévoit de supprimer la toiture mansardée existante et de la remplacer par un nouvel étage légèrement en retrait qui s'aligne au voisin le plus haut (n° 43) ;
Considérant que la terrasse aménagée au 8^{ème} étage en façade avant n'est pas conforme au code civil en matière de vue ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un retrait latéral de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne et d'aménager ce retrait en toiture verte inaccessible ;
Considérant que le projet prévoit un étage technique comprenant un local fermé pour les techniques et un espace à plein air, clôturé avec des lamelles en aluminium, pour le placement des pompes à chaleurs ;
Considérant que cet étage déroge au R.R.U. titre I art.4 (Profondeur) et art.6 (hauteur) en ce qu'il dépasse le voisin le plus haut ;
Considérant que l'étage technique répond à celui du n°43 ;
Considérant qu'il est situé à une distance de 5,58m des mitoyens ;
Considérant que les pompes à chaleur situées ainsi dans un espace extérieur ventilé naturellement permettent d'avoir le meilleur rendement ;
Considérant que l'ensemble de l'étage technique est habillé avec des grilles acoustiques en lamelle d'aluminium ;
Considérant que l'étage technique aura peu d'impact visuellement ;
Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer le plancher du 1^{er} étage en partie avant afin d'aménager une double hauteur au hall d'entrée ;
Considérant que les fenêtres au rez-de-chaussée et au premier étage se rejoignent pour créer un socle et s'harmoniser avec l'architecture du n° 47 ;
Considérant qu'une grande niche de double hauteur démarque l'entrée du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit dans la zone de recul un jardinet d'agrément avec un aménagement paysager (dune végétalisée) ;
Considérant que le projet déroge au R.B. art.35 (jardinets) en ce qu'il prévoit un arbre en zone de recul alors que les plantations ne peuvent y dépasser 1,50m de hauteur ;
Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment présentant une certaine ampleur avec une grande zone de recul ;
Considérant que dès lors que la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;
Considérant qu'en intérieur d'îlot le projet prévoit un véritable jardin en pleine terre accessible aux employées ;
Considérant qu'une barrière végétale est prévue côté mitoyens, assez élevée, contre le mur de clôture existant, ainsi qu'une végétation grimpante sur la façade arrière, afin de créer un îlot de fraîcheur ;
Considérant que la toiture plate de l'annexe au rez-de-chaussée sera végétalisée ;

Considérant que d'un point de vue mobilité, le projet prévoit de supprimer 13 emplacements de parking passant ainsi de 62 emplacements à 49 emplacements ;
Considérant que le projet prévoit d'aménager 60 places de stationnement pour vélos ;
Considérant que des vestiaires avec douches sont prévus au R-1 (à côté des emplacements pour vélos) pour le personnel ;
Considérant qu'afin de sécuriser la circulation des vélos il y a lieu de rassembler les locaux vélos à droite de la rampe au niveau du sous-sol et ;
Considérant qu'il y a également lieu de maintenir un local sécurisé pour le personnel et des emplacements pour les visiteurs à proximité de la rampe ;





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 prévoir un retrait latéral de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne et d'aménager ce retrait en toiture verte inaccessible pour la terrasse au 8^{ème} étage
- de rassembler les locaux vélos à droite de la rampe au niveau du sous-sol et de maintenir un local sécurisé pour le personnel et des emplacements pour les visiteurs à proximité de la rampe ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. titre I art.3 (alignement) et au R.B. art.35 (jardinets) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L467/2024 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue du Lombard 69 - 75 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale

Objet / Betreft: Eclairer les façades des bâtiments qui sont divisés en 2 phases ; la première fait l'objet de la présente demande de permis et concerne la mise en lumière des façades à rue ; la seconde sera intégrée dans l'étude pour le réaménagement du jardin du Palais faisant l'objet d'une autre demande de permis.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

4





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B949/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Belliard 20 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: GML Syndic et Gestion (De La Cuadra)

Objet / Betreft: d'une part, modifier les ouvertures en façade arrière et couvrir partiellement la cour au niveau du rez-de-chaussée (mise en conformité) ; et d'autre part, fermer les balcons en façade arrière du 1er au 9ème étage et installer un système de climatisation centralisé en toiture d'un immeuble à bureau avec une conciergerie au niveau du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/05/2024 - 23/05/2024

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):

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu 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.) ;

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 13/10/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, modifier les ouvertures en façade arrière et couvrir partiellement la cour au niveau du rez-de-chaussée (mise en conformité) ; et d'autre part, fermer les balcons en façade arrière du 1er au 9ème étage et installer un système de climatisation centralisé en toiture d'un immeuble à bureau avec une conciergerie au niveau du rez-de-chaussée ;





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

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 au 23/05/2024 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

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 16/05/2024, portant les références T.1993.1351/7 ;

En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant qu'un autre permis d'urbanisme a été délivré pour ce même bien datant de 1961 (TP 72093- B21/1961) et ayant pour objet « Démolir 2 immeubles et construire un immeuble à 9 étages ;

Considérant que selon les plans d'archive le bien est aménagé comme suit :

- Au niveau du sous-sol : des emplacements de stationnement ; des locaux communs et des locaux de stockage ;
- Au niveau du rez-de-chaussée : des emplacements de stationnement ; la conciergerie (1 logement) accessoire ;
- Au niveau du 1^{er} au 9^{ème} étage : des bureaux, 1 logement par étage et des locaux de stockage (archives) ;

Considérant que les derniers renseignements urbanistiques délivré pour ce bien attestent que cet immeuble est aménagé comme suit :

- Au niveau du sous-sol : des emplacements de stationnement ; des locaux communs et des locaux de stockage ;
- Au niveau du rez-de-chaussée : des emplacements de stationnement ; la conciergerie (1 logement) accessoire ;
- Au niveau du 1^{er} au 4^{ème} étage gauche : des bureaux et des locaux de stockage (archives) ;
- Au niveau du 1^{er} au 4^{ème} étage droite : 1 logement par étage ;
- Au niveau du 5^{ème} au 9^{ème} étage : des bureaux et des locaux de stockage (archives) ;

Considérant qu'afin de confirmer la situation de droit, une étude de l'historique de la population a été effectuée ;

Considérant qu'il ressort de cette étude :

- qu'entre 1966 et 1986 un seul ménage a été domicilié à cette adresse ;
- qu'entre 1986 et 1996 aucun ménage n'a été domicilié à cette adresse ;
- qu'à partir de 1996 on retrouve à nouveau un seul ménage domicilié à cette adresse ;

Considérant que cela semble correspondre à la conciergerie ;

Considérant dès lors que l'ensemble de l'immeuble est affecté au bureau (avec une conciergerie accessoire) tant en situation de droit qu'en situation existante ;

Considérant que la façade arrière est rythmée au niveau de chaque étage, d'un côté, par des rangées de 4 fenêtres doubles et de l'autre côté, d'une bande aménagée en terrasse ;

Considérant que la façade avant est similaire et répétitive ; qu'elle est divisée en 7 colonnes de fenêtres avec des châssis aluminium ; que chaque fenêtre est simple et divisée avec une traverse intermédiaire : 2/ Transparent et 1/3 de vitrage opalin ;





En ce qui concerne la situation de fait :

Considérant que la situation existante s'écarte de la situation de droit en ce que :

- La cour au niveau du rez-de-chaussée a été partiellement couverte pour permettre un accès depuis la terrasse du 1^{er} étage à la toiture du rez-de-chaussée ;
- En façade arrière :
- au niveau de tous les étages, les 4 fenêtres doubles ont été remplacées par 2 grandes ouvertures ;
- à partir du 2^{ème} au 9^{ème} étage l'allège a été supprimée au niveau d'un ouvrant afin de permettre l'aménagement d'une porte fenêtre de plein pied ;
- En façade avant :
- des systèmes de climatisations ont été installés ;
- les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC blanc ;
- certaines parties basses de fenêtre ont été remplacées par des panneaux PVC blanc ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- la couverture partielle de la cour ;
- les changements de châssis en façade avant et la modification des ouvertures en façade arrière ;

Considérant que le projet vise également :

- l'isolation de la façade arrière
- la fermeture des terrasses en façade arrière ;
- la suppression des systèmes de climatisations installés en façade avant et arrière ;
- centraliser les systèmes de climatisation au dernier étage de l'immeuble dans un local technique couvert et ajouré sur ses façades ;

Considérant que le projet déroge au titre I du RRU à l'art. 6 (toiture - éléments techniques) en ce que les éléments techniques ne sont pas intégrés au volume de la toiture ;

Considérant que le bien concerné par la demande est déjà construit, que les systèmes de climatisation qui seront installés en toiture permettront de libérer les façades avant et arrière de ces éléments techniques qui génèrent des nuisances visuelles pour le voisinage ;

Considérant, de plus, que ces techniques seront centralisées et intégrées dans un volume fermé (ajouré) et implanté dans l'alignement du volume existant sur la toiture et peu perceptible depuis l'espace public du fait de son recul ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au titre I du RRU à l'art.4 (profondeur) en ce que la cour au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière a été partiellement couverte et que la couverture dépasse en profondeur les 2 biens mitoyens ;

Considérant que la couverture en situation de fait avait été réalisée pour permettre l'accès à la toiture depuis la terrasse du 1^{er} étage ;

Considérant que cet accès est supprimé en situation projetée, que l'on trouve une pièce de vie (séjour/ chambre) aménagée à ce niveau-là en façade arrière du rez-de-chaussée ; qu'elle est enclavée par les bâtiments mitoyens assez hauts ;

Considérant que la cour en question permettait à la conciergerie du rez-de-chaussée d'avoir un espace extérieur davantage convivial et aéré ;

Considérant qu'il s'agit d'une conciergerie mono-orientée et qu'un apport de lumière et des vues suffisamment qualitatives vers l'arrière sont indispensables ;

Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable, qu'il y a lieu d'ouvrir toute la cour ;





Considérant qu'aucun mur de séparation n'existe entre le garage du rez-de-chaussée et la cour ;
Considérant que cette ouverture semble faire office d'évacuation pour les fumées, odeurs, etc. du garage ; que cela engendre une pollution de la qualité de l'air la cour ainsi que des nuisances sonores et lumineuses ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir un élément de séparation entre ces 2 espaces afin de garantir un meilleur confort d'usage à cette cour et de prévoir une ventilation distincte et conforme pour le parking ;
Considérant que le garage au niveau du rez-de-chaussée est couvert par une toiture plate d'une surface supérieure à 100m² (15,70 m x 8m), qu'il serait opportun d'utiliser cette surface afin d'apporter de la verdure en intérieur d'îlot et d'offrir par la même occasion une meilleure vue aux usagers du bâtiments ainsi qu'aux biens voisins ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu d'installer une toiture verte sur le toit plat du garage ;

Considérant que l'aménagement du parking n'est pas représenté en plan, mais qu'il y a lieu de prévoir un local vélo accessible aux usagers de l'immeuble ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
Considérant que la fermeture des balcons permet d'agrandir l'espace intérieur de chaque étage et de faciliter la pose d'isolant de façon continue sur la façade arrière ;

Considérant que la demande prévoit la rénovation d'un immeuble de bureau de plus de 500m², qu'elle sera dès lors soumise à des charges d'urbanisme ;
Considérant que le montant de la charge d'urbanisme sera proportionnel à la superficie de bureau supplémentaires (56,6 m²) ;

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 :

- réouvrir toute la cour au niveau du rez-de-chaussée ;
- prévoir un élément de séparation (mur, châssis) entre le garage et la cour au niveau du rez-de-chaussée ;
- d'installer une toiture verte sur le toit plat du garage ;
- prévoir un local vélo accessible aux usagers de l'immeuble ;
- dessiner l'aménagement du parking ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au RRU en ce qui concerne le titre I, art.6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H598/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue d'Hannetaire 35 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Karim El Messaoudi

Objet / Betreft: modifier les divisions des châssis, créer un garage, créer une bretèche en façade avant, créer un escalier d'accès au jardin en façade arrière, recouvrir la zone de jardin de pavés et placer des palissades en bois le long du jardin (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/05/2024 - 23/05/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ.

6





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: H910/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Chaussée de Haecht 1365 - 1389 1130 Bruxelles
Rue de la Grenouillette 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LOUIS DE WAELE IMMO - S.A. (Renaud JACQUET)

Objet / Betreft: Démolir les constructions existantes et reconstruire un ensemble de bâtiments comprenant 88 logements, 7 commerces et 3 ateliers de productions (activités productives artisanales et industrielles) ainsi qu'un parking souterrain de 185 emplacements.

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

Réactions / Reacties: 42

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

Pour le permis d'urbanisme :

Considérant que le bien se situe en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU), le long d'un espace structurant (chaussée de Haecht) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le site de la demande est constitué en situation existante d'un ensemble de terrains bâtis et non bâtis de forme triangulaire pour une superficie totale de 14.488 m² situés à Haren (1130 Bruxelles), entre la Rue de la Grenouillette et la Chaussée de Haecht au niveau du 1365 et du 1389 ;

Considérant que le projet s'implante dans un contexte urbain déstructuré avec un environnement bâti voisin mixte constitué de plusieurs activités économiques, dont le site « Noendelle » de citydev.brussels, l'entreprise SABCA, d'un contrôle technique, d'une école et d'un habitat résidentiel de type maisons mitoyennes le long de la chaussée ;

Considérant qu'à l'exception de l'angle situé en zone B, le site est principalement situé en zone d'accessibilité C, soit moyennement desservie en transport en commun ;

Considérant toutefois que le site se situe n'est pas très éloigné de lignes de transport en commun de haute capacité existante et de gares de chemin de fer et d'un RER vélo, que la chaussée de Haecht constitue un corridor de mobilité au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;

Vu le schéma-directeur pour Haren, approuvé par la Ville de Bruxelles en 2013 ;

Considérant que plusieurs des parcelles formant le site sont répertoriées en catégorie 1, 2 et 4 à l'inventaire de l'état du sol ;

Considérant que le projet vise à démolir les constructions existantes et reconstruire un ensemble de bâtiments comprenant 88 logements, 7 commerces et 3 ateliers de productions





(activités productives artisanales et industrielles) ainsi qu'un parking souterrain de 185 emplacements ;

Considérant que le projet déroge :

- au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Titre I, art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - Titre I ; art. 6 : toiture (hauteur) ;
 - Titre I, art 9 : rez-de-chaussée avec accès distinct, façade non aveugle ;
 - Titre I, art 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;
 - Titre VIII, article 6 : nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :

- L'article 175/15 du CoBAT et de son annexe B, rubriques :
 - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'expositions etc... comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
 - 31) établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
 - 32) logements dont la superficie plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant que la demande ainsi que son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du **03/10/2023** ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis soumise aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec rapport d'incidences ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- **SIAMU**
- **Commission de sécurité ASTRID**
- **Bruxelles-mobilité**
- **Vivaqua**
- **Access&Go**
- **bMa**
- **Ville de Bruxelles**

Vu l'avis SIAMU du **01/12/2023** (réf. CP.2020.0079/6), favorable sous conditions, et précisant notamment :

- D'élargir le chemin d'accès pompier le long de la façade de la rue de la Grenouillette ;
- Que l'escalier desservant les niveaux de parkings donne sur l'extérieur ou vers un chemin d'évacuation ;

Considérant que cet avis nécessite une modification des plans ;

Considérant également que nonobstant cet avis favorable, la note explicative mentionne la nécessité d'obtention de plusieurs dérogations aux normes de base incendie, qu'il y a lieu d'informer l'autorité délivrante quant au statut de ces demandes et à leur obtention ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du **24/10/2023** (dossier n° 2023100054, décision n° 8529), libellé comme suit :

« FAVORABLE SOUS CONDITION(S)

La commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans : l'ensemble du supermarché Colruyt dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes et dont la superficie est supérieure à 2.500 m², le niveau entièrement souterrain du parking (niveau -1,5) dont la superficie est supérieure à 2.500 m² et qui est en partie accessible au public. »





Vu l'avis de Bruxelles-mobilité du **20/11/2023** libellé comme suit :

« **AVIS FAVORABLE de Bruxelles Mobilité qui suggère :**

- D'orienter l'ensemble des flux vers la rue de la Grenouillette ;
- De tenir compte de la nécessité d'adapter la rue de la Grenouillette au regard des flux attendus des prochains développements : citydev, Starcity, école, cyclostrade. À cette fin, une modification de l'alignement est une piste à analyser ;
- Bruxelles mobilité estime enfin que l'offre de stationnement vélo est adéquate pour les logements mais insuffisante pour les commerces et recommande d'augmenter celle-ci de l'ordre d'une cinquantaine de places, incluant un local sécurisé pour les employés des commerces ;

AVIS D'FAVORABLE de Bruxelles Mobilité quant à la modification et l'adaptation de la Chaussée de Haecht au projet. »

Vu l'avis Vivaqua du **17/10/2023** ;

Vu l'avis Access&Go du **03/04/2024** libellé comme suit :

« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Partiellement conforme aux exigences du RRU. La toilette PMR proche du local à vélo du RDC doit être retravaillée : le sas doit avoir une aire de rotation hors débattement de la porte, l'aire de transfert de la toilette doit être face à la porte et la toilette doit être équipée de barres d'appui. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges. »

Considérant que cet avis nécessite une modification des plans ;

Vu l'avis bMa du **23/03/2023** conclu comme suit :

« **CONCLUSION**

Les différentes fonctions sont réparties de manière logique sur la parcelle. Les logements proposés sont traversants et souvent en duplex, ce qui est apprécié. Toutefois, le nombre important de logements et la circulation par coursive engendrent des situations défavorables pour certains logements. Il en résulte aussi une expression architecturale dirigée par une logique de rationalisation fonctionnelle, ce qui n'est pas acceptable au regard de l'importance de ce projet. BMA estime que tous les aspects du projet n'ont pas pu être abordés avec la profondeur adéquate lors des réunions de projet, et demande que le projet soit fortement amélioré pour être considéré comme présentant une qualité architecturale suffisante. C'est d'autant plus nécessaire vu l'ampleur importante du projet sur cette parcelle stratégique d'une part, et d'autre part car qu'il est porté en partie par un maître d'ouvrage public. »

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
 - prescription générale 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) ;
 - prescription particulière 9bis 2 : plus de 1.000 m² de commerce en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) ;
 - prescription particulière 9bis 4 : projet de minimum 10.000 m² en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU).
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Article 188/7 concernant les dérogations visées à l'art. 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne
 - art. 6 : toiture (hauteur) ;
 - art. 9 : rez-de-chaussée avec accès distinct aux étages, rez-de-chaussée non aveugle) ;





- art 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- Article 176/1 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **27/03/2024** au **25/04/2024**, enquête pendant laquelle 42 réclamations écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ainsi qu'une pétition de +/- 475 signatures ont été formulées ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- La suppression du skatepark indoor actuellement présent sur le site, sans solution de relogement (suppression faisant également l'objet de la pétition) ;
- Le traitement peu qualitatif de la façade à l'angle ;
- La connexion problématique avec le centre de Haeren et la nécessité de requalifier la liaison mode actif vers celui-ci ;
- L'impact pressenti négatif en termes de mobilité sur la chaussée de Haecht, en particulier au niveau du carrefour déjà problématique avec la rue de la Grenouillette ;
- Le manque d'équipement prévu au projet ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition des bâtiments existants sur les parcelles ;
- La réalisation d'un projet mixte composé :
 - d'un ensemble de commerces ainsi que des emplacements de parking souterrains réservés aux clients et au personnel de ces commerces ;
 - d'un ensemble de 88 logements conventionnés, ainsi que des emplacements de parking souterrains réservés aux propriétaires et aux occupants des logements ;
 - d'activités économiques (activités productives) ;
- La réalisation d'aménagements paysagers au pourtour et au sein du projet ;

