



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

Réf. / Ref.: C422/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue des Chartreux 45 - 67 1000 Bruxelles  
Rue du Boulet 2 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MATEXI PROJECTS - S.A. (Didier VAN INGELGEM)

Objet / Betreft: Rénover lourdement 4 bâtiments existants de bureaux en projet mixte (bureau et logement) et réaménager les espaces extérieurs.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/05/2024 - 06/06/2024

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

1

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à rénover lourdement 4 bâtiments existants de bureaux en projet mixte (bureau et logement) et réaménager les espaces extérieurs ;

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

- Application de l'art. 175/16 du CoBAT : Projets soumis à rapport d'incidences :
  - 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
  - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Que ce rapport d'incidences a été déclaré complet le 24/04/2024, en parallèle avec cette demande de permis ;

Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique du 08/05/2024 au 06/06/2024 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- Application de l'article 188/7 du CoBAT concernant les dérogations visées dans l'article 126§11 ;





- *Dérogations au RRU, Titre I, portant sur les caractéristiques des constructions et de leurs abords :*
  - *Article 3 : Implantation de la construction ;*
  - *Article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne;*
  - *Article 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;*
  - *Article 6 : Toiture d'une construction mitoyenne ;*
  - *Article 10 : Dépasser avec plus d'un mètre le plan de façade ;*
  - *Article 13 : Maintien d'une surface perméable ;*
  - *Application de l'art. 175/20 du CoBAT : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;*

Que 3 réclamations et/ou demandes d'être entendues ont été introduites concernant :

- Le blocage du trafic automobile lors du chantier au niveau des rues des Chartreux et du Boulet ;
- La construction d'un nouveau bâtiment qui se rapproche d'avantage des immeubles existants;
- La création des terrasses qui n'existent pas actuellement, en face de l'immeuble sis 11 rue du Boulet, ce qui empêche l'éclairage naturel ;
- La confirmation que la hauteur du bâtiment actuel Partena ne vas pas être modifiée ;

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

- *Application de la prescription particulière 21 du PRAS : Modification visible depuis les espaces publics ;*

Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/06/2024, qui porte la référence CP.1980.2483/8; qu'une partie des modifications apportées dans cet avis (relatives aux points 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 13) devra être soumise au SIAMU pour approbation ; Vu l'avis favorable du consultant régional 'AccessAndGo' du 20/06/2024 ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; que, pour rendre le projet conforme, des adaptations aux plans sont nécessaires ; que plus précisément :

- le projet doit comprendre au moins 2 emplacements réservés (PMR) ;
- la poignée doit être à 50 cm d'un angle rentrant du côté de l'ascenseur (dans le parking) ;
- la porte doit être desservie par une aire de rotation de 150 cm (côté parking);
- le battant de l'entrée logements rue des chartreux en intérieur d'îlot doit être inversée de façon à garantir l'accès à la poignée ;
- au moins une entrée accessible permet aux personnes de l'immeuble rue des boulets à accéder au sas ascenseur ;
- un habitant PMR n'a pas d'accès accessible ;
- les parties publiques des bureaux doivent comprendre au moins une toilette PMR conforme ;
- les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Vu l'avis du bouwmeester maître architecte (BMA), conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 09/07/2019; qu'en conclusion, cet avis stipule que « *Globalement, le projet et la qualité des logements proposées ont considérablement progressé grâce aux diverses réunions et ateliers. L'approche constructive du développeur est saluée. Le projet s'inscrit dans la tendance actuelle de transformation d'un immeuble de bureaux existant en un bâtiment à usage mixte, principalement résidentiel. Certains points pourraient être affinés, notamment une connexion plus généreuse avec l'espace public, une étude approfondie de l'accessibilité intégrale et des entrées en double hauteur. Dans l'ensemble, BMA est satisfait du résultat obtenu.* » ;





Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 07/05/2024; que la Commission a décidé que le projet ne répond à aucun des critères de la Commission de Sécurité et il n'est donc pas obligatoire de prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID ;  
Vu l'avis Alignement de la Direction planification stratégique et opérationnelle de la Ville de Bruxelles, qui stipule que le projet est conforme au niveau de la rue du Boulet, plus précisément pour l'implantation sur l'alignement des accès au bâtiment et la zone pleine terre, mais n'est pas conforme au niveau de la rue des Chartreux, parce que l'implantation de la nouvelle façade se trouve 18 cm devant l'alignement du à l'isolation et la rampe d'accès PMR et le pleine terre qui se trouve devant l'alignement ;

#### Général

Considérant que la demande porte sur un ensemble architectural composé de plusieurs bâtiments mitoyens, sis à l'angle de la rue du Boulet et de la rue des Chartreux, ainsi que d'un bâtiment situé en intérieur de l'îlot et d'un parking souterrain implanté au milieu des bâtiments;

Considérant que le site concerné a une superficie de 3.205 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet a pour but de transformer le site en reconvertissant essentiellement des espaces de bureaux, aux étages, en 71 unités résidentielles ;

Considérant que la superficie de plancher hors-sol passe de 12.687,5 à 12.461,5 m<sup>2</sup> ; que la superficie totale reste donc à peu près inchangée ;

Considérant qu'en intérieur d'îlot, le bâtiment existant est préservé et garde sa fonction de bureau ; que des espaces de bureau sont également préservés dans le socle côté rue (rez-de-chaussée et premier étage) ;

Considérant qu'une superficie totale de 4.889,4 m<sup>2</sup> de bureau est préservée ;

Considérant que l'offre de logements se compose de :

- 30 appartements 1 chambre ;
- 31 appartements 2 chambres ;
- 10 appartements 3 chambres ;

Considérant que le programme envisagé offre une bonne mixité en ce qui concerne les typologies de logements ;

Considérant que chaque logement dispose de son propre espace extérieur privatif relié au séjour ;

Considérant que le parking en sous-sol présente 27 places de stationnement dont 1 pour des Personnes de Mobilité Réduite (PMR) et 8 emplacements moto ;

#### PRAS

Considérant que le projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la zone des cours et jardins est transformée et passe d'un parking vers un jardin; que ce jardin permet l'accès à l'immeuble de bureaux en intérieur d'îlot et sert de zone de parc pour les futurs résidents ; que la zone des cours et jardins prend donc une position clé dans le projet