Considérant que l'opération constitue un marché de promotion issu d'un partenariat public-privé entre Colim et citydev.brussels ;

Démolition des bâtiments existants :

Considérant que les constructions présentes sur le site sont constituées de 6 logements actuellement inoccupés, d'un garage et d'un atelier, d'entrepôts et de bureaux accessoires ; que ces constructions sont vétustes, dégradées et disparates, ne répondent plus aux normes techniques ou de confort actuelles et ne présentent pas d'intérêt architectural ou patrimonial particulier, et que leur maintien serait incompatible avec la réalisation d'un projet d'ensemble qualitatif ; ce qui rend autorisable leur démolition ;

Considérant que les bâtiments existants à démolir sont correctement documentés dans la demande ;

Considérant que la suppression de l'utilisation existante (skatepark) relève de la liberté et des prérogatives du demandeur / propriétaire quant à la jouissance de son bien et à l'orientation qu'il entend lui et il n'appartient pas à la commission de concertation de se positionner sur cet aspect, indépendamment de l'évaluation de la conformité urbanistique du projet proposé et du bon aménagement des lieux ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du **09/09/2021** pour une demande visant à démolir plusieurs bâtiments destinés à entrepôt ou bureaux avec une superficie totale de 6.401m² ;

Considérant que la raison principale de ce refus était l'absence d'un projet d'ensemble relatif à la réhabilitation des parcelles concernées ; ce qui est précisément l'objet de la présente demande ;





Affectation :

Considérant qu'en situation existante, les affectations suivantes existent sur la parcelle :

- logement : 1.549 m²
- bureau : 2.333 m²
- activité logistique : 4.306 m²
- activité productive (garage) : 297 m²

Considérant que les affectations suivantes sont prévues au sein du projet :

- Logement : 14.145 m²
- Activités productives : 473 m² d'activité productive artisanale et 759 m² d'activité productive industrielle, soit 1.232 m² au total ;
- Commerce : 3.498 m² de grand commerce alimentaire + 1.400 m² de petits commerces indépendants + 97 m² de locaux accessoires, soit un total de 4.995 m² ;

Considérant que la demande respecte la prescription 0.12 du PRAS dans la mesure où la superficie de logement recréée sur la parcelle est largement supérieure à la superficie de logement démolie ;

Considérant que la demande nécessite des clarifications quant au caractère conventionné des logements, la note explicative précisant que leur réalisation et leur commercialisation sera à charge du promoteur et non directement de Citydev, sans plus de précisions quant au respect des critères de coût et conditions d'accès arrêtées par le Gouvernement (les clauses du marché de promotion ne figurant pas au dossier) ;

Considérant toutefois qu'en séance, le demandeur et en particulier Citydev a confirmé que les logements répondront aux critères du logement conventionné, selon les termes du marché de promotion ;

Considérant que la demande est conforme à l'art. 9bis1 du PRAS dans la mesure où l'activité productive représente moins de 2.000 m² ; mais qu'elle déroge à l'art. 9bis2 du PRAS dans la mesure où la superficie du commerce excède 1.000 m² ;

Considérant toutefois que cette dérogation est motivée par des raisons sociales et économiques et ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone, dans la mesure où des activités productives et du logement sont également prévus au projet dans le respect des seuils autorisables ; que par ailleurs l'offre commerciale est quasi inexistante actuellement dans le quartier, et que ces commerces viendront non seulement soutenir la mixité du projet, mais représentent également un potentiel de redynamisation de l'ensemble de la zone en renforçant l'attractivité à plus large échelle ; que le programme prévu apportera une diversification fonctionnelle actuellement manquante dans la zone ;

Considérant que les rez-de-chaussée sont prioritairement affectés aux commerces et activités productives, conformément à la prescription 9bis3 du PRAS ;

Considérant que la demande porte sur une superficie de plus de 10.000 m² (20.269 m²), ce qui soumet également le projet aux dispositions de la prescription 9bis4 du PRAS, imposant d'affecter aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ou aux commerces de gros une superficie plancher de minimum 90% de l'emprise au sol du projet et d'affecter au logement un minimum de 40% de la superficie plancher ;

Considérant que ces deux conditions sont réunies dans la présente demande dans la mesure où :

- Le projet prévoit 4.995 m² de commerce + 1.232 m² d'activités productives, pour un total de 6.227 m², correspondants à 92 % de l'emprise au sol totale (6.784 m²);
- Le logement totalise 14.145 m², ce qui représente 70% de la superficie plancher totale (20.269 m²) ;

Considérant toutefois qu'il est regrettable que le projet n'intègre pas en son sein un programme complémentaire d'équipement afin de répondre notamment aux besoins générés par le projet lui-même ;

Considérant qu'il y a lieu pour cette raison d'étudier la possibilité d'implanter au minimum une crèche au sein du projet ;





Implantation et gabarits :

Considérant que le projet s'implante sur un terrain triangulaire à l'angle de la chaussée de Haecht et de la rue de la Grenouillette ; que le socle est occupé par les fonctions commerciales le long de la chaussée avec un grand commerce de type grande surface alimentaire le long de la limite mitoyenne et des cellules plus petites vers l'angle de la parcelle ainsi que de l'activité productive le long de la rue de la Grenouillette ; que les logements s'implantent au-dessus de ce socle en deux volumes principaux, l'un rectiligne longeant la chaussée et l'autre formant un angle le long de la rue de la Grenouillette et du dégagement arrière ;

Considérant que l'implantation du projet répond à une logique de bâtiment mitoyen, dans la mesure où le volume de la grande surface alimentaire se prolonge jusqu'à la limite mitoyenne latérale avec la parcelle voisine ; ce qui pourrait impliquer certaines contraintes pour cette parcelle voisine en cas de redéveloppement futur ;

Considérant toutefois que ce mur mitoyen se limite à la hauteur du commerce et est donc relativement bas ; qu'il reproduit par ailleurs partiellement la situation existante, une grande partie des entrepôts démolis étant également implantés en mitoyenneté ;

Considérant que l'art. 4 du Titre I du RRU relatif à la profondeur maximale des constructions ne trouve pas à s'appliquer dans le cadre du projet, dans la mesure où il s'agit d'un terrain d'angle et que la limite mitoyenne ne comporte pas de profil de référence, les bâtiments voisins étant des constructions isolées ;

Considérant que les volumes de logement forment des gabarits dégressifs vers les angles du terrain ; qui résultent principalement de la volonté de limiter leur impact sur l'ensoleillement de l'intérieur d'îlot, mais qu'il en résulte une morphologie fortement accidentée et peu articulée, en particulier au niveau du traitement de l'angle, et peu en relation avec le contexte ; ce qui sera de nature à renforcer le caractère hétérogène de la zone sur le plan morphologique ;

Considérant que le projet déroge aux articles 5 et 6 du RRU en ce que la hauteur de la façade avant et de la toiture dépasse celle des constructions voisines ou proches ; que le gabarit maximal proposé le long de la chaussée de Haecht (R+6) dénote également par rapport au contexte, les gabarits comparables dans la zone étant systématiquement situés en fort recul de l'alignement (notamment le bâtiment Sabca de l'autre côté de la chaussée de Haecht, auquel la note explicative fait référence pour justifier les gabarits du projet), alors que la façade principale du projet n'est située qu'en retrait de 6 m par rapport à l'alignement et qu'elle prolonge visuellement le front de bâtisse dominant dans la zone, constitué généralement de constructions de faible hauteur (R+1) ;

Considérant que le traitement de l'angle revêt un caractère accidentel et peu articulé avec une expression confuse qui met notamment en exergue des éléments secondaires tels que les escaliers de secours, ainsi qu'une profusion de murs latéraux principalement aveugles ou dotés d'ouvertures aléatoires, et propose un traitement banal du socle, ce qui ne tire aucun parti urbanistique ou architectural de la situation privilégiée de l'angle et de sa forte visibilité ;

Considérant qu'il y a lieu pour ces raisons de revoir cette volumétrie en limitant le gabarit à R+5 maximum le long de la chaussée de Haecht, dans le sens d'une simplification et d'un plus grand apaisement visuel, sans forcément réduire la densité du projet mais en répartissant les masses différemment de manière à limiter les dégressivités et les accidents volumétriques, et de proposer une meilleure articulation sur l'angle qui tire parti de sa visibilité pour s'affirmer de manière plus qualitative ;

Considérant que les différents volumes s'organisent autour d'une zone de jardin intérieur et ménagent un dégagement à l'arrière, tous deux en pleine terre et plantés ;

Considérant en effet qu'à l'arrière de la parcelle, une zone verte comprenant un bassin d'infiltration et une mini-forêt forme la barrière entre les logements et la zone de chargement/déchargement des commerces ; que cette est entièrement délimitée par une clôture métallique, la rendant accessible uniquement par les résidents du projet ;

Considérant que l'emprise des sous-sols est limitée ; qu'il n'y a pas de sous-sol sous les ateliers de production ni sous l'extrémité des logements vers l'angle le long de la chaussée de





Haecht ; que le premier niveau de parking est partiellement hors sol du côté arrière, que la zone contenant les parking est entièrement située sous la grande surface commerciale ;
Considérant de ce fait que le jardin intérieur de 2.947 m² est intégralement en pleine terre et planté ; qu'il permet aux logements de bénéficier d'une façade calme dans un environnement particulièrement problématique en termes de nuisances sonores (chaussée de Haecht, Train, avions...)

Considérant qu'au vu de l'environnement urbain bruyant au droit du site, il y a par ailleurs lieu de prendre toutes les dispositions nécessaires pour garantir le confort acoustique dans le respect des normes applicables;

Considérant que cette implantation permet de respecter la prescription générale 0.2 du PRAS ainsi que l'art. 13 du Titre I du RRU (l'ensemble des zones vertes représentant 33% de la superficie au sol de la parcelle), mais aussi de limiter l'impact des volumes sur la rue de la Grenouillette et de maintenir un taux d'emprise relativement faible (E/S de 0,52 en situation projetée), ainsi qu'une densité acceptable (P/S de 1,40) nonobstant l'importante augmentation de la superficie plancher (passant de 8.485 m² en situation existante à 20.269 m² en situation projetée) ;

Considérant que la plupart des toitures sont végétalisées (toitures extensives), y compris celle de la grande surface commerciale, conformément à l'art. 13 du Titre I du RRU, à l'exception des toitures des noyaux de circulation (faisant moins de 100 m²), des toitures aménagées en terrasse ou potager et de la toiture de l'auvent au-dessus de la zone de livraison ;

Considérant toutefois que cette dernière franchit une portée importante et se veut avant tout visuellement légère, que le renforcement structurel que nécessiterait sa végétalisation serait incompatible avec cette volonté de légèreté, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Considérant que des zones de recul sont créées le long de la rue de la Grenouillette (à 4 m – 4,50 m de l'alignement) et de la chaussée de Haecht (à 6,00 m de l'alignement)

Considérant que le long de la rue de la Grenouillette, l'alignement tel qu'adopté par le Conseil Communal en date du 20 juin 2005, n'est situé qu'à seulement 4,50m de l'axe de la voirie, la zone de recul prévue faisant que le projet s'implantant à environ 8,00 m – 8,50m de celui-ci ;

Considérant que cette implantation génère par conséquent une zone de recul de largeur variable (4,00 m – 4,50 m environ), le front de bâtisse étant rectiligne alors que l'axe de la voirie présente de faibles infléchissements ;

Considérant que l'aménagement de cette zone de recul déroge à l'art. 11 du Titre I du RRU en particulier pour la section longeant les ateliers et le commerce d'angle, dans la mesure où hormis 4 arbres en fosse, elle comporte partiellement l'emprise du trottoir, des emplacements de stationnement et de livraison destinés aux ateliers et revêtus de pavés de béton drainants, ainsi qu'une bande revêtue de dalles de béton-gazon entre ces emplacements et les bâtiments, et donc des aménagements à très faible valeur paysagère et contraires à la vocation première d'une zone de recul;

Considérant en outre que le projet et les contraintes de mobilité qu'il génère ne sont pas compatibles avec les caractéristiques dimensionnelles et l'aménagement de la rue de la Grenouillette dans sa configuration actuelle, nonobstant la création de cette zone de recul, qu'il y a par conséquent lieu de tenir compte d'une modification future de l'alignement (le front de bâtisse du projet actuel devenant le futur alignement) avec rétrocession d'une bande de terrain à la Ville afin d'élargir l'assiette de la rue de la Grenouillette en vue de lui permettre d'intégrer les aménagements nécessaires au fonctionnement du projet mais aussi d'assurer sa compatibilité avec les fonctions environnantes existantes ou à venir, et d'assurer le confort et la sécurité des modes actifs ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre contact avec la cellule voirie de la Ville afin de se coordonner concernant l'aménagement de cette zone ;

Considérant qu'au nord des bâtiments, la zone de recul comportera un bassin d'infiltration et un espace planté d'arbres constituant une mini forêt urbaine, délimité par une clôture métallique et longé par une haie mixte, ainsi qu'un îlot planté entre les deux rampes d'accès (parking et livraisons) ;





Considérant que la zone de recul située le long de la chaussée de Haecht, intègre une bande de stationnement occasionnel d'urgence destinée au Siamu revêtue de dalles de béton-gazon ;
Considérant que la nécessité ou l'utilité de cette zone n'est pas avérée dans la mesure où les normes de base imposent que la voie d'accès Siamu soit située à une distance de 4 à 10m pour les bâtiments moyens ; qu'elle génère également une dérogation à l'art. 11 du Titre I du RRU et qu'elle risque de se prêter à des utilisations non conformes (livraison, stationnement sauvage,...) ce qui n'est pas souhaitable, en plus de l'altération du caractère paysager de la zone de recul ;

Considérant que la zone de recul est aussi partiellement aménagée en noues permettant une gestion à la parcelle des eaux pluviales, avec passerelles de franchissement au droit de chaque cellule commerciale et maintien d'un cheminement piéton le long des façades des commerces ; que ce type d'aménagement est qualitatif mais ne se prolonge toutefois pas devant la grande surface alimentaire dont l'aménagement est quant à lui fortement minéralisé ;
Considérant qu'il y a lieu pour cette raison de revoir l'aménagement de la zone de recul de manière à garantir sa plus-value paysagère en conformité avec l'art. 11 du Titre I du RRU ; notamment en la prolongeant devant la grande surface commerciale et d'étudier la possibilité de supprimer la zone de stationnement d'urgence en accord avec le Siamu ;
Considérant que le projet prévoit une gestion des eaux de pluie à la parcelle notamment par le biais des noues côté ch. de Haecht et du bassin d'infiltration côté Grenouillette, ainsi qu'une citerne de récupération des eaux pluviales calculée conformément à l'art. 16 du Titre I du RRU ;

Fonctionnement :

Considérant que le niveau du rez-de-chaussée du grand commerce alimentaire est situé 1,30 m au-dessus de la chaussée ; que l'accès se fait par la Chaussée de Haecht, via un escalier de 8 marches ou une rampe d'accès PMR ;

Considérant toutefois que le départ de cette rampe est physiquement assez éloigné de l'escalier et peu perceptible ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement pour pallier cela ;
Considérant que la hauteur importante de la grande surface alimentaire permet l'aménagement de deux niveaux de locaux de service accessoires au commerce côté rue, les locaux sociaux s'implantant au-dessus du local vélo et des accès ;

Considérant qu'en plus de ce grand commerce alimentaire, cinq plus petites cellules commerciales sont prévues au rez-de-chaussée le long de la chaussée de Haecht jusqu'à l'angle, ce qui permet d'activer une grande partie du linéaire de façade ; que l'aménagement des abords et l'absence de places de stationnement de ce côté permet d'avoir une bonne visibilité sur ceux-ci ; que les espaces sont flexibles et évolutifs et que chaque cellule est pourvue d'une entrée principale et d'un accès séparé pour les livraisons ;

Considérant que le socle commercial est complété le long de la rue de la Grenouillette par 3 ateliers de production pour PME, destiné à de l'activité productive ; qu'il s'agit de 3 ateliers de 334 m², 375 m² et 463 m² disposant d'une hauteur libre de 6,00 pour davantage de flexibilité et comportant une mezzanine en façade arrière ;

Considérant que ces ateliers sont accessibles uniquement par la rue de la Grenouillette via la zone de recul aménagée en façade avant, et qui intègre également des zones de livraison (cf. supra en ce qui concerne le traitement de cette zone de recul) ;

Considérant que leur façade arrière est partiellement enterrée par rapport au niveau du jardin intérieur et ne dispose que de quelques ouvertures translucides vers celui-ci ; que cette implantation ainsi que la présence d'un vide technique entre les ateliers et les logements superposés permet de limiter les nuisances éventuelles des ateliers vis-à-vis des logements attenants ;

Considérant qu'outre les commerces et activités productives situées au rez-de-chaussée, la demande propose un total de 88 logements distribués par des coursives alimentées par 3 noyaux de circulations (deux à l'avant ch de Haecht, un à l'arrière rue de la Grenouillette), et qui se prolongent jusqu'au sous-sols ;





Considérant que la majorité des logements (64 logements sur 88, soit 73%) s'organise en duplex, avec un étage de jour au niveau de l'accès et un étage de nuit dissocié des coursives, ce qui permet de préserver l'intimité de la plupart des chambres par rapport aux circulations ;
Considérant toutefois que le faible nombre de noyaux de circulation verticale implique pour certains logements situés à leur proximité de subir les nuisances liées aux passages sur les coursives ou la proximité des espaces communs, et particulièrement pour les simplex dont des chambres donnent côté coursive, qu'il y a lieu pour cette raison d'éviter de revoir leur disposition afin d'éviter ou de limiter la présence des simplex à côté des noyaux de circulation ou des espaces communs ;

Logements et habitabilité :

Considérant que la répartition typologique des 88 logements s'établit comme suit :

- 2 logements 1 chambre (2%) ;
- 34 logements 2 chambres (39%) ;
- 46 logements 3 chambres (52%) ;
- 6 logements (7%) ;

Considérant que cette répartition ne propose aucun studio et une majorité de grands logements (61% de 3ch et plus), ce qui est de nature à renforcer l'offre en logements de type familial dans la zone ;

Considérant que les logements présentent globalement de bonnes qualités d'habitabilité ainsi que pour chacun d'entre eux un espace extérieur et un espace de rangement intégré, ainsi qu'une cavette au sous-sol ; que la totalité des logements 2 chambres ainsi que 2 des logements 3 chambres disposent d'un local habitable supplémentaire sous la forme d'un bureau de 7m² ;

Considérant que la superficie des séjours est modulée en fonction du nombre de chambres ; que la superficie des locaux habitables est généreuse et dans la plupart des cas largement supérieure aux normes minimales imposées par le RRU ;

Considérant que les logements disposent d'une toilette séparée de la salle d'eau et d'une seconde salle de bains à partir de 3 chambres ;

Considérant que l'ensemble des logements sont traversants ou disposent d'une double voire d'une triple orientation, qu'aucun logement n'est mono-orienté ;

Considérant que les logements en simplex (soit 24 logements au total, soit 27% du total) peuvent être aménagés aux normes PMR ;

Considérant que les espaces de vie sont systématiquement orientés côté jardin, et en connexion directe avec les terrasses privatives ;

Considérant que des locaux poussettes sont prévus au droit de chaque noyau de circulation au sous-sol et à chaque palier d'accès, ainsi que des locaux d'entretien et des locaux vélos (voir partie mobilité infra) ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 16 du Titre II du RRU en ce qu'il ne prévoit pas de local pour ordures ménagères, mais que des conteneurs de déchet enterrés sont prévus de part et d'autre du projet au rez-de-chaussée, ce qui rend la dérogation autorisable moyennant approbation de Bruxelles-propreté sur le nombre, la taille et la disposition de ces conteneurs ; qu'il y a lieu pour cette raison d'obtenir un accord préalable de Bruxelles-propreté à ce sujet ;

Considérant que les commerces ne disposent pas de locaux déchets dédiés, mais que la gestion des déchets de la grande surface commerciale se fera de manière intégrée par l'exploitant, que les petits commerces et ateliers seront livrés casco et devront ultérieurement intégrer des aménagements destinés à cet usage et dimensionnés en fonction des utilisations prévues ;

Considérant que le projet prévoit également des terrasses communes en plus du jardin intérieur ; accessibles également aux PMR via les coursives et réparties sur différents volumes du bâtiment : l'une sur le volume Haecht au R+5, proche de l'angle et un potager commun et





des serres sur la toiture-terrasse du volume Grenouillette proche de l'angle au R+2 ; au-dessus d'une partie des ateliers ;

Considérant que ces aménagements sont propices aux rencontres entre habitants et améliorent la convivialité des logements et le bien-être des occupants ;

Considérant cependant qu'au vu de la densité de logements proposée, la mise à disposition de locaux communautaires à destination des résidents se justifierait pleinement et pourrait constituer une réelle plus-value en termes de convivialité, d'identification et d'appropriation ; qu'il y a par conséquent lieu d'étudier la possibilité d'aménager des espaces communautaires au sein du projet ;

Expression architecturale :

Considérant qu'en terme d'expression architecturale, le projet propose globalement un langage et une matérialité contemporaines qui marque la distinction entre les différentes fonctions ; que les matériaux proposés sont de la brique de teinte beige clair pour le socle (commerces et ateliers), du béton pour la façade aveugle du grand commerce vers le jardin et pour les éléments linéaires des logements (coursives, auvents, trumeaux) ou de l'enduit effet béton pour certaines surfaces plus importantes des logements, des châssis en aluminium, des panneaux en polycarbonate opaques et colorés pour les commerces et des panneaux en aluminium pour les logements reproduisant les teintes primaires ; ainsi que des revêtements et séparations de terrasses en caillebotis de bois et des garde-corps en caillebotis métallique ; que les noyaux de circulation sont quant à eux en béton avec remplissage en claustras de briques ajourés de teinte beige en façade avant et en caillebotis métallique en façade arrière, créant de la sorte une transparence et une ventilation de ces espaces ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 9 du Titre I du RRU en ce que la façade arrière du grand commerce comporte moins de 20% d'ouvertures ;

Considérant que cette dérogation, combinée avec le traitement essentiellement logistique de la zone arrière (voir infra, en mobilité) risque de renforcer la perception négative du projet depuis cet angle, en lui conférant un caractère de « back-street », ce qui n'est pas souhaitable (aussi compte tenu des développements projetés en face) ; qu'il y a lieu pour ces raisons de revoir la proposition en ce qui concerne non seulement l'aménagement de cette zone mais également son expression architecturale en étudiant également la possibilité d'internaliser les livraisons de la grande surface ;

Aménagements paysagers :

Considérant que les aménagements paysagers sont globalement qualitatifs en ce qui concerne le jardin intérieur, qui présente des aménagements variés destinés au jeu et au séjour, et permettant la rencontre entre les habitants ; ainsi qu'une topographie permettant de faire le lien entre les différentes fonctions et circulations, tout en limitant l'impact des fonctions non résidentielles sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'au sein de ce jardin, des chemins en briques de terre cuite drainantes seront aménagés pour relier les différents accès et les espaces aménagés ; qu'une aire de convivialité est destinée à la rencontre, équipée de bancs, de tables et bancs de pique-nique et d'un muret de soutènement en blocs de pierre pouvant servir d'assise ; que le solarium est une surface en gazon exposée au soleil et munie de transats en bois permettant la détente ; qu'une aire de jeux et mur d'équilibre sont également aménagés pour les enfants ;

Considérant que des arbres à haute tige dont les essences seront choisies pour résister au changement climatique seront plantés dans le jardin central avec pour objectifs de développer la biodiversité et de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur dû aux bâtiments, qu'une haie vive à développement de 2 à 5 m de haut d'essences florifères et fructifères sera plantée le long de la façade intérieure de la grande surface ;





Mobilité :

Considérant que les deux niveaux de sous-sol sont principalement dédiés aux locaux techniques, locaux d'entretien, caves, poubelles et espaces de stationnement et comportent 185 emplacements pour véhicules motorisés, soit 77 au premier niveau de sous-sol et 108 au second (100 voitures et 8 motos), ainsi que des locaux vélos ;

Considérant que le premier niveau de parking (77 emplacements, dont 3 pour PMR) est entièrement dédié aux visiteurs du commerce, et le second scindé en deux parties à la fois à l'usage du commerce (39 emplacements, dont 1 pour PMR) et des habitants (61 emplacements voiture, dont pour PMR + 8 motos), une barrière délimitant les deux zones ; que le nombre d'emplacements voitures intérieurs dédiés au logement est par conséquent de 61, et au commerce de 116 ;

Considérant que emplacements pour PMR sont généralement prévus à proximité de noyaux de circulation verticale, à l'exception d'un emplacement au R-1 pour le commerce situé près de la sortie Grenouillette qu'il y aurait lieu de déplacer pour le rapprocher des circulations ;

Considérant que ce nombre d'emplacements pour voiture prévus pour le logement déroge à l'art. 6 du Titre VIII du RRU, en ce qu'il ne représente qu'un ratio de 80% (61 emplacements pour 88 logements) ;

Considérant que le schéma-directeur de Haeren, approuvé par la Ville en 2014 et diverses sources statistiques mentionnent le fait que le taux de motorisation moyen des ménages Haerenois est (parfois largement) supérieur à la moyenne régionale, en lien principalement avec le caractère excentré de la zone, sa faible desserte en transports en communs, au déficit général de commerces et d'équipements dans le quartier et au profil socio-économique des habitants ;

Considérant toutefois que le rapport d'incidence précise que selon l'étude préalable menée par Citydev et prenant en compte le profil de mobilité du public pressenti pour les logements conventionnés, le taux de motorisation se situerait entre 0,5 et 0,7 voitures par ménage, ce qui nécessiterait entre 44 et 61 emplacements pour les logements ; ce qui correspond au nombre d'emplacements prévus au projet ; que par ailleurs des efforts importants sont mis en œuvre pour favoriser la mobilité active avec plus d'un emplacement vélo par oreiller pour la partie logement ce qui rend a dérogation autorisable ;

Considérant en effet que 2 locaux vélos à destination des habitants des logements sont prévus pour une capacité totale de 349 emplacements, l'un au rez-de-chaussée à l'arrière des commerces du côté de la chaussée de Haecht, d'une capacité de 224 emplacements, l'autre au premier sous-sol du côté de la rue de la Grenouillette, d'une capacité de 125 emplacements ; que tous ces locaux sont facilement accessibles de plain-pied, indépendants des parkings et sont sécurisés ;

Considérant que cette capacité représente plus d'un emplacement par oreiller (320) et excède largement les impositions du RRU en s'alignant sur les recommandations du vade-mecum vélo ;

Considérant qu'un local supplémentaire est prévu pour les visiteurs des logements (29 emplacements), que toutefois, sa localisation totalement intégrée aux espaces dédiés à la grande surface commerciale est peu lisible et prête à confusion et qu'il y a lieu d'y remédier en lui conférant une meilleure visibilité / accessibilité et en le dissociant davantage du local vélo du commerce ;

Considérant que la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale" préconise que 10% des emplacements pour vélos voirie soient adaptés et/ou dédiés aux vélos cargo dans les nouveaux projets résidentiels et non résidentiels (bureaux, activités économiques, grands équipements,...) ; qu'il y a lieu pour cette raison d'en augmenter la proportion pour les différentes affectations ;

Considérant que seuls 12 emplacements sont prévus pour les visiteurs des commerces, ce qui semble extrêmement faible et promeut le schéma d'une mobilité centrée sur la voiture individuelle ; qu'il y a lieu d'augmenter significativement cette capacité, proportionnellement à la superficie des commerces (soit 75 emplacements au total, dont 10% de vélos-cargos) et ce





d'autant plus qu'aucun emplacement pour vélo n'est prévu dans l'espace public à proximité du projet ;

Considérant qu'un local vélos dédiés aux ateliers de production, d'une capacité de 9 emplacements est prévu à l'arrière du projet, ainsi que 14 emplacements extérieurs ; que ceux-ci sont toutefois prévus en zone de recul (voir supra) ;

Considérant que le principe d'accès aux parkings se fait de la manière suivante :

- l'entrée des voitures des clients du commerce se fait via une rampe d'accès depuis chaussée de Haecht ; une deuxième rampe intérieure donnant accès au deuxième niveau du parking ;
- la sortie des voitures des clients du commerce est prévue via Rue de la Grenouillette ; un système de badge étant envisagé afin d'éviter que les clients du commerce n'entrent dans le parking de ce côté ;
- l'entrée et la sortie des voitures pour les habitants est prévu via la rue de la Grenouillette ;

Considérant que ce principe d'accès via la chaussée de Haecht nécessiterait des aménagements de la chaussée notamment par la suppression partielle de la bande de stationnement ainsi que de deux arbres du côté opposé au projet, afin de permettre la création d'une bande centrale supplémentaire de tourne-à-gauche sans interruption du trafic sortant de Bruxelles ;

Considérant que ces aménagements auront un impact non seulement sur la qualité des aménagements (suppression d'un alignement d'arbres, réduction de l'espace dédié aux modes actifs,...), mais aussi sur la fluidité du trafic et sur la sécurité des modes actifs ; qu'ils ne sont par ailleurs pas inclus dans le périmètre de la demande et ne correspondent pas au scénario préférentiel de Bruxelles-mobilité ;

Considérant qu'un tel scénario d'aménagement ne serait concevable que s'il bénéficiait à l'ensemble des usagers de la zone (par exemple un tourne-à-gauche en entrée de la rue de la Grenouillette, scénario qui a toutefois été écarté dans l'étude pour son impact sur les accès au niveau de la Sabca) et pas uniquement aux utilisateurs d'un commerce spécifique, qu'il n'est pas envisageable de reproduire ce type d'intervention à chaque projet d'aménagement le long de la chaussée ;

Considérant que ni le rapport d'incidences ni la note de mobilité jointe en annexe et examinant deux scénarios ne semblent prendre en compte la présence du carrefour récemment réaménagé entre la rue Arthur Maes et la chaussée de Haecht, situé à proximité et permettant potentiellement aux flux en sortie de Bruxelles d'effectuer un demi-tour confortable, sécurisé et géré par feux, et une entrée dans le parking en tourne-à-droite, nettement moins problématique que la solution proposée ;

Considérant pour ces raisons qu'il y a lieu de revoir le principe des accès automobiles en les clarifiant, en conservant le principe d'accès actuel depuis la chaussée de Haecht, mais en renonçant aux modifications prévues sur celle-ci et destinées à favoriser le tourne-à-gauche ;

Considérant que les livraisons du grand commerce alimentaire se font à l'arrière de la parcelle via la rue de la Grenouillette, une zone de déchargement et un quai de livraison étant prévus de ce côté en retrait de l'alignement le long de la limite mitoyenne, sous la forme d'un long et étroit couloir d'accès extérieur en rampe montante vers le bâtiment; qu'un auvent couvre la zone de déchargement ainsi que l'accès au parking et une partie des emplacements de stationnement extérieurs ;

Considérant que des mesures sont prises afin de limiter les nuisances acoustiques liées aux livraisons pour les logements ; telles que la réalisation d'un auvent, l'utilisation de matériaux absorbants acoustiquement et le caractère non jointif des murs et de l'auvent afin d'éviter l'effet caisse de résonance ;

Considérant cependant que la position en hauteur de cette zone de livraison (1,40 m au-dessus du niveau du sol naturel pour l'aboutissement de l'allée camion, et 2.68 m pour le quai de livraison) implique de devoir largement remblayer cette zone et de rehausser significativement cet auvent au détriment de son efficacité acoustique, tout en impactant négativement





l'intégration paysagère du projet, ce qui aura également un impact défavorable du niveau de la mitoyenneté avec la parcelle voisine (6,45 m de hauteur à cet endroit) ;
Considérant également que la rue de la Grenouillette étant à sens unique, l'accès des camions à cette zone de livraison devra se faire en marche arrière depuis une zone située au-delà de la limite parcellaire, ce qui signifie qu'en dépit du retrait important par rapport à l'alignement, les manœuvres des camions se feront sur l'espace public, générant potentiellement des conflits avec les autres usagers de la rue et un risque accru pour les usagers faibles (notamment ceux du RER vélo prévu à terme sur la rue) ;
Considérant pour ces raisons qu'il y a lieu de clarifier les mouvements prévus pour ces manœuvres de livraison, de vérifier les dimensions qu'elles nécessitent, d'adapter l'aménagement de manière à ce que les manœuvres des camions se fassent entièrement et uniquement sur la parcelle et non sur l'espace public, de revoir la configuration et la position de la zone de livraison et des aménagements qui y sont liés en conséquence, afin de limiter son impact urbanistique, paysager, architectural, et en termes de mobilité ; tout en maintenant le potentiel paysager et d'infiltration de la zone verte prévue à cet endroit ;
Considérant qu'un point de retrait de commandes en lien avec la grande surface est également aménagé à l'arrière de la parcelle, rue de la Grenouillette à côté de la zone de livraison ; que huit places de stationnement spécifiques sont organisées sous l'auvent le long de la rampe d'accès au parking ; que ces emplacements sont destinés à une utilisation de courte durée ;
Considérant toutefois que ces emplacements cumulés avec le caractère logistique de l'arrière du commerce ainsi que l'impact négatif de la zone de livraison compromettent également l'intégration paysagère du projet de ce côté et qu'il y a lieu d'intégrer ces emplacements au sein du volume bâti ;
Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde, moyennant modifications, aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Pour le permis d'environnement :

Considérant que la demande se situe en zone d'entreprise en milieu urbain au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis mixte pour la construction d'un immeuble à fonctionnalité mixte comportant logements, commerces (hypermarché et petits commerces) et activités productives (dont un atelier agro-alimentaire) ;
Considérant qu'il y a eu 42 remarques durant l'enquête publique ;
Considérant que le projet prévoit l'installation de 88 pompes à chaleur individuelles classées pour l'eau chaude sanitaire des futurs logements ;
Considérant que le demandeur a étudié la possibilité de prévoir une semi-collectivité du système de production d'eau chaude sanitaire des logements ;
Considérant que la solution de semi-collectivité de production d'eau chaude sanitaire semble disposer d'un rendement énergétique équivalent à celle des pompes à chaleurs individuelles actuellement prévue au sein du projet ;
Considérant que d'un point de vue acoustique, l'impact que pourrait engendrer l'installation de 4 grandes pompes à chaleur semble moindre et plus facile à gérer que celui de 88 pompes à chaleur, de par la réduction drastique du nombre de sources potentielles de nuisances ;
Considérant que la réduction du nombre de pompes à chaleur impliquerait une diminution des risques d'émissions accidentelles de fluide frigorigène, de par un quantité totale moindre de fluide ainsi qu'un nombre moins important d'installations à entretenir ;
Considérant qu'au vu de ces éléments, il est plus pertinent, environnementalement parlant, de privilégier une production d'eau chaude sanitaire semi-collective ;
Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;





Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Considérant que le plan "Good Move" a pour ambition, entre autre, d'accompagner le développement de modes de livraison plus propres pour la logistique de proximité : véhicules électriques, vélos-cargos, consignes locales, etc (mesure D.8 du plan d'actions) et d'accompagner de manière proactive les générateurs de déplacements (entreprises et activités commerciales) et ce notamment par l'imposition d'aménagements favorisant la mobilité durable via les permis d'environnement tels que des parking vélos, y compris pour vélo-cargo (Mesure D.7 du plan d'actions) ;

Considérant que la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale" préconise que 10% des emplacements pour vélos hors voirie soient adaptés et/ou dédiés aux vélos cargo dans les nouveaux projets résidentiels et non résidentiels (bureaux, activités économiques, grands équipements,...) ;

Considérant que le projet prévoit actuellement 12 emplacements pour vélos cargos à destination des logements, pour un total de 349 emplacements vélos dédiés aux futurs résidents du site, ce qui revient à 3% de l'offre qui leur est allouée ;

Considérant que le projet prévoit actuellement 9 emplacements vélos à destination des employés des activités productives, dont 1 emplacement pour vélo cargo, et 24 emplacements vélos en voirie pour les visiteurs des activités productives ;

Considérant qu'ainsi, sur 33 emplacements vélos à destination des activités productives, seul 1 emplacement est à destination de vélos cargos, pour un ratio de 3% de l'offre allouée à cette affectation ;

Considérant que le projet prévoit actuellement 12 emplacements vélos à destination de la grande surface commerciale et aucun emplacement vélo à destination des petits commerces projetés ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 20/11/2023, constatant que l'offre en stationnement vélo pour les commerces (clients et personnel) est inférieure aux recommandations de Bruxelles Mobilité ;

Considérant que parmi ces 12 emplacements vélos, aucun emplacement n'est prévu à destination de vélos cargos ;

Considérant que Bruxelles Environnement préconise l'aménagement de 1,5 emplacements vélos pour 100 m² de superficie commerciale ;

Considérant que le total des superficies des petits commerce et de la grande surface projetées équivaut à 5000 m² ;

Considérant qu'au vu de ces éléments, il y a lieu de prévoir un minimum de 75 emplacements vélos à destination des employés et des clients des petits commerces et de la grande surface projetés ;

Considérant que le projet imperméabilise pour 67 % ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Considérant que la récupération des eaux pluviales permet, notamment, de diminuer la consommation d'eau de ville ;

Considérant que le projet propose actuellement la récupération des eaux pluviales de certaines toitures non végétalisées ;

Considérant que, par conséquent, de nombreuses toitures du projet ne sont pas connectées au système de récupération des eaux pluviales ;

Considérant que, dès lors, il serait souhaitable de connecter l'ensemble des toitures non végétalisées ainsi que celles végétalisées, dotées d'une épaisseur de substrat de moins de 10 cm, à un système de récupération des eaux pluviales ;





Considérant l'article 13 du titre I du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100m² doivent être aménagées en toiture verdurisées ;
Considérant que la mise en place d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales;
Considérant que la qualité environnementale de toitures végétalisées est proportionnelle à l'épaisseur de substrat qu'il est prévu d'y aménager ;
Considérant que, par conséquent, il y a lieu de maximiser l'épaisseur de substrat des toitures végétalisées sur lesquelles il n'est pas prévu d'implanter des panneaux photovoltaïques ;

AVIS FAVORABLE sous conditions :

- de modifier les plans afin de répondre à l'avis Siamu ;
- d'informer l'autorité délivrante quant au statut des demandes de dérogation aux normes de base incendie et à leur obtention ;
- de modifier les plans afin de répondre aux remarques d'Access&Go en matière d'accessibilité ;
- d'apporter des clarifications et fournir des garanties quant au caractère conventionné des logements proposés ;
- d'étudier la possibilité d'implanter un équipement au sein du projet (par exemple une crèche) ;
- de revoir la volumétrie en limitant le gabarit à R+5 maximum le long de la chaussée de Haecht, dans le sens d'une simplification et d'un plus grand apaisement visuel, sans forcément réduire la densité du projet mais en répartissant les masses différemment de manière à limiter les dégressivités et les accidents volumétriques, et proposer une meilleure articulation sur l'angle qui tire parti de sa visibilité pour s'affirmer de manière plus qualitative ;
- de tenir compte de la modification future de l'alignement (le front de bâtisse du projet actuel devenant le futur alignement) avec rétrocession d'une bande de terrain à la Ville afin d'élargir l'assiette de la rue de la Grenouillette en vue de lui permettre d'intégrer les aménagements nécessaires au fonctionnement du projet et d'assurer sa compatibilité avec les fonctions environnantes existantes ou à venir, mais aussi d'assurer le confort et la sécurité des modes actifs ;
- en lien avec cela, de prendre contact avec la cellule voirie de la Ville afin de se coordonner concernant l'aménagement de cette zone ;
- de revoir l'aménagement de la zone de recul le long de la chaussée de Haecht de manière à garantir sa plus-value paysagère en conformité avec l'art. 11 du Titre I du RRU ; notamment en la prolongeant devant la grande surface commerciale et étudier la possibilité de supprimer la zone de stationnement d'urgence en accord avec le Siamu ;
- de revoir l'aménagement de l'accès à la grande surface alimentaire pour conférer davantage de visibilité à la rampe PMR et rapprocher son départ de l'escalier ;
- de revoir la disposition des logements afin d'éviter ou de limiter la présence des simplex à côté des noyaux de circulation ou des espaces communs ;
- d'obtenir un accord préalable de Bruxelles-propreté au sujet du nombre, de la taille, et de la disposition des conteneurs enterrés, le cas échéant revoir le projet pour intégrer des locaux pour déchets ménagers ;
- d'étudier la possibilité d'aménager des espaces communautaires pour les logements au sein du projet ;
- de revoir la proposition en ce qui concerne non seulement l'aménagement de la zone arrière de la grande surface alimentaire mais également son expression architecturale, en étudiant également la possibilité d'internaliser les livraisons de la grande surface ;
- de déplacer l'emplacement PMR du niveau R-1 pour le rapprocher des circulations ;
- de conférer une meilleure visibilité / accessibilité au local vélo pour les visiteurs des logements et le dissocier davantage du local vélo du commerce ;
- de prévoir 10% d'emplacements pour vélos cargos à destination des logements, des activités productives et des commerces (employés et visiteurs compris) ;





- de prévoir un minimum de 75 emplacements vélos à destination de l'ensemble des petits commerces et de la grande surface commerciale (employés et visiteurs compris) ;
- de revoir le principe des accès automobiles en les clarifiant, en conservant le principe d'accès actuel depuis la chaussée de Haecht, mais en renonçant aux modifications prévues sur celle-ci et destinées à favoriser le tourne-à-gauche ;
- de clarifier les mouvements prévus pour les manœuvres de livraison, vérifier les dimensions qu'elles nécessitent, adapter l'aménagement de cette zone de manière à ce que les manœuvres des camions se fassent sur la parcelle et non sur l'espace public, revoir la configuration et la position de la zone de livraison et des aménagements qui y sont liés en conséquence, afin de limiter son impact urbanistique, paysager, architectural, et en terme de mobilité, tout en maintenant le potentiel paysager et d'infiltration de la zone verte prévue à cet endroit ;
- d'intégrer les emplacements de parking destinés à la collecte au sein du volume bâti ;
- de prévoir une solution de pompes à chaleur semi-collectives en lieu et place des 88 pompes à chaleur individuelles classées projetées pour la production d'eau chaude sanitaire des logements ;
- de prévoir la récupération des eaux pluviales de l'ensemble des toitures végétalisées de moins de 10 cm de substrat et des toitures classiques ;
- de prévoir, au minimum, 30 cm de substrat pour les toitures végétalisées sur lesquelles il n'est pas prévu d'implanter des panneaux photovoltaïques ;





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: H230/2024 (IPE)

Adresse / Adres:

Chaussée de Haecht 1365 - 1389 1130 Bruxelles
Rue de la Grenouillette 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LOUIS DE WAELE IMMO - S.A.

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble à fonctionnalité mixte : logements , commerces (hypermarché et petits commerces) et activités productives

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

Réactions / Reacties: 42

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

7

Pour le permis d'urbanisme :

Considérant que le bien se situe en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU), le long d'un espace structurant (chaussée de Haecht) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le site de la demande est constitué en situation existante d'un ensemble de terrains bâtis et non bâtis de forme triangulaire pour une superficie totale de 14.488 m² situés à Haren (1130 Bruxelles), entre la Rue de la Grenouillette et la Chaussée de Haecht au niveau du 1365 et du 1389 ;

Considérant que le projet s'implante dans un contexte urbain déstructuré avec un environnement bâti voisin mixte constitué de plusieurs activités économiques, dont le site « Noendelle » de citydev.brussels, l'entreprise SABCA, d'un contrôle technique, d'une école et d'un habitat résidentiel de type maisons mitoyennes le long de la chaussée ;

Considérant qu'à l'exception de l'angle situé en zone B, le site est principalement situé en zone d'accessibilité C, soit moyennement desservie en transport en commun ;

Considérant toutefois que le site se situe n'est pas très éloigné de lignes de transport en commun de haute capacité existante et de gares de chemin de fer et d'un RER vélo, que la chaussée de Haecht constitue un corridor de mobilité au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;

Vu le schéma-directeur pour Haren, approuvé par la Ville de Bruxelles en 2013 ;

Considérant que plusieurs des parcelles formant le site sont répertoriées en catégorie 1, 2 et 4 à l'inventaire de l'état du sol ;

Considérant que le projet vise à démolir les constructions existantes et reconstruire un ensemble de bâtiments comprenant 88 logements, 7 commerces et 3 ateliers de productions





(activités productives artisanales et industrielles) ainsi qu'un parking souterrain de 185 emplacements ;

Considérant que le projet déroge :

- au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Titre I, art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - Titre I ; art. 6 : toiture (hauteur) ;
 - Titre I, art 9 : rez-de-chaussée avec accès distinct, façade non aveugle ;
 - Titre I, art 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;
 - Titre VIII, article 6 : nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :

- L'article 175/15 du CoBAT et de son annexe B, rubriques :
 - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'expositions etc... comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
 - 31) établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
 - 32) logements dont la superficie plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant que la demande ainsi que son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du **03/10/2023** ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis soumise aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec rapport d'incidences ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- **SIAMU**
- **Commission de sécurité ASTRID**
- **Bruxelles-mobilité**
- **Vivaqua**
- **Access&Go**
- **bMa**
- **Ville de Bruxelles**

Vu l'avis SIAMU du **01/12/2023** (réf. CP.2020.0079/6), favorable sous conditions, et précisant notamment :

- D'élargir le chemin d'accès pompier le long de la façade de la rue de la Grenouillette ;
- Que l'escalier desservant les niveaux de parkings donne sur l'extérieur ou vers un chemin d'évacuation ;

Considérant que cet avis nécessite une modification des plans ;

Considérant également que nonobstant cet avis favorable, la note explicative mentionne la nécessité d'obtention de plusieurs dérogations aux normes de base incendie, qu'il y a lieu d'informer l'autorité délivrante quant au statut de ces demandes et à leur obtention ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du **24/10/2023** (dossier n° 2023100054, décision n° 8529), libellé comme suit :

« FAVORABLE SOUS CONDITION(S)

La commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans : l'ensemble du supermarché Colruyt dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes et dont la superficie est supérieure à 2.500 m², le niveau entièrement souterrain du parking (niveau -1,5) dont la superficie est supérieure à 2.500 m² et qui est en partie accessible au public. »





Vu l'avis de Bruxelles-mobilité du **20/11/2023** libellé comme suit :

« **AVIS FAVORABLE de Bruxelles Mobilité qui suggère :**

- D'orienter l'ensemble des flux vers la rue de la Grenouillette ;
- De tenir compte de la nécessité d'adapter la rue de la Grenouillette au regard des flux attendus des prochains développements : citydev, Starcity, école, cyclostrade. À cette fin, une modification de l'alignement est une piste à analyser ;
- Bruxelles mobilité estime enfin que l'offre de stationnement vélo est adéquate pour les logements mais insuffisante pour les commerces et recommande d'augmenter celle-ci de l'ordre d'une cinquantaine de places, incluant un local sécurisé pour les employés des commerces ;

AVIS DEFAVORABLE de Bruxelles Mobilité quant à la modification et l'adaptation de la Chaussée de Haecht au projet. »

Vu l'avis Vivaqua du **17/10/2023** ;

Vu l'avis Access&Go du **03/04/2024** libellé comme suit :

« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Partiellement conforme aux exigences du RRU. La toilette PMR proche du local à vélo du RDC doit être retravaillée : le sas doit avoir une aire de rotation hors débattement de la porte, l'aire de transfert de la toilette doit être face à la porte et la toilette doit être équipée de barres d'appui. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges. »

Considérant que cet avis nécessite une modification des plans ;

Vu l'avis bMa du **23/03/2023** conclu comme suit :

« **CONCLUSION**

Les différentes fonctions sont réparties de manière logique sur la parcelle. Les logements proposés sont traversants et souvent en duplex, ce qui est apprécié. Toutefois, le nombre important de logements et la circulation par coursive engendrent des situations défavorables pour certains logements. Il en résulte aussi une expression architecturale dirigée par une logique de rationalisation fonctionnelle, ce qui n'est pas acceptable au regard de l'importance de ce projet. BMA estime que tous les aspects du projet n'ont pas pu être abordés avec la profondeur adéquate lors des réunions de projet, et demande que le projet soit fortement amélioré pour être considéré comme présentant une qualité architecturale suffisante. C'est d'autant plus nécessaire vu l'ampleur importante du projet sur cette parcelle stratégique d'une part, et d'autre part car qu'il est porté en partie par un maître d'ouvrage public. »

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
 - prescription générale 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) ;
 - prescription particulière 9bis 2 : plus de 1.000 m² de commerce en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) ;
 - prescription particulière 9bis 4 : projet de minimum 10.000 m² en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU).
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Article 188/7 concernant les dérogations visées à l'art. 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne
 - art. 6 : toiture (hauteur) ;
 - art. 9 : rez-de-chaussée avec accès distinct aux étages, rez-de-chaussée non aveugle) ;





- art 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- Article 176/1 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **27/03/2024** au **25/04/2024**, enquête pendant laquelle 42 réclamations écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ainsi qu'une pétition de +/- 475 signatures ont été formulées ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- La suppression du skatepark indoor actuellement présent sur le site, sans solution de relogement (suppression faisant également l'objet de la pétition) ;
- Le traitement peu qualitatif de la façade à l'angle ;
- La connexion problématique avec le centre de Haeren et la nécessité de requalifier la liaison mode actif vers celui-ci ;
- L'impact pressenti négatif en termes de mobilité sur la chaussée de Haecht, en particulier au niveau du carrefour déjà problématique avec la rue de la Grenouillette ;
- Le manque d'équipement prévu au projet ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition des bâtiments existants sur les parcelles ;
- La réalisation d'un projet mixte composé :
 - d'un ensemble de commerces ainsi que des emplacements de parking souterrains réservés aux clients et au personnel de ces commerces ;
 - d'un ensemble de 88 logements conventionnés, ainsi que des emplacements de parking souterrains réservés aux propriétaires et aux occupants des logements ;
 - d'activités économiques (activités productives) ;
- La réalisation d'aménagements paysagers au pourtour et au sein du projet ;

Considérant que l'opération constitue un marché de promotion issu d'un partenariat public-privé entre Colim et citydev.brussels ;

Démolition des bâtiments existants :

Considérant que les constructions présentes sur le site sont constituées de 6 logements actuellement inoccupés, d'un garage et d'un atelier, d'entrepôts et de bureaux accessoires ; que ces constructions sont vétustes, dégradées et disparates, ne répondent plus aux normes techniques ou de confort actuelles et ne présentent pas d'intérêt architectural ou patrimonial particulier, et que leur maintien serait incompatible avec la réalisation d'un projet d'ensemble qualitatif ; ce qui rend autorisable leur démolition ;

Considérant que les bâtiments existants à démolir sont correctement documentés dans la demande ;

Considérant que la suppression de l'utilisation existante (skatepark) relève de la liberté et des prérogatives du demandeur / propriétaire quant à la jouissance de son bien et à l'orientation qu'il entend lui et il n'appartient pas à la commission de concertation de se positionner sur cet aspect, indépendamment de l'évaluation de la conformité urbanistique du projet proposé et du bon aménagement des lieux ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du **09/09/2021** pour une demande visant à démolir plusieurs bâtiments destinés à entrepôt ou bureaux avec une superficie totale de 6.401m² ;

Considérant que la raison principale de ce refus était l'absence d'un projet d'ensemble relatif à la réhabilitation des parcelles concernées ; ce qui est précisément l'objet de la présente demande ;





Affectation :

Considérant qu'en situation existante, les affectations suivantes existent sur la parcelle :

- logement : 1.549 m²
- bureau : 2.333 m²
- activité logistique : 4.306 m²
- activité productive (garage) : 297 m²

Considérant que les affectations suivantes sont prévues au sein du projet :

- Logement : 14.145 m²
- Activités productives : 473 m² d'activité productive artisanale et 759 m² d'activité productive industrielle, soit 1.232 m² au total ;
- Commerce : 3.498 m² de grand commerce alimentaire + 1.400 m² de petits commerces indépendants + 97 m² de locaux accessoires, soit un total de 4.995 m² ;

Considérant que la demande respecte la prescription 0.12 du PRAS dans la mesure où la superficie de logement recréée sur la parcelle est largement supérieure à la superficie de logement démolie ;

Considérant que la demande nécessite des clarifications quant au caractère conventionné des logements, la note explicative précisant que leur réalisation et leur commercialisation sera à charge du promoteur et non directement de Citydev, sans plus de précisions quant au respect des critères de coût et conditions d'accès arrêtées par le Gouvernement (les clauses du marché de promotion ne figurant pas au dossier) ;

Considérant toutefois qu'en séance, le demandeur et en particulier Citydev a confirmé que les logements répondront aux critères du logement conventionné, selon les termes du marché de promotion ;

Considérant que la demande est conforme à l'art. 9bis1 du PRAS dans la mesure où l'activité productive représente moins de 2.000 m² ; mais qu'elle déroge à l'art. 9bis2 du PRAS dans la mesure où la superficie du commerce excède 1.000 m² ;

Considérant toutefois que cette dérogation est motivée par des raisons sociales et économiques et ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone, dans la mesure où des activités productives et du logement sont également prévus au projet dans le respect des seuils autorisables ; que par ailleurs l'offre commerciale est quasi inexistante actuellement dans le quartier, et que ces commerces viendront non seulement soutenir la mixité du projet, mais représentent également un potentiel de redynamisation de l'ensemble de la zone en renforçant l'attractivité à plus large échelle ; que le programme prévu apportera une diversification fonctionnelle actuellement manquante dans la zone ;

Considérant que les rez-de-chaussée sont prioritairement affectés aux commerces et activités productives, conformément à la prescription 9bis3 du PRAS ;

Considérant que la demande porte sur une superficie de plus de 10.000 m² (20.269 m²), ce qui soumet également le projet aux dispositions de la prescription 9bis4 du PRAS, imposant d'affecter aux activités productives, aux services intégrés aux entreprises, aux commerces ou aux commerces de gros une superficie plancher de minimum 90% de l'emprise au sol du projet et d'affecter au logement un minimum de 40% de la superficie plancher ;

Considérant que ces deux conditions sont réunies dans la présente demande dans la mesure où :

- Le projet prévoit 4.995 m² de commerce + 1.232 m² d'activités productives, pour un total de 6.227 m², correspondants à 92 % de l'emprise au sol totale (6.784 m²);
- Le logement totalise 14.145 m², ce qui représente 70% de la superficie plancher totale (20.269 m²) ;

Considérant toutefois qu'il est regrettable que le projet n'intègre pas en son sein un programme complémentaire d'équipement afin de répondre notamment aux besoins générés par le projet lui-même ;

Considérant qu'il y a lieu pour cette raison d'étudier la possibilité d'implanter au minimum une crèche au sein du projet ;





Implantation et gabarits :

Considérant que le projet s'implante sur un terrain triangulaire à l'angle de la chaussée de Haecht et de la rue de la Grenouillette ; que le socle est occupé par les fonctions commerciales le long de la chaussée avec un grand commerce de type grande surface alimentaire le long de la limite mitoyenne et des cellules plus petites vers l'angle de la parcelle ainsi que de l'activité productive le long de la rue de la Grenouillette ; que les logements s'implantent au-dessus de ce socle en deux volumes principaux, l'un rectiligne longeant la chaussée et l'autre formant un angle le long de la rue de la Grenouillette et du dégagement arrière ;

Considérant que l'implantation du projet répond à une logique de bâtiment mitoyen, dans la mesure où le volume de la grande surface alimentaire se prolonge jusqu'à la limite mitoyenne latérale avec la parcelle voisine ; ce qui pourrait impliquer certaines contraintes pour cette parcelle voisine en cas de redéveloppement futur ;

Considérant toutefois que ce mur mitoyen se limite à la hauteur du commerce et est donc relativement bas ; qu'il reproduit par ailleurs partiellement la situation existante, une grande partie des entrepôts démolis étant également implantés en mitoyenneté ;

Considérant que l'art. 4 du Titre I du RRU relatif à la profondeur maximale des constructions ne trouve pas à s'appliquer dans le cadre du projet, dans la mesure où il s'agit d'un terrain d'angle et que la limite mitoyenne ne comporte pas de profil de référence, les bâtiments voisins étant des constructions isolées ;

Considérant que les volumes de logement forment des gabarits dégressifs vers les angles du terrain ; qui résultent principalement de la volonté de limiter leur impact sur l'ensoleillement de l'intérieur d'îlot, mais qu'il en résulte une morphologie fortement accidentée et peu articulée, en particulier au niveau du traitement de l'angle, et peu en relation avec le contexte ; ce qui sera de nature à renforcer le caractère hétérogène de la zone sur le plan morphologique ;

Considérant que le projet déroge aux articles 5 et 6 du RRU en ce que la hauteur de la façade avant et de la toiture dépasse celle des constructions voisines ou proches ; que le gabarit maximal proposé le long de la chaussée de Haecht (R+6) dénote également par rapport au contexte, les gabarits comparables dans la zone étant systématiquement situés en fort recul de l'alignement (notamment le bâtiment Sabca de l'autre côté de la chaussée de Haecht, auquel la note explicative fait référence pour justifier les gabarits du projet), alors que la façade principale du projet n'est située qu'en retrait de 6 m par rapport à l'alignement et qu'elle prolonge visuellement le front de bâtisse dominant dans la zone, constitué généralement de constructions de faible hauteur (R+1) ;

Considérant que le traitement de l'angle revêt un caractère accidentel et peu articulé avec une expression confuse qui met notamment en exergue des éléments secondaires tels que les escaliers de secours, ainsi qu'une profusion de murs latéraux principalement aveugles ou dotés d'ouvertures aléatoires, et propose un traitement banal du socle, ce qui ne tire aucun parti urbanistique ou architectural de la situation privilégiée de l'angle et de sa forte visibilité ;

Considérant qu'il y a lieu pour ces raisons de revoir cette volumétrie en limitant le gabarit à R+5 maximum le long de la chaussée de Haecht, dans le sens d'une simplification et d'un plus grand apaisement visuel, sans forcément réduire la densité du projet mais en répartissant les masses différemment de manière à limiter les dégressivités et les accidents volumétriques, et de proposer une meilleure articulation sur l'angle qui tire parti de sa visibilité pour s'affirmer de manière plus qualitative ;

Considérant que les différents volumes s'organisent autour d'une zone de jardin intérieur et ménagent un dégagement à l'arrière, tous deux en pleine terre et plantés ;

Considérant en effet qu'à l'arrière de la parcelle, une zone verte comprenant un bassin d'infiltration et une mini-forêt forme la barrière entre les logements et la zone de chargement/déchargement des commerces ; que cette est entièrement délimitée par une clôture métallique, la rendant accessible uniquement par les résidents du projet ;

Considérant que l'emprise des sous-sols est limitée ; qu'il n'y a pas de sous-sol sous les ateliers de production ni sous l'extrémité des logements vers l'angle le long de la chaussée de





Haecht ; que le premier niveau de parking est partiellement hors sol du côté arrière, que la zone contenant les parking est entièrement située sous la grande surface commerciale ;
Considérant de ce fait que le jardin intérieur de 2.947 m² est intégralement en pleine terre et planté ; qu'il permet aux logements de bénéficier d'une façade calme dans un environnement particulièrement problématique en termes de nuisances sonores (chaussée de Haecht, Train, avions...)

Considérant qu'au vu de l'environnement urbain bruyant au droit du site, il y a par ailleurs lieu de prendre toutes les dispositions nécessaires pour garantir le confort acoustique dans le respect des normes applicables;

Considérant que cette implantation permet de respecter la prescription générale 0.2 du PRAS ainsi que l'art. 13 du Titre I du RRU (l'ensemble des zones vertes représentant 33% de la superficie au sol de la parcelle), mais aussi de limiter l'impact des volumes sur la rue de la Grenouillette et de maintenir un taux d'emprise relativement faible (E/S de 0,52 en situation projetée), ainsi qu'une densité acceptable (P/S de 1,40) nonobstant l'importante augmentation de la superficie plancher (passant de 8.485 m² en situation existante à 20.269 m² en situation projetée) ;

Considérant que la plupart des toitures sont végétalisées (toitures extensives), y compris celle de la grande surface commerciale, conformément à l'art. 13 du Titre I du RRU, à l'exception des toitures des noyaux de circulation (faisant moins de 100 m²), des toitures aménagées en terrasse ou potager et de la toiture de l'auvent au-dessus de la zone de livraison ;

Considérant toutefois que cette dernière franchit une portée importante et se veut avant tout visuellement légère, que le renforcement structurel que nécessiterait sa végétalisation serait incompatible avec cette volonté de légèreté, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Considérant que des zones de recul sont créées le long de la rue de la Grenouillette (à 4 m – 4,50 m de l'alignement) et de la chaussée de Haecht (à 6,00 m de l'alignement)

Considérant que le long de la rue de la Grenouillette, l'alignement tel qu'adopté par le Conseil Communal en date du 20 juin 2005, n'est situé qu'à seulement 4,50m de l'axe de la voirie, la zone de recul prévue faisant que le projet s'implantant à environ 8,00 m – 8,50m de celui-ci ;

Considérant que cette implantation génère par conséquent une zone de recul de largeur variable (4,00 m – 4,50 m environ), le front de bâtisse étant rectiligne alors que l'axe de la voirie présente de faibles infléchissements ;

Considérant que l'aménagement de cette zone de recul déroge à l'art. 11 du Titre I du RRU en particulier pour la section longeant les ateliers et le commerce d'angle, dans la mesure où hormis 4 arbres en fosse, elle comporte partiellement l'emprise du trottoir, des emplacements de stationnement et de livraison destinés aux ateliers et revêtus de pavés de béton drainants, ainsi qu'une bande revêtue de dalles de béton-gazon entre ces emplacements et les bâtiments, et donc des aménagements à très faible valeur paysagère et contraires à la vocation première d'une zone de recul;

Considérant en outre que le projet et les contraintes de mobilité qu'il génère ne sont pas compatibles avec les caractéristiques dimensionnelles et l'aménagement de la rue de la Grenouillette dans sa configuration actuelle, nonobstant la création de cette zone de recul, qu'il y a par conséquent lieu de tenir compte d'une modification future de l'alignement (le front de bâtisse du projet actuel devenant le futur alignement) avec rétrocession d'une bande de terrain à la Ville afin d'élargir l'assiette de la rue de la Grenouillette en vue de lui permettre d'intégrer les aménagements nécessaires au fonctionnement du projet mais aussi d'assurer sa compatibilité avec les fonctions environnantes existantes ou à venir, et d'assurer le confort et la sécurité des modes actifs ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre contact avec la cellule voirie de la Ville afin de se coordonner concernant l'aménagement de cette zone ;

Considérant qu'au nord des bâtiments, la zone de recul comportera un bassin d'infiltration et un espace planté d'arbres constituant une mini forêt urbaine, délimité par une clôture métallique et longé par une haie mixte, ainsi qu'un îlot planté entre les deux rampes d'accès (parking et livraisons) ;





Considérant que la zone de recul située le long de la chaussée de Haecht, intègre une bande de stationnement occasionnel d'urgence destinée au Siamu revêtue de dalles de béton-gazon ;
Considérant que la nécessité ou l'utilité de cette zone n'est pas avérée dans la mesure où les normes de base imposent que la voie d'accès Siamu soit située à une distance de 4 à 10m pour les bâtiments moyens ; qu'elle génère également une dérogation à l'art. 11 du Titre I du RRU et qu'elle risque de se prêter à des utilisations non conformes (livraison, stationnement sauvage,...) ce qui n'est pas souhaitable, en plus de l'altération du caractère paysager de la zone de recul ;

Considérant que la zone de recul est aussi partiellement aménagée en noues permettant une gestion à la parcelle des eaux pluviales, avec passerelles de franchissement au droit de chaque cellule commerciale et maintien d'un cheminement piéton le long des façades des commerces ; que ce type d'aménagement est qualitatif mais ne se prolonge toutefois pas devant la grande surface alimentaire dont l'aménagement est quant à lui fortement minéralisé ;
Considérant qu'il y a lieu pour cette raison de revoir l'aménagement de la zone de recul de manière à garantir sa plus-value paysagère en conformité avec l'art. 11 du Titre I du RRU ; notamment en la prolongeant devant la grande surface commerciale et d'étudier la possibilité de supprimer la zone de stationnement d'urgence en accord avec le Siamu ;
Considérant que le projet prévoit une gestion des eaux de pluie à la parcelle notamment par le biais des noues côté ch. de Haecht et du bassin d'infiltration côté Grenouillette, ainsi qu'une citerne de récupération des eaux pluviales calculée conformément à l'art. 16 du Titre I du RRU ;

Fonctionnement :

Considérant que le niveau du rez-de-chaussée du grand commerce alimentaire est situé 1,30 m au-dessus de la chaussée ; que l'accès se fait par la Chaussée de Haecht, via un escalier de 8 marches ou une rampe d'accès PMR ;

Considérant toutefois que le départ de cette rampe est physiquement assez éloigné de l'escalier et peu perceptible ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement pour pallier cela ;
Considérant que la hauteur importante de la grande surface alimentaire permet l'aménagement de deux niveaux de locaux de service accessoires au commerce côté rue, les locaux sociaux s'implantant au-dessus du local vélo et des accès ;

Considérant qu'en plus de ce grand commerce alimentaire, cinq plus petites cellules commerciales sont prévues au rez-de-chaussée le long de la chaussée de Haecht jusqu'à l'angle, ce qui permet d'activer une grande partie du linéaire de façade ; que l'aménagement des abords et l'absence de places de stationnement de ce côté permet d'avoir une bonne visibilité sur ceux-ci ; que les espaces sont flexibles et évolutifs et que chaque cellule est pourvue d'une entrée principale et d'un accès séparé pour les livraisons ;

Considérant que le socle commercial est complété le long de la rue de la Grenouillette par 3 ateliers de production pour PME, destiné à de l'activité productive ; qu'il s'agit de 3 ateliers de 334 m², 375 m² et 463 m² disposant d'une hauteur libre de 6,00 pour davantage de flexibilité et comportant une mezzanine en façade arrière ;

Considérant que ces ateliers sont accessibles uniquement par la rue de la Grenouillette via la zone de recul aménagée en façade avant, et qui intègre également des zones de livraison (cf. supra en ce qui concerne le traitement de cette zone de recul) ;

Considérant que leur façade arrière est partiellement enterrée par rapport au niveau du jardin intérieur et ne dispose que de quelques ouvertures translucides vers celui-ci ; que cette implantation ainsi que la présence d'un vide technique entre les ateliers et les logements superposés permet de limiter les nuisances éventuelles des ateliers vis-à-vis des logements attenants ;

Considérant qu'outre les commerces et activités productives situées au rez-de-chaussée, la demande propose un total de 88 logements distribués par des coursives alimentées par 3 noyaux de circulations (deux à l'avant ch de Haecht, un à l'arrière rue de la Grenouillette), et qui se prolongent jusqu'au sous-sols ;





Considérant que la majorité des logements (64 logements sur 88, soit 73%) s'organise en duplex, avec un étage de jour au niveau de l'accès et un étage de nuit dissocié des coursives, ce qui permet de préserver l'intimité de la plupart des chambres par rapport aux circulations ;
Considérant toutefois que le faible nombre de noyaux de circulation verticale implique pour certains logements situés à leur proximité de subir les nuisances liées aux passages sur les coursives ou la proximité des espaces communs, et particulièrement pour les simplex dont des chambres donnent côté coursive, qu'il y a lieu pour cette raison d'éviter de revoir leur disposition afin d'éviter ou de limiter la présence des simplex à côté des noyaux de circulation ou des espaces communs ;

Logements et habitabilité :

Considérant que la répartition typologique des 88 logements s'établit comme suit :

- 2 logements 1 chambre (2%) ;
- 34 logements 2 chambres (39%) ;
- 46 logements 3 chambres (52%) ;
- 6 logements (7%) ;

Considérant que cette répartition ne propose aucun studio et une majorité de grands logements (61% de 3ch et plus), ce qui est de nature à renforcer l'offre en logements de type familial dans la zone ;

Considérant que les logements présentent globalement de bonnes qualités d'habitabilité ainsi que pour chacun d'entre eux un espace extérieur et un espace de rangement intégré, ainsi qu'une cavette au sous-sol ; que la totalité des logements 2 chambres ainsi que 2 des logements 3 chambres disposent d'un local habitable supplémentaire sous la forme d'un bureau de 7m² ;

Considérant que la superficie des séjours est modulée en fonction du nombre de chambres ; que la superficie des locaux habitables est généreuse et dans la plupart des cas largement supérieure aux normes minimales imposées par le RRU ;

Considérant que les logements disposent d'une toilette séparée de la salle d'eau et d'une seconde salle de bains à partir de 3 chambres ;

Considérant que l'ensemble des logements sont traversants ou disposent d'une double voire d'une triple orientation, qu'aucun logement n'est mono-orienté ;

Considérant que les logements en simplex (soit 24 logements au total, soit 27% du total) peuvent être aménagés aux normes PMR ;

Considérant que les espaces de vie sont systématiquement orientés côté jardin, et en connexion directe avec les terrasses privatives ;

Considérant que des locaux poussettes sont prévus au droit de chaque noyau de circulation au sous-sol et à chaque palier d'accès, ainsi que des locaux d'entretien et des locaux vélos (voir partie mobilité infra) ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 16 du Titre II du RRU en ce qu'il ne prévoit pas de local pour ordures ménagères, mais que des conteneurs de déchet enterrés sont prévus de part et d'autre du projet au rez-de-chaussée, ce qui rend la dérogation autorisable moyennant approbation de Bruxelles-propreté sur le nombre, la taille et la disposition de ces conteneurs ; qu'il y a lieu pour cette raison d'obtenir un accord préalable de Bruxelles-propreté à ce sujet ;

Considérant que les commerces ne disposent pas de locaux déchets dédiés, mais que la gestion des déchets de la grande surface commerciale se fera de manière intégrée par l'exploitant, que les petits commerces et ateliers seront livrés casco et devront ultérieurement intégrer des aménagements destinés à cet usage et dimensionnés en fonction des utilisations prévues ;

Considérant que le projet prévoit également des terrasses communes en plus du jardin intérieur ; accessibles également aux PMR via les coursives et réparties sur différents volumes du bâtiment : l'une sur le volume Haecht au R+5, proche de l'angle et un potager commun et





des serres sur la toiture-terrasse du volume Grenouillette proche de l'angle au R+2 ; au-dessus d'une partie des ateliers ;

Considérant que ces aménagements sont propices aux rencontres entre habitants et améliorent la convivialité des logements et le bien-être des occupants ;

Considérant cependant qu'au vu de la densité de logements proposée, la mise à disposition de locaux communautaires à destination des résidents se justifierait pleinement et pourrait constituer une réelle plus-value en termes de convivialité, d'identification et d'appropriation ; qu'il y a par conséquent lieu d'étudier la possibilité d'aménager des espaces communautaires au sein du projet ;

Expression architecturale :

Considérant qu'en terme d'expression architecturale, le projet propose globalement un langage et une matérialité contemporaines qui marque la distinction entre les différentes fonctions ; que les matériaux proposés sont de la brique de teinte beige clair pour le socle (commerces et ateliers), du béton pour la façade aveugle du grand commerce vers le jardin et pour les éléments linéaires des logements (coursives, auvents, trumeaux) ou de l'enduit effet béton pour certaines surfaces plus importantes des logements, des châssis en aluminium, des panneaux en polycarbonate opaques et colorés pour les commerces et des panneaux en aluminium pour les logements reproduisant les teintes primaires ; ainsi que des revêtements et séparations de terrasses en caillebotis de bois et des garde-corps en caillebotis métallique ; que les noyaux de circulation sont quant à eux en béton avec remplissage en claustras de briques ajourés de teinte beige en façade avant et en caillebotis métallique en façade arrière, créant de la sorte une transparence et une ventilation de ces espaces ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 9 du Titre I du RRU en ce que la façade arrière du grand commerce comporte moins de 20% d'ouvertures ;

Considérant que cette dérogation, combinée avec le traitement essentiellement logistique de la zone arrière (voir infra, en mobilité) risque de renforcer la perception négative du projet depuis cet angle, en lui conférant un caractère de « back-street », ce qui n'est pas souhaitable (aussi compte tenu des développements projetés en face) ; qu'il y a lieu pour ces raisons de revoir la proposition en ce qui concerne non seulement l'aménagement de cette zone mais également son expression architecturale en étudiant également la possibilité d'internaliser les livraisons de la grande surface ;

Aménagements paysagers :

Considérant que les aménagements paysagers sont globalement qualitatifs en ce qui concerne le jardin intérieur, qui présente des aménagements variés destinés au jeu et au séjour, et permettant la rencontre entre les habitants ; ainsi qu'une topographie permettant de faire le lien entre les différentes fonctions et circulations, tout en limitant l'impact des fonctions non résidentielles sur l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'au sein de ce jardin, des chemins en briques de terre cuite drainantes seront aménagés pour relier les différents accès et les espaces aménagés ; qu'une aire de convivialité est destinée à la rencontre, équipée de bancs, de tables et bancs de pique-nique et d'un muret de soutènement en blocs de pierre pouvant servir d'assise ; que le solarium est une surface en gazon exposée au soleil et munie de transats en bois permettant la détente ; qu'une aire de jeux et mur d'équilibre sont également aménagés pour les enfants ;

Considérant que des arbres à haute tige dont les essences seront choisies pour résister au changement climatique seront plantés dans le jardin central avec pour objectifs de développer la biodiversité et de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur dû aux bâtiments, qu'une haie vive à développement de 2 à 5 m de haut d'essences florifères et fructifères sera plantée le long de la façade intérieure de la grande surface ;





Mobilité :

Considérant que les deux niveaux de sous-sol sont principalement dédiés aux locaux techniques, locaux d'entretien, caves, poubelles et espaces de stationnement et comportent 185 emplacements pour véhicules motorisés, soit 77 au premier niveau de sous-sol et 108 au second (100 voitures et 8 motos), ainsi que des locaux vélos ;

Considérant que le premier niveau de parking (77 emplacements, dont 3 pour PMR) est entièrement dédié aux visiteurs du commerce, et le second scindé en deux parties à la fois à l'usage du commerce (39 emplacements, dont 1 pour PMR) et des habitants (61 emplacements voiture, dont pour PMR + 8 motos), une barrière délimitant les deux zones ; que le nombre d'emplacements voitures intérieurs dédiés au logement est par conséquent de 61, et au commerce de 116 ;

Considérant que emplacements pour PMR sont généralement prévus à proximité de noyaux de circulation verticale, à l'exception d'un emplacement au R-1 pour le commerce situé près de la sortie Grenouillette qu'il y aurait lieu de déplacer pour le rapprocher des circulations ;

Considérant que ce nombre d'emplacements pour voiture prévus pour le logement déroge à l'art. 6 du Titre VIII du RRU, en ce qu'il ne représente qu'un ratio de 80% (61 emplacements pour 88 logements) ;

Considérant que le schéma-directeur de Haeren, approuvé par la Ville en 2014 et diverses sources statistiques mentionnent le fait que le taux de motorisation moyen des ménages Haerenois est (parfois largement) supérieur à la moyenne régionale, en lien principalement avec le caractère excentré de la zone, sa faible desserte en transports en communs, au déficit général de commerces et d'équipements dans le quartier et au profil socio-économique des habitants ;

Considérant toutefois que le rapport d'incidence précise que selon l'étude préalable menée par Citydev et prenant en compte le profil de mobilité du public pressenti pour les logements conventionnés, le taux de motorisation se situerait entre 0,5 et 0,7 voitures par ménage, ce qui nécessiterait entre 44 et 61 emplacements pour les logements ; ce qui correspond au nombre d'emplacements prévus au projet ; que par ailleurs des efforts importants sont mis en œuvre pour favoriser la mobilité active avec plus d'un emplacement vélo par oreiller pour la partie logement ce qui rend a dérogation autorisable ;

Considérant en effet que 2 locaux vélos à destination des habitants des logements sont prévus pour une capacité totale de 349 emplacements, l'un au rez-de-chaussée à l'arrière des commerces du côté de la chaussée de Haecht, d'une capacité de 224 emplacements, l'autre au premier sous-sol du côté de la rue de la Grenouillette, d'une capacité de 125 emplacements ; que tous ces locaux sont facilement accessibles de plain-pied, indépendants des parkings et sont sécurisés ;

Considérant que cette capacité représente plus d'un emplacement par oreiller (320) et excède largement les impositions du RRU en s'alignant sur les recommandations du vade-mecum vélo ;

Considérant qu'un local supplémentaire est prévu pour les visiteurs des logements (29 emplacements), que toutefois, sa localisation totalement intégrée aux espaces dédiés à la grande surface commerciale est peu lisible et prête à confusion et qu'il y a lieu d'y remédier en lui conférant une meilleure visibilité / accessibilité et en le dissociant davantage du local vélo du commerce ;

Considérant que la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale" préconise que 10% des emplacements pour vélos voirie soient adaptés et/ou dédiés aux vélos cargo dans les nouveaux projets résidentiels et non résidentiels (bureaux, activités économiques, grands équipements,...) ; qu'il y a lieu pour cette raison d'en augmenter la proportion pour les différentes affectations ;

Considérant que seuls 12 emplacements sont prévus pour les visiteurs des commerces, ce qui semble extrêmement faible et promeut le schéma d'une mobilité centrée sur la voiture individuelle ; qu'il y a lieu d'augmenter significativement cette capacité, proportionnellement à la superficie des commerces (soit 75 emplacements au total, dont 10% de vélos-cargos) et ce





d'autant plus qu'aucun emplacement pour vélo n'est prévu dans l'espace public à proximité du projet ;

Considérant qu'un local vélos dédiés aux ateliers de production, d'une capacité de 9 emplacements est prévu à l'arrière du projet, ainsi que 14 emplacements extérieurs ; que ceux-ci sont toutefois prévus en zone de recul (voir supra) ;

Considérant que le principe d'accès aux parkings se fait de la manière suivante :

- l'entrée des voitures des clients du commerce se fait via une rampe d'accès depuis chaussée de Haecht ; une deuxième rampe intérieure donnant accès au deuxième niveau du parking ;
- la sortie des voitures des clients du commerce est prévue via Rue de la Grenouillette ; un système de badge étant envisagé afin d'éviter que les clients du commerce n'entrent dans le parking de ce côté ;
- l'entrée et la sortie des voitures pour les habitants est prévu via la rue de la Grenouillette ;

Considérant que ce principe d'accès via la chaussée de Haecht nécessiterait des aménagements de la chaussée notamment par la suppression partielle de la bande de stationnement ainsi que de deux arbres du côté opposé au projet, afin de permettre la création d'une bande centrale supplémentaire de tourne-à-gauche sans interruption du trafic sortant de Bruxelles ;

Considérant que ces aménagements auront un impact non seulement sur la qualité des aménagements (suppression d'un alignement d'arbres, réduction de l'espace dédié aux modes actifs,...), mais aussi sur la fluidité du trafic et sur la sécurité des modes actifs ; qu'ils ne sont par ailleurs pas inclus dans le périmètre de la demande et ne correspondent pas au scénario préférentiel de Bruxelles-mobilité ;

Considérant qu'un tel scénario d'aménagement ne serait concevable que s'il bénéficiait à l'ensemble des usagers de la zone (par exemple un tourne-à-gauche en entrée de la rue de la Grenouillette, scénario qui a toutefois été écarté dans l'étude pour son impact sur les accès au niveau de la Sabca) et pas uniquement aux utilisateurs d'un commerce spécifique, qu'il n'est pas envisageable de reproduire ce type d'intervention à chaque projet d'aménagement le long de la chaussée ;

Considérant que ni le rapport d'incidences ni la note de mobilité jointe en annexe et examinant deux scénarios ne semblent prendre en compte la présence du carrefour récemment réaménagé entre la rue Arthur Maes et la chaussée de Haecht, situé à proximité et permettant potentiellement aux flux en sortie de Bruxelles d'effectuer un demi-tour confortable, sécurisé et géré par feux, et une entrée dans le parking en tourne-à-droite, nettement moins problématique que la solution proposée ;

Considérant pour ces raisons qu'il y a lieu de revoir le principe des accès automobiles en les clarifiant, en conservant le principe d'accès actuel depuis la chaussée de Haecht, mais en renonçant aux modifications prévues sur celle-ci et destinées à favoriser le tourne-à-gauche ;

Considérant que les livraisons du grand commerce alimentaire se font à l'arrière de la parcelle via la rue de la Grenouillette, une zone de déchargement et un quai de livraison étant prévus de ce côté en retrait de l'alignement le long de la limite mitoyenne, sous la forme d'un long et étroit couloir d'accès extérieur en rampe montante vers le bâtiment; qu'un auvent couvre la zone de déchargement ainsi que l'accès au parking et une partie des emplacements de stationnement extérieurs ;

Considérant que des mesures sont prises afin de limiter les nuisances acoustiques liées aux livraisons pour les logements ; telles que la réalisation d'un auvent, l'utilisation de matériaux absorbants acoustiquement et le caractère non jointif des murs et de l'auvent afin d'éviter l'effet caisse de résonance ;

Considérant cependant que la position en hauteur de cette zone de livraison (1,40 m au-dessus du niveau du sol naturel pour l'aboutissement de l'allée camion, et 2.68 m pour le quai de livraison) implique de devoir largement reblayer cette zone et de rehausser significativement cet auvent au détriment de son efficacité acoustique, tout en impactant négativement





l'intégration paysagère du projet, ce qui aura également un impact défavorable du niveau de la mitoyenneté avec la parcelle voisine (6,45 m de hauteur à cet endroit) ;
Considérant également que la rue de la Grenouillette étant à sens unique, l'accès des camions à cette zone de livraison devra se faire en marche arrière depuis une zone située au-delà de la limite parcellaire, ce qui signifie qu'en dépit du retrait important par rapport à l'alignement, les manœuvres des camions se feront sur l'espace public, générant potentiellement des conflits avec les autres usagers de la rue et un risque accru pour les usagers faibles (notamment ceux du RER vélo prévu à terme sur la rue) ;
Considérant pour ces raisons qu'il y a lieu de clarifier les mouvements prévus pour ces manœuvres de livraison, de vérifier les dimensions qu'elles nécessitent, d'adapter l'aménagement de manière à ce que les manœuvres des camions se fassent entièrement et uniquement sur la parcelle et non sur l'espace public, de revoir la configuration et la position de la zone de livraison et des aménagements qui y sont liés en conséquence, afin de limiter son impact urbanistique, paysager, architectural, et en termes de mobilité ; tout en maintenant le potentiel paysager et d'infiltration de la zone verte prévue à cet endroit ;
Considérant qu'un point de retrait de commandes en lien avec la grande surface est également aménagé à l'arrière de la parcelle, rue de la Grenouillette à côté de la zone de livraison ; que huit places de stationnement spécifiques sont organisées sous l'auvent le long de la rampe d'accès au parking ; que ces emplacements sont destinés à une utilisation de courte durée ;
Considérant toutefois que ces emplacements cumulés avec le caractère logistique de l'arrière du commerce ainsi que l'impact négatif de la zone de livraison compromettent également l'intégration paysagère du projet de ce côté et qu'il y a lieu d'intégrer ces emplacements au sein du volume bâti ;
Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde, moyennant modifications, aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Pour le permis d'environnement :

Considérant que la demande se situe en zone d'entreprise en milieu urbain au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis mixte pour la construction d'un immeuble à fonctionnalité mixte comportant logements, commerces (hypermarché et petits commerces) et activités productives (dont un atelier agro-alimentaire) ;
Considérant qu'il y a eu 42 remarques durant l'enquête publique ;
Considérant que le projet prévoit l'installation de 88 pompes à chaleur individuelles classées pour l'eau chaude sanitaire des futurs logements ;
Considérant que le demandeur a étudié la possibilité de prévoir une semi-collectivité du système de production d'eau chaude sanitaire des logements ;
Considérant que la solution de semi-collectivité de production d'eau chaude sanitaire semble disposer d'un rendement énergétique équivalent à celle des pompes à chaleurs individuelles actuellement prévue au sein du projet ;
Considérant que d'un point de vue acoustique, l'impact que pourrait engendrer l'installation de 4 grandes pompes à chaleur semble moindre et plus facile à gérer que celui de 88 pompes à chaleur, de par la réduction drastique du nombre de sources potentielles de nuisances ;
Considérant que la réduction du nombre de pompes à chaleur impliquerait une diminution des risques d'émissions accidentelles de fluide frigorigène, de par un quantité totale moindre de fluide ainsi qu'un nombre moins important d'installations à entretenir ;
Considérant qu'au vu de ces éléments, il est plus pertinent, environnementalement parlant, de privilégier une production d'eau chaude sanitaire semi-collective ;
Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;





Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Considérant que le plan "Good Move" a pour ambition, entre autre, d'accompagner le développement de modes de livraison plus propres pour la logistique de proximité : véhicules électriques, vélos-cargos, consignes locales, etc (mesure D.8 du plan d'actions) et d'accompagner de manière proactive les générateurs de déplacements (entreprises et activités commerciales) et ce notamment par l'imposition d'aménagements favorisant la mobilité durable via les permis d'environnement tels que des parking vélos, y compris pour vélo-cargo (Mesure D.7 du plan d'actions) ;

Considérant que la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale" préconise que 10% des emplacements pour vélos hors voirie soient adaptés et/ou dédiés aux vélos cargo dans les nouveaux projets résidentiels et non résidentiels (bureaux, activités économiques, grands équipements,...) ;

Considérant que le projet prévoit actuellement 12 emplacements pour vélos cargos à destination des logements, pour un total de 349 emplacements vélos dédiés aux futurs résidents du site, ce qui revient à 3% de l'offre qui leur est allouée ;

Considérant que le projet prévoit actuellement 9 emplacements vélos à destination des employés des activités productives, dont 1 emplacement pour vélo cargo, et 24 emplacements vélos en voirie pour les visiteurs des activités productives ;

Considérant qu'ainsi, sur 33 emplacements vélos à destination des activités productives, seul 1 emplacement est à destination de vélos cargos, pour un ratio de 3% de l'offre allouée à cette affectation ;

Considérant que le projet prévoit actuellement 12 emplacements vélos à destination de la grande surface commerciale et aucun emplacement vélo à destination des petits commerces projetés ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 20/11/2023, constatant que l'offre en stationnement vélo pour les commerces (clients et personnel) est inférieure aux recommandations de Bruxelles Mobilité ;

Considérant que parmi ces 12 emplacements vélos, aucun emplacement n'est prévu à destination de vélos cargos ;

Considérant que Bruxelles Environnement préconise l'aménagement de 1,5 emplacements vélos pour 100 m² de superficie commerciale ;

Considérant que le total des superficies des petits commerce et de la grande surface projetées équivaut à 5000 m² ;

Considérant qu'au vu de ces éléments, il y a lieu de prévoir un minimum de 75 emplacements vélos à destination des employés et des clients des petits commerces et de la grande surface projetés ;

Considérant que le projet imperméabilise pour 67 % ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Considérant que la récupération des eaux pluviales permet, notamment, de diminuer la consommation d'eau de ville ;

Considérant que le projet propose actuellement la récupération des eaux pluviales de certaines toitures non végétalisées ;

Considérant que, par conséquent, de nombreuses toitures du projet ne sont pas connectées au système de récupération des eaux pluviales ;

Considérant que, dès lors, il serait souhaitable de connecter l'ensemble des toitures non végétalisées ainsi que celles végétalisées, dotées d'une épaisseur de substrat de moins de 10 cm, à un système de récupération des eaux pluviales ;





Considérant l'article 13 du titre I du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100m² doivent être aménagées en toiture verdurisées ;
Considérant que la mise en place d'une toiture végétale participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales;
Considérant que la qualité environnementale de toitures végétalisées est proportionnelle à l'épaisseur de substrat qu'il est prévu d'y aménager ;
Considérant que, par conséquent, il y a lieu de maximiser l'épaisseur de substrat des toitures végétalisées sur lesquelles il n'est pas prévu d'implanter des panneaux photovoltaïques ;

AVIS FAVORABLE sous conditions :

- de modifier les plans afin de répondre à l'avis Siamu ;
- d'informer l'autorité délivrante quant au statut des demandes de dérogation aux normes de base incendie et à leur obtention ;
- de modifier les plans afin de répondre aux remarques d'Access&Go en matière d'accessibilité ;
- d'apporter des clarifications et fournir des garanties quant au caractère conventionné des logements proposés ;
- d'étudier la possibilité d'implanter un équipement au sein du projet (par exemple une crèche) ;
- de revoir la volumétrie en limitant le gabarit à R+5 maximum le long de la chaussée de Haecht, dans le sens d'une simplification et d'un plus grand apaisement visuel, sans forcément réduire la densité du projet mais en répartissant les masses différemment de manière à limiter les dégressivités et les accidents volumétriques, et proposer une meilleure articulation sur l'angle qui tire parti de sa visibilité pour s'affirmer de manière plus qualitative ;
- de tenir compte de la modification future de l'alignement (le front de bâtisse du projet actuel devenant le futur alignement) avec rétrocession d'une bande de terrain à la Ville afin d'élargir l'assiette de la rue de la Grenouillette en vue de lui permettre d'intégrer les aménagements nécessaires au fonctionnement du projet et d'assurer sa compatibilité avec les fonctions environnantes existantes ou à venir, mais aussi d'assurer le confort et la sécurité des modes actifs ;
- en lien avec cela, de prendre contact avec la cellule voirie de la Ville afin de se coordonner concernant l'aménagement de cette zone ;
- de revoir l'aménagement de la zone de recul le long de la chaussée de Haecht de manière à garantir sa plus-value paysagère en conformité avec l'art. 11 du Titre I du RRU ; notamment en la prolongeant devant la grande surface commerciale et étudier la possibilité de supprimer la zone de stationnement d'urgence en accord avec le Siamu ;
- de revoir l'aménagement de l'accès à la grande surface alimentaire pour conférer davantage de visibilité à la rampe PMR et rapprocher son départ de l'escalier ;
- de revoir la disposition des logements afin d'éviter ou de limiter la présence des simplex à côté des noyaux de circulation ou des espaces communs ;
- d'obtenir un accord préalable de Bruxelles-propreté au sujet du nombre, de la taille, et de la disposition des conteneurs enterrés, le cas échéant revoir le projet pour intégrer des locaux pour déchets ménagers ;
- d'étudier la possibilité d'aménager des espaces communautaires pour les logements au sein du projet ;
- de revoir la proposition en ce qui concerne non seulement l'aménagement de la zone arrière de la grande surface alimentaire mais également son expression architecturale, en étudiant également la possibilité d'internaliser les livraisons de la grande surface ;
- de déplacer l'emplacement PMR du niveau R-1 pour le rapprocher des circulations ;
- de conférer une meilleure visibilité / accessibilité au local vélo pour les visiteurs des logements et le dissocier davantage du local vélo du commerce ;
- de prévoir 10% d'emplacements pour vélos cargos à destination des logements, des activités productives et des commerces (employés et visiteurs compris) ;





- de prévoir un minimum de 75 emplacements vélos à destination de l'ensemble des petits commerces et de la grande surface commerciale (employés et visiteurs compris) ;
- de revoir le principe des accès automobiles en les clarifiant, en conservant le principe d'accès actuel depuis la chaussée de Haecht, mais en renonçant aux modifications prévues sur celle-ci et destinées à favoriser le tourne-à-gauche ;
- de clarifier les mouvements prévus pour les manœuvres de livraison, vérifier les dimensions qu'elles nécessitent, adapter l'aménagement de cette zone de manière à ce que les manœuvres des camions se fassent sur la parcelle et non sur l'espace public, revoir la configuration et la position de la zone de livraison et des aménagements qui y sont liés en conséquence, afin de limiter son impact urbanistique, paysager, architectural, et en terme de mobilité, tout en maintenant le potentiel paysager et d'infiltration de la zone verte prévue à cet endroit ;
- d'intégrer les emplacements de parking destinés à la collecte au sein du volume bâti ;
- de prévoir une solution de pompes à chaleur semi-collectives en lieu et place des 88 pompes à chaleur individuelles classées projetées pour la production d'eau chaude sanitaire des logements ;
- de prévoir la récupération des eaux pluviales de l'ensemble des toitures végétalisées de moins de 10 cm de substrat et des toitures classiques ;
- de prévoir, au minimum, 30 cm de substrat pour les toitures végétalisées sur lesquelles il n'est pas prévu d'implanter des panneaux photovoltaïques ;





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H1035/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Heembeek 125 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: GO-ELECTRA BELux (Legrand)

Objet / Betreft: démolir un abri à charriots de magasin pour y placer une cabine moyenne tension et réaménager 7 places de parking en 6 places de parking avec bornes de recharge électriques

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/05/2024 - 23/05/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

8

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Considérant que le bien est situé en espaces structurants, zones de forte mixité au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 14/11/2023;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à démolir un abri charrettes de magasin pour y placer une cabine moyenne tension et réaménager 7 places de parking en 6 places de parking avec bornes de recharge électriques;





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 21/05/2015 (réf. P.U. H28/2011) ayant pour objet "installer un local préfabriqué sur le parking à droite de l'entrée principale du magasin";

Considérant que pour ce même bien un permis d'environnement a été délivré le 17/09/2015 (réf. P.E. H848/2014), ayant pour objet "exploitation d'un magasin de détail" et est valable jusqu'au 17/09/2030;

Considérant la demande de modification de ce permis d'environnement selon l'article 7 Bis de l'ordonnance sur les permis d'environnement (O.P.E.) pour modifier le nombre d'emplacements de stationnement et ajouter un transformateur statique de 630 kVA a été accordée par Bruxelles Environnement en date du 14/12/2023 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 9/05/2024 au 23/05/2024 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) **et** dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

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

Considérant que le projet déroge au titre I, article 12 du R.R.U. en ce que les aménagements prévus ne prévoient aucune amélioration de la flore en intérieur d'Ilot ;

Considérant que le projet déroge au titre I, article 13 du R.R.U. en ce qu'il prévoit d'agrandir la zone imperméable afin de placer les bornes de recharge, et en ce que la zone perméable est inférieure à 50 % de la superficie totale de la zone de cours et jardin ;

Considérant que la zone de cour et jardin dérogeait déjà à l'article 13, titre I du R.R.U en ce que la zone perméable ne couvrait déjà pas les 50 % de sa surface ;

Considérant que la cabine haute tension sera quant à elle, placée sur une partie déjà asphaltée, à l'emplacement actuel de l'abri charrette ;

Considérant que conserver cette surface de pleine terre contribuerait à supprimer des places de parking ce qui impacterait négativement le fonctionnement et la viabilité économique du supermarché ;

Considérant néanmoins que l'on pourrait placer des klinkers perméables sur la zone des 6 emplacements de parking;

Considérant de plus que la zone verdurisée située le long de l'Avenue des Croix de Guerre, a été aussi diminué par un accès piéton ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire en largeur cet accès piétons et de reverduriser les contours de celui-ci ;

Considérant que dès lors que, moyennant ces modifications, ces dérogations au titre I, article 12 et 13 du R.R.U sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge au titre IV, article 7 du R.R.U., en ce qu'une des nouvelles places de parking pour personnes à mobilité réduite est située à l'opposé de la voie d'accès et de l'entrée du magasin ;

Considérant que les personnes à mobilité réduite peuvent aussi utiliser des véhicules électriques, ainsi que des bornes de recharge mis à leur disposition ;

Considérant que ces bornes de recharges nécessitent une infrastructure électrique que l'on doit planter près de la cabine haute tension ;

Considérant dès lors, la dérogation au titre IV, article 7 du R.R.U. est acceptable ;

Considérant que la demande concerne uniquement le parking du magasin ;

Considérant qu'il est important d'assurer de nouveau point de recharge de véhicules au sein de la région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la demande s'inscrit dans une volonté de transition écologique afin de privilégier le fonctionnement de voitures moins polluantes ;

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





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

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 :

- Placer des klinkers perméables sur la zone des 6 emplacements de parking ;
- Réduire en largeur l'accès piétons en une fine bande côté avenue des Croix de Guerre et de reverdiriser les contours de celui-ci ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I, article 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et article 13 (maintien d'une superficie perméable) et en ce qui concerne le titre IV article 7 (emplacement de parking réservées aux personnes à mobilité réduite) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: A1179/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Kunstlaan 31 1040 Brussel
Guimardstraat 4 1040 Brussel

Demandeur / Aanvrager: FLUXYS BELGIUM - N.V.

Objet / Betreft: verbouwen van het gebouw, vervangen van het plat dak boven het gelijkvloers en aanleggen van een dakterras en daktuin, aanpassen van de technische installaties op het dak

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/05/2024 - 23/05/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in een administratiegebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) en langs een structurende ruimte van het G.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 22/12/2023;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van het gebouw, het vervangen van het plat dak boven het gelijkvloers en aanleggen van een dakterras en daktuin, en het aanpassen van de technische installaties op het dak betreft;
Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 09/05/2024 tot 23/05/2024 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijking van art. 6 (dak - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V.;
Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 08/05/2024 met als referentie T.1980.4377/14;





Overwegende dat de aanvraag een bestaand kantoorgebouw betreft (hoofdkantoor Fluxys);

Overwegende dat het bestaand kantoorcomplex bestaat uit 3 hoge kantoorvolumes in een U vorm (vleugel Guimardstraat met 7 bouwlagen, vleugel Kunstlaan met 7 bouwlagen en vleugel Ministerie met 5 bouwlagen) en 1 centraal laag volume (gelijkvloers);

Overwegende dat de gebouwen zijn onderkelderd (3 ondergrondse niveaus);

Overwegende dat in de bestaande toestand het perceel volledig is bebouwd en er geen open buitenruimte is;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om de centrale zone te verbouwen;

Overwegende dat het dak boven de gelijkvloerse middenzone wordt ontmanteld en vervangen door een nieuw plat dak met aanleg van een dakterras en daktuin;

Overwegende dat er een bijkomende patio op het gelijkvloers wordt gecreëerd en er een spiltrap wordt geplaatst vanuit de patio naar het dakterras;

Overwegende dat het project een bruikbare, aangename en vergroende buitenruimte biedt en zorgt voor een groenere werkomgeving in het gesloten bouwblok;

Overwegende dat de werken binnen het bouwblok worden uitgevoerd;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om de technische installaties op de hoogste daken aan te passen;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische installaties) omdat de technische installaties niet geïntegreerd zijn in het dak;

Overwegende dat de technische installaties worden voorzien van een extra afscherming, esthetisch en akoestisch;

Overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat de inheemse plantenlijst van Leefmilieu Brussel dient te worden gebruikt met betrekking tot de aanplantingen;

Overwegende dat er de mogelijkheid is de grootte van de plantenbakken aan te passen naargelang de keuze van de beplantingen;

Overwegende dat de aanvraag verder onder meer voorziet om een vide te creëren boven de inkom, een deel van de vloer (mess) te verlagen, enkele ramen op de binnengevels te vervangen door ventilatieroosters, diverse technische installaties en omkastingen te demonteren op diverse binnengevels of binnendaken, een regenwaterput te plaatsen in de kelder en de inkomdeur (Guimardstraat 4) te vervangen door een aluminium buitendeur met beglazing, in dezelfde kleur als het overige schrijnwerk;

Overwegende dat de verbinding tussen de gebouwen Guimardstraat 4 en Guimardstraat 6 behouden blijft, er is een rechte trap van het dakterras naar de koer en een raam naar de koer van Guimardstraat 6;

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

GUNSTIG advies op voorwaarde :

- **De inheemse plantenlijst van Leefmilieu Brussel te gebruiken.**

De afwijking van Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische installaties) worden toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C761/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Chien Marin 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bernard Demanet

Objet / Betreft: d'une part, modifier la destination du rez-de-chaussée d'activités productives (atelier-garage) en commerce (salle de sport), et d'autre part, modifier la façade à rue, l'aménagement intérieur des 3 logements et la terrasse en toiture (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/05/2024 - 23/05/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

10

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

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

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

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

Vu 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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 09/08/2023;

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

Considérant que la demande vise d'une part, à modifier la destination du rez-de-chaussée d'activités productives (atelier/garage) en commerce (salle de sport), et d'autre part, à modifier la façade à rue, l'aménagement intérieur des 3 logements et la terrasse en toiture (mise en conformité);

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2023 au 23/05/2024 pour les motifs suivants: application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS et dérogation à l'art. 6 (toiture - éléments techniques) du titre I du R.R.U.;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur une réduction de la toiture verte et un élargissement de la terrasse du toit et les conséquences pour la tranquillité des voisins;





Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/05/2024, portant les références T.2012.0691/3;

Considérant que dans la situation existante de droit le bien comprend une activité productive (atelier/garage) au rez-de-chaussée et 3 logements (1 app. 1 ch. et 2 app. 2 ch.) aux étages (RU 17_2345 du 13/11/2017);

Considérant que le projet prévoit de modifier la destination du rez-de-chaussée d'activités productives en commerce (96m²);

Considérant que le commerce projeté est une salle de sport (A-yoga Brussels);

Considérant que le projet prévoit de réaménager l'intérieur des 3 logements;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 8 (wc) car il n'y pas de sas entre le wc et le séjour dans les appartements aux 2^{ème} et 3^{ème} étages;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un sas entre le wc et le séjour;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre II art. 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante de la 1^{ère} chambre au 1^{er} étage et de la 2^{ème} chambre au 2^{ème} étage est inférieure à la norme (2,30m² au lieu de 2,80m² et 1,60m² au lieu de 2m²);

Considérant que le bâtiment est existant et que les chambres ont une superficie confortable;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;

Considérant que le projet prévoit de modifier la façade à rue;

Considérant que les baies, les châssis et les matériaux sont modifiés;

Considérant que la façade est pourvue de crépis peint de ton gris clair au rez-de-chaussée, est en brique rouge au 1^{er} étage et recouverte de bardage en bois de teinte foncée au 2^{ème} étage;

Considérant que les châssis sont en bois de teinte foncée, avec des seuils en pierre bleue, pierre de taille ton clair au 1^{er} étage et avec des garde-corps en acier noir au 2^{ème} étage;

Considérant que la toiture mansardée et la lucarne sont en zinc et la corniche est en bois de teinte foncée;

Considérant que le projet déroge au R.C.U. car la vitrine n'est pas pourvue d'un volet;

Considérant qu'un engagement relatif à l'absence de volet roulant ou de grille rétractile est signé et joint à la demande;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;

Considérant que l'aménagement de la terrasse en toiture est légèrement modifié;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) pour la terrasse en toiture;

Considérant que la terrasse permet d'offrir un espace extérieur qualitatif;

Considérant que la distance de min. 1,90m des mitoyens n'est pas respectée;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les dispositions du Code civil relatives aux vues, sans rehausse des murs mitoyens;

Considérant dès lors que, moyennant les modifications demandées, cette dérogation est 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 de :

- prévoir un sas entre le wc et le séjour dans les appartements aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- respecter les dispositions du Code civil relatives aux vues, sans rehausse des murs mitoyens ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. Titre I art. 6 (toiture - éléments techniques) et Titre II art. 10 (éclairage naturel) et au R.C.U. sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V1000/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Vilain XIII 53 - 55 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ghelip-Invest - S.P.R.L.

Objet / Betreft: agrandir l'espace d'un bureau au R+9 par l'aménagement d'un volume vitré en toiture pour réaliser un duplex, créer un second escalier de secours en façade latérale et poser un enduit sur isolant en laine de roche d'une épaisseur de 15cm sur la façade pignon latérale droite

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/05/2024 - 23/05/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement –

11 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.);

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/11/2023;

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

Considérant que la demande vise à agrandir l'espace d'un bureau au R+9 par l'aménagement d'un volume vitré en toiture pour réaliser un duplex, créer un second escalier de secours en façade latérale et poser un enduit sur isolant en laine de roche d'une épaisseur de 15cm sur la façade pignon latérale droite

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/05/2020 (réf. P.U. V105/2018) ayant pour objet "rénover l'étage technique, construire un nouveau volume en toiture, créer une terrasse et placer un nouvel escalier de secours";





Considérant l'avis de la commission de concertation du 15/10/2019 pour ce dossier :

« Avis FAVORABLE à condition de :

- limiter la terrasse à la partie arrière,
- supprimer le garde-corps et les accessoires de terrasse en partie avant et d'aménager cette partie en toiture verte,
- prévoir les mesures nécessaires pour le groupe de ventilation afin de répondre aux normes. »

Considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 au 23/05/2024 pour les motifs suivants:

- application de la prescription particulière 4.1. du PRAS (superficies de plancher de bureaux comprise entre 1000 et 3500 m²)
- application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que le projet déroge au RRU, Titre I art.6 (hauteur) en ce que le volume en toiture dépasse le voisin le plus haut à l'axe du mitoyen;

Considérant que le volume vitré est couvert par une toiture plate "végétale" et est implanté avec un retrait par rapport aux façades avant, arrière et latérale droite;

Considérant que cette dérogation est acceptable, car les travaux s'intègrent à l'architecture du bien;

Considérant que le projet déroge au RRU, Titre I art. 6 (éléments techniques) en ce qu'il prévoit le placement de garde-corps vitrés sur la toiture ;

Considérant que l'immeuble, par son implantation est fortement visible depuis l'avenue Louise et joue le rôle de liaison entre les grands immeuble de l'avenue Louise et les petites habitations situées rue Vilain XIII ;

Considérant que les garde-corps présentent un impact visuel important ;

Considérant que cette dérogation est acceptable, à condition de limiter la terrasse à la partie arrière, de supprimer le garde-corps et les accessoires de terrasse en partie avant et d'aménager cette partie en toiture verte ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 06/05/2024 et portant les références CP.1982.1886/19 ;

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

Considérant que la nouvelle construction présente un gabarit d'un niveau avec une toiture plate;

Considérant que le projet prévoit également la création d'un escalier d'évacuation depuis l'espace bureau au 8ème étage ;

Considérant que cet escalier de secours est implanté à l'extérieur en façade latérale droite et dessert le niveau +8 jusqu'à la coursiive du niveau +7 ;

Considérant que cet escalier est situé à environ 1m de la limite mitoyenne ;

Considérant dès lors qu'il n'est pas conforme au code civil en matière de vues ;

Considérant qu'il s'agit d'un escalier de secours ;

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





Avis FAVORABLE à condition de:

- limiter la terrasse à la partie arrière ;
- de supprimer le garde-corps et les accessoires de terrasse en partie avant ;
- d'aménager la partie avant en toiture verte ;

Les dérogations au RRU en ce qui concerne le Titre I, Article 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C769/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Château Beyaerd 48 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Frédéric Van Boxstael

Objet / Betreft: d'une part modifier la façade avant, modifier la structure portante, fermer la terrasse en façade arrière au rez, réaménager les logements, construire une lucarne en toiture arrière et agrandir un logement 1 chambre vers un 3 chambres via l'aménagement des combles (mise en conformité) ; et d'autre part créer une terrasse sur une partie de la toiture plate du 2ème étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/05/2024 - 23/05/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 09/08/2023 ;

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





Considérant que la demande vise à d'une part modifier la façade avant, modifier la structure portante, fermer la terrasse en façade arrière au rez, réaménager les logements, construire une lucarne en toiture arrière et agrandir un logement 1 chambre vers un 3 chambres via l'aménagement des combles (mise en conformité) ; et d'autre part créer une terrasse sur une partie de la toiture plate du 2ème étage;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/03/1948 (réf.T.P. 68595) ayant pour objet "construire un immeuble à 2 étages";

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé 16/06/2021 (réf. P.U. C144/2020) ayant pour objet "mettre en conformité des changements en façade avant, la fermeture de terrasses en façade arrière, la création d'un appartement sous comble, la création d'une terrasse sur la toiture plate du 2e étage et la création d'une lucarne (travaux déjà réalisés)";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 au 23/05/2024 pour les motifs suivants:

- 0.6. actes et travaux qui portent atteinte en intérieur de l'îlot ;
- 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 - hauteur) ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;

Vu l'absence de réaction;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 25/04/2024 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 02/05/2024, portant les références CP. 2020.0711/2 ;

Considérant que suite à la condition de cet avis stipulant que : « [...] par défaut une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum, est prévue dans la partie supérieure de la cage escaliers intérieure [...] », les plans doivent être adaptés ;

Considérant cependant que l'escalier permettant de déboucher à chaque appartement, est privatif pour le dernier niveau car il dessert le duplex du 6^{ème} logement ;

Considérant que la situation de droit du bien indique que la façade comporte trois travées, dont une travée centrale vitrée permettant d'avoir de la lumière naturelle dans la cage d'escaliers desservant les appartements ;

Considérant que le bien est composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de 2 étages et d'un grenier ;

Considérant que le bien a été construit comme un immeuble de rapport, comportant au total 6 unités de logements de une chambre, soit deux appartements au rez-de-chaussée, au 1^{er} et au 2^{ème} étages ;

Considérant que le projet comprend de nombreuses mises en conformité ;

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

En ce qui concerne la mise en conformité de la façade avant :

Considérant que la façade avant a été modifiée sans demande de permis d'urbanisme : changement des menuiseries des travées de gauche et droite de bois vers du PVC peint en gris foncé et de certaines divisions ; modification esthétique des menuiseries de la travée centrale, changement de la porte d'entrée en bois vers de l'aluminium peint en gris foncé ;

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

Considérant que les changements de la façade avant sont acceptables ;





En ce qui concerne la mise en conformité de la fermeture de la terrasse en façade arrière au rez :

Considérant que chaque appartement bénéficiait d'une terrasse en façade arrière donnant accès au WC en situation de droit ;

Considérant que lors d'une précédente demande de permis d'urbanisme refusée (réf. P.U. C144/2020), le projet visait notamment la mise en conformité de la fermeture des balcons en façade arrière ;

Considérant que lors de ce refus, il avait été demandé de conserver un balcon en façade arrière afin de bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant qu'actuellement les logements sont aménagés comme tels mais que cependant la situation projetée prévoit une fermeture des balcons uniquement au rez-de-chaussée ;

Considérant que le rez-de-chaussée dispose d'un autre espace extérieur ;

Considérant par ailleurs que cette intervention permet d'augmenter la surface habitable et le confort des logements au rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que cet aménagement est acceptable en rez-de-chaussée ;

En ce qui concerne la mise en conformité du réaménagement des logements :

Considérant que projet vise à mettre en conformité le réaménagement des 6 appartements ;

Pour le rez-de-chaussée :

Considérant qu'afin d'avoir un accès couvert vers les WC, les terrasses arrière au rez-de-chaussée ont été fermés au moyen d'un châssis en PVC de ton blanc ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 8 en ce que le WC donne directement sur les espaces de vie ;

Considérant néanmoins que, vu l'étroitesse du rez-de-chaussée, il est difficile de prévoir un sas sans impacter négativement la qualité des espaces de vie ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Pour le 1^{er} étage et logement situé à droite au 2^{ème} étage :

Considérant que la chambre du logement de gauche au 1^{er} étage déroge au R.R.U., titre II, article 3 en ce qu'elle a une superficie de 13, 8 m² au lieu de minimum 14 m² ;

Considérant que cette dérogation est mineure ;

Considérant que le nouvel aménagement permet au living de disposer d'un éclairage naturel plus important qu'à l'origine (où il était situé au centre) ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'une erreur a été constatée au niveau des superficies nettes éclairantes des pièces arrières au 1^{er} et 2^{ème} étages et qu'il y a lieu de corriger la surface nette éclairante de « 1,2m² » par « 3,4 m² » ;

Considérant qu'une salle-de-bain pour le logement de droite du 1^{er}, a été aménagée dans l'espace commun de la situation de droit mais que celle-ci est directement accessible depuis la chambre de l'habitation ;

Considérant qu'il en est de même pour le 2^{ème} étage ;

En ce qui concerne la mise en conformité de l'agrandissement d'un logement 1 chambre vers un 3 chambres via l'aménagement des combles :

Considérant que le projet vise également la mise en conformité du logement situé à gauche au 2^{ème} étage de l'immeuble ;

Considérant que cet appartement est aménagé en duplex de 3 chambres avec le 3^{ème} étage ;

Considérant que ce logement disposait d'une seule chambre en situation de droit ;

Considérant que lors d'une précédente demande de permis refusée (C144/2020), les combles avaient été aménagés comme un 7^{ème} logement comportant 2 chambres ;

Considérant que cet appartement dérogeait à plusieurs réglementations (R.R.U., titre II, articles 3 et 10) et avait donc été refusé ;





Considérant qu'il avait été demandé lors de la commission de concertation de ce permis C144/2020 de prévoir un logement duplex avec l'un des appartements situés à l'étage inférieur ;
Considérant que l'aménagement d'un appartement 3 chambres apporte de la mixité d'unités de logement de tailles diverses;

Considérant les pièces de la cuisine, la salle à manger et le salon de l'appartement 2.1 totalisent une superficie d'environ 50,62 m² ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, article 10, en ce que la superficie nette éclairante est de 5,8 m² au lieu de minimum 10,12 m² ;

Considérant que cette dérogation est acceptable en ce que l'aménagement de cet appartement est en longueur et qu'il faudrait alors modifier les baies vitrées en façade et que ceci entraînerait une modification de la façade avant;

En ce qui concerne la mise en conformité de la construction d'une lucarne :

Considérant qu'une lucarne a été construite dans le pan de toiture en façade arrière sans permis d'urbanisme ;

Considérant que depuis celle-ci on accède à une terrasse ;

Considérant cependant que cette terrasse a été refusée lors de la demande de permis en ce qu'elle dérogeait au R.R.U., titre I, article 6 ; au vu de sa longueur entraîne un effet « belvédère » et qu'une palissade a été aménagée dans le but de respecter le Code civil ;

Considérant dès lors que la situation projetée ne prévoit pas de terrasse sur le côté gauche et qu'afin d'éviter l'accessibilité à la toiture plate, un nouveau garde-corps sera placé en face de la porte d'accès ;

En ce qui concerne la création d'une terrasse sur une partie de la toiture plate du 2ème étage:

Considérant que la situation projetée prévoit l'aménagement d'un espace extérieur sur une partie de la toiture du 2^{ème} étage ;

Considérant que cette terrasse sera accessible depuis le hall de nuit du 3^{ème} étage ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse ainsi que ses garde-corps dérogent au R.R.U., titre I, article 6 § 3, en ce que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;

Considérant que le garde-corps d'une hauteur de 1m permet d'assurer la sécurité de la terrasse ;

Considérant que la terrasse permet d'avoir un espace extérieur privatif supplémentaire pour le logement 3 chambres ;

Considérant que la terrasse n'est pas aménagée sur toute la profondeur de la toiture plate ;

Considérant qu'afin d'être conforme au Code Civil, le projet prévoit de rehausser le mur mitoyen avec des briques pleines sur une hauteur de 190 cm ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, articles 4 et 6 en ce qui concerne la réhausse du mitoyen qui dépasse en hauteur et en profondeur le mitoyen le plus haut et le plus profond ;

Considérant pour toutes les toitures plates, qu'il serait intéressant de placer un revêtement avec un albedo élevé pour le confort des pièces inférieures ;

Considérant que ces dérogations et l'aménagement de cette terrasse sont acceptables en ce qu'elle permet un plus grand espace extérieur privatif pour ce logement 3 chambres et que la réhausse du mitoyen n'entraîne pas d'ombrage sur les parcelles voisines ;

En ce qui concerne la mise en conformité de l'aménagement de la zone de cours et jardins :

Considérant que le projet dispose de terrasses pour les 2 logements au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'aménagement de ces terrasses avait été refusée lors du permis C144/2020 car celles-ci dérogeaient au R.R.U., titre I, article 13 en ce qu'elles ne maintenaient pas une surface suffisamment perméable dans le jardin ;

Considérant, que de ce fait , il a été ajouté sur ces terrasses pour ce projet en situation existante et projetée : « sol perméable (planches de bois ajourées posées sur plots, eux-mêmes posés directement sur le sol ») ;





Considérant cependant que ces terrasses dérogent au R.R.U., titre I, article 12 en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que le demandeur indique dans la note explicative que la pose de des terrasses est une demande expresse de ses locataires qui n'arrivaient pas à maintenir une pelouse en bon état car les jardins sont trop peu ensoleillés ;

Considérant qu'il serait intéressant de vérifier si la citerne d'eau de pluie peut être utilisée à des fins sanitaires et/ou pour l'arrosage du jardin ;

Considérant qu'il n'est pas constaté de problème de maintien de pelouse sur les parcelles voisines (via google maps) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire ces terrasses à une profondeur totale de 3 m et d'aménager le restant de la zone perméable en pleine terre et plantée ;

Considérant également que différents travaux de structure portantes ont été effectués ;

Considérant que par rapport au projet présenté lors du refus précédent (ref : C144/2020), la situation projetée répond globalement aux diverses remarques et recommandations émises ;

Considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort, moyennant les modifications demandées;

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

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

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- être conforme à l'avis du SIAMU, tout en tendant vers le respect des divers réglementations en vigueur ;

- corriger la superficie nette éclairante de la chambre de l'appartement 1.1 ; de la cuisine/living de l'appartement 1.2 ; de la cuisine de l'appartement 2.1 ; et de la cuisine/living de l'appartement 2.2 par « 3,4 m²» ;

- réduire les terrasses en rez-de-chaussée à une profondeur de 3 m et aménager le restant de la zone de cours et jardins en surface perméable de pleine terre et plantée ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., titre II , article 8 en ce qui concerne le WC au rez-de-chaussée; au R.R.U., titre II, article 3 en ce qui concerne la chambre de l'appartement 1.1. ; Au R.R.U., titre I, article 6 § 3 en ce qui concerne la terrasse et ses garde-corps sur la toiture ; au R.R.U, titre I, articles 4 et 6 en ce qui concerne la réhausse du mur mitoyen sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1171/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Reine des Prés 24 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mohamed Mellouki

Objet / Betreft: construire 2 extensions en façade arrière au rez de chaussée et au 1er étage, réhausser les 2 murs mitoyens, remplacer les châssis en façade avant par des châssis en pvc blanc et apporter des transformations structurelles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/05/2024 - 23/05/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

13

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/12/2023;

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

Considérant que la demande vise à construire 2 extensions en façade arrière au rez de chaussée et au 1^{er} étage, réhausser les 2 murs mitoyens, remplacer les châssis en façade avant par des châssis en pvc blanc et apporter des transformations structurelles;

Considérant que des travaux ont déjà été réalisés;

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

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 15/06/1940 (réf. T.P. 53245) ayant pour objet "Construction d'un immeuble à 1 étage sur le terrain situé rue du Molenblok, 193", la rue du Molenblok étant la dénomination à l'époque de l'Avenue de la Reine des Prés ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 au 23/05/2024 pour les motifs suivants:

- 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 d'une construction mitoyenne) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain portant sur les vues créées par le projet sur le bien du riverain ;

Considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale dont la destination est inchangée ;

En ce qui concerne le volume

Considérant que 2 extensions sont prévues en façade arrière ;

Considérant qu'au rez de chaussée en situation de droit, la serre ouverte située en partie arrière est couverte par la terrasse du 1^{er} étage et par un appentis ;

Considérant que des murets bas délimitent la serre et retiennent les terres du jardin dont le niveau est situé à +/- 1 mètre plus haut que le niveau fini intérieur ;

Considérant que l'appentis et les murets sont supprimés et que la dalle de la terrasse est prolongée ;

Considérant qu'une extension est dès lors créée au rez de chaussée afin d'agrandir la cuisine nouvellement localisée dans la serre ;

Considérant que cette extension déroge au RRU, Titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce que l'extension dépasse de 2m04 la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (voisin du n° 22) ;

Considérant que 2 coupoles d'1m20 x 2m40 permettent d'apporter de la luminosité à la cuisine et d'améliorer également l'éclairage de la salle à manger ;

Considérant cependant en ce que le volume de l'extension et la présence d'une nouvelle terrasse réduisent la zone de jardin perméable et densifient l'intérieur d'ilot ;

Considérant que la surface supplémentaire apportée à la cuisine par la création de l'extension est peu exploitée et n'apporte pas de réelle plus-value à l'espace ;

Considérant qu'au 1^{er} étage une terrasse couverte par un appentis est présente en situation de droit ;

Considérant que cette terrasse est agrandie pour s'aligner avec le profil mitoyen du voisin de droite (n°22) et que cet espace est fermé par un nouvel ensemble de châssis afin d'agrandir la chambre arrière ;





Considérant que le mur de façade arrière est modifié en ce que la baie existante permettant d'accéder à la terrasse est agrandie et que ses allèges sont supprimées ;
Considérant que la nouvelle extension permet l'implantation d'un espace dressing dédié à la chambre arrière ;
Considérant que la toiture de l'extension du 1^{er} étage déroge au RRU Titre I article 6 en ce qu'elle dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas (n°26) et que la toiture de l'extension du rez de chaussée dépasse de +/- 4 m 10 le profil mitoyen de l'extension du voisin de gauche ;
Considérant de ce qui précède que l'extension au 1^{er} étage est acceptée en ce qu'elle améliore les qualités d'habitabilité du bien ;
Considérant que l'enduit en façade arrière est remplacé par un revêtement en briques de ton gris sur isolant de 12 cm ;
Considérant que ce revêtement améliore le confort et l'habitabilité du bien et qu'il s'accorde avec les châssis proposés, il est dès lors acceptable ;
Considérant de ce qui précède que les dérogations aux articles 4 et 6 sont acceptables en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière mais pas en ce qui concerne l'extension au rez de chaussée ;

Considérant que le volume sous combles est aménagé en 2 chambres de 12 et 9,15 m² ainsi qu'une salle de douche avec wc ;
Considérant que de ce fait le nombre de chambres est porté à 4 avec une salle de bain et 2 salles de douche avec wc ;
Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
Considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;

En ce qui concerne l'esthétique

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis et la porte d'entrée existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis et porte en PVC de ton blanc avec une nouvelle division apparente ;
Considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique du bien ;
Considérant toutefois, que le remplacement des châssis et porte en façade avant en pvc n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de conserver des châssis en bois peints et plus particulièrement de conserver les châssis anciens du rez-de-chaussée (guillotine avec petit vitrail en partie supérieure et porte d'entrée avec imposte et vitrail afin de cadrer au caractère de la façade avant ;
Considérant que la corniche en bois peinte en blanc en façade avant est rénovée ;

Considérant que les nouveaux châssis en façade arrière sont en PVC de ton gris anthracite ;
Considérant que ceux-ci permettent d'améliorer l'isolation thermique du bien ;
Considérant qu'un garde-corps vitré sécurise l'accès à la toiture plate de l'extension ;
Considérant dès lors que les nouveaux châssis PVC en façade arrière sont acceptable ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs

Considérant qu'une terrasse extérieure d'1 mètre de profondeur est créée au rez de chaussée sur la largeur de la parcelle ;
Considérant dès lors que le muret retenant les terres du jardin et les marches permettant d'y accéder sont reculées de 304 cm réduisant de ce fait la superficie du jardin et de la surface perméable de la parcelle ;
Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de conserver l'enveloppe du volume construit au rez de chaussée à sa dimension actuelle et de conserver ainsi les dimensions du jardin ;
Considérant que 2 arbres (houx) sont supprimés en ce qu'ils présentent des dimensions importantes et sont implantés trop proches de la limite mitoyenne ;
Considérant qu'un nouvel arbre fruitier sera implanté à 2 mètres des limites mitoyennes ;
Considérant de ce qui précède que la suppression des arbres est acceptable ;





Considérant que la toiture plate inaccessible située au 2^{ème} étage est une toiture plate végétalisée ;

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

Avis FAVORABLE à condition de:

- conserver le volume existant et la superficie du jardin au rez-de-chaussée;
- maintenir des châssis en bois peints de ton blanc en façade avant ;
- conserver les châssis anciens du rez-de-chaussée (guillotine avec petit vitrail en partie supérieure et porte d'entrée avec imposte et vitrail ;
- préciser le maintien du volet en bois en façade avant ;

Les dérogations aux articles 4 et 6 sont accordées en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière mais sont refusées en ce qui concerne l'extension au rez de chaussée ;

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L999/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Le Titien 59 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Gaspard - Angélique Demur - Sioc'han de Kersabiec

Objet / Betreft: transformer un logement avec rez-de-chaussée commercial en une maison unifamiliale avec travaux structurels intérieurs et extensions extérieures et modifier la façade arrière, modifier le profil des châssis en façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/05/2024 - 23/05/2024

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):

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

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

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

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

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

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

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé 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 zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant que le bien est repris dans l'îlot 56b avec un gabarit de R+3 au RGBQ, sans être repris dans une catégorie de bâti remarquable ;

Considérant que le bien est situé dans l'îlot 5, en zone d'habitation prioritaire renforcée et repris dans les bâtiments de catégorie 1 dit remarquables au P.P.A.S. ;





Considérant que la demande a été introduite en date du 03/11/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble à rez-de-chaussée commercial en une maison unifamiliale avec travaux structurels intérieurs et extensions extérieures et modifier la façade arrière, modifier le profil des châssis en façade avant (mise en conformité) ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;

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

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 au 23/05/2024 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), dérogation à l'article 26. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (cours), dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), dérogation à l'article 21 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (menuiseries), dérogations aux prescriptions du PPAS n° 06-03 (Saint-Quentin, 31-07-2015) ;

Vu l'absence de réaction ;

En ce qui concerne les caractéristiques des lieux :

Considérant que le bien a fait l'objet des permis d'urbanisme suivant : 1) réf.TP 13700, délivré le 20/06/1899 ayant pour objet « surélever d'un étage la maison » ; 2) réf. TP 31743, délivré le 29/01/1926 « construire une annexe dans la cour et établir des installations sanitaires » ; 3) réf. TP 50184, délivré le 23/03/1939 « construire un WC avec terrasses au +1 et +2 de la façade arrière » ;

Considérant que les renseignements urbanistiques, réf. RU1229/2023, délivré le 10/07/2023, précisent que le bien est un immeuble avec un rez commercial et un atelier dans l'annexe arrière et du logement aux étages ;

Considérant que le gabarit du bien comporte un demi-sous-sol et 3 niveaux hors sol couvert par un toit à versants, ainsi qu'une annexe arrière avec deux niveaux hors sol sous toit plat et un jardin en pleine terre ;

Considérant que la situation existante de fait indique que le rez-de-chaussée commercial a été incorporé au logement situé aux étages, et que des travaux tels que la création d'une trémie entre le rez et 1^{er} étage, l'intégration des terrasses arrière du 1^{er} et du 2^{ème} étages dans le volume de la maison, ainsi qu'une légère extension de l'annexe arrière et le remplacement de l'ensemble des châssis ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les travaux exécutés sans autorisation et décrits dans la situation existante de fait ;

En ce qui concerne l'affectation :

Considérant que la demande vise à étendre le logement unifamilial (4ch) à l'ensemble du bien en intégrant le Rez-de-chaussée anciennement occupé par un commerce et un atelier, portant la surface habitable de la maison à 193m² ;

Considérant que le principe du réaménagement du bien en logement familial renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier conformément aux dispositions planologiques en vigueur dans la zone ;

En ce qui concerne l'extension du volume du côté de la zone de cour et jardin :

Considérant que le projet prévoit la fermeture des anciennes petites terrasses avec un local WC situées à l'arrière en les intégrant dans le volume intérieur ;

Considérant que cette configuration proposée augmente le confort du logement ;

Considérant que l'extension latérale de l'annexe et la création d'une terrasse empiètent sur presque toute la superficie de la zone de cour et jardin, ce qui induit des dérogations à la réglementation en vigueur ;





Considérant que le recouvrement de la zone de cour et jardin par des matériaux imperméables entraîne une dérogation à l'article 26 du RGBQ (>30%) et aux art.12 et 13 du titre I du RRU (>50%) ;

Considérant que la profondeur de la terrasse dallée s'étend au-delà de 3 mètres de la zone de cour et jardin, ce qui constitue une dérogation à l'art.4.2 du PPAS ;

Considérant que la demande ne propose aucun système de gestion des eaux pluviales, ce qui induit une dérogation à l'art.16 du Titre I du RRU ;

Considérant que la construction de l'annexe arrière, dépassant de 0.36m la largeur prévue par les plans du permis d'urbanisme, semble dater de l'origine de la construction et est reprise comme telle au PPAS (feuille 4b), elle peut être acceptée ;

Considérant que le recouvrement de la terrasse par des matériaux imperméables sur une surface de +/-8m² est excessif même si elle est de petite taille ;

Considérant qu'en séance, l'architecte a précisé qu'il s'agissait bien d'un revêtement semi perméable constitué de planches à claire voix couvrant la cour ;

Considérant qu'il y a lieu de végétaliser la toiture plate au 2^{ème} étage arrière afin de réduire l'effet îlot de chaleur ;

Considérant qu'il s'agit de conditions littérales et que les plans ne doivent pas être adaptés ;

Considérant que les dérogations à l'art.26 du RGBQ (cour) et aux articles 12 et 13 et 16 du titre I du RRU, ainsi qu'à l'art.4.2 du PPAS sont acceptables moyennant les adaptations sollicitées ;

En ce qui concerne des façades :

Considérant que la demande vise le remplacement de l'ensemble des châssis existants en bois par des nouveaux châssis en bois à double vitrage de couleur blanche à l'exception du châssis de la salle de bain ;

Considérant que les nouveaux châssis en façade à rue présentent une imposte vitrée fixe et un double ouvrant respectant la typologie du bien tout en améliorant l'isolation thermique de l'immeuble ;

Considérant que la demande prévoit un châssis en PVC blanc, ce qui induit une dérogation à l'art. 21 du RGBQ et à l'art. 3.2.2.2 du PPAS ;

Considérant cependant que le seul châssis en PVC, muni d'une grille de ventilation et bordé par un garde-corps vitré, est situé en façade arrière à l'endroit de la salle de bain, est par conséquent invisible depuis l'espace public ;

Considérant que dans l'ensemble le projet préserve et améliore les caractéristiques de l'immeuble, repris comme construction remarquables de catégorie 1 du PPAS (art. 4.2.2.1) ;

Considérant que la dérogation à l'art. 21 et à l'art.3.2.2.1 du PPAS sont acceptables, aux motifs exposés ci-dessus ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

Considérant que le projet prévoit d'aménager le rez-de-chaussée en proposant un plan ouvert qui s'inscrit entre les murs porteurs existants ;

Considérant que l'intégration des anciennes terrasses arrière dans le volume principal de la maison unifamilial, permet d'optimiser l'aménagement des espaces intérieurs ;

Considérant que le projet maintient l'escalier en bois d'origine qui distribue l'accès aux étages ;

Considérant que le projet propose la création d'une trémie entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage à l'endroit de la salle à manger ;

Considérant qu'il s'agit du plafond de l'ancien commerce qui ne présentait pas de décors remarquables ;

Considérant que la double hauteur de la salle à manger permet d'augmenter la luminosité et favoriser la continuité visuelle entre les différents niveaux de la maison ;

Considérant que la demande propose 4 chambres au sein de la maison unifamiliale ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager les anciens combles en pièces habitables en y installant une chambre et une salle de bain ;

Considérant que la chambre située au 1^{er} étage a une superficie de 8.94m² qui est reprise comme telle dans la situation existante de droit ;





Considérant cependant que les surfaces éclairantes des 2 chambres à rue et de la nouvelle chambre sous comble sont inférieures aux normes, ce qui induit une dérogation à l'art.10 du R.R.U. Titre II ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres existantes en façade avant, dont il est important de maintenir les baies d'origine du bien ;

Considérant que la dérogation à l'art.10 du RRU, Titre II est acceptable aux motifs exposés ;

Considérant que le local WC sis au RDC a une largeur de 74 cm et donne directement sur le plan ouvert du rez (salon, salle à manger et cuisine), ce qui induit une dérogation l'art 8 du Titre II du RRU ;

Considérant que la maison comporte deux salles de bain avec deux WC confortables aux étages et que le local WC en dérogation est existant et qu'il se situe au rez-de-chaussée dans un couloir ouvert et vitré reliant la cuisine à la salle à manger et s'ouvrant sur le jardin ;

Considérant que le projet favorise l'aménagement des pièces de vie organisées en plan ouvert ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'art.8 du Titre I du RRU peut être acceptée aux motifs exposés ;

Considérant que le projet participe à offrir une qualité spatiale et une amélioration de l'habitabilité du logement et qu'il répond aux exigences de confort actuelles ;

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

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- Préciser la nature semi-perméable du revêtement de la cour ;
- Proposer un revêtement végétalisé de la toiture plate ;

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RGBQ (art.21 et art.26), au PPAS (3.2.2.1), au RRU Titre I du RRU (art. 8, 10 et 13) et Titre II du RRU (art.3, 8, 10) sont accordées, moyennant les modifications, pour les motifs évoqués ci-dessus.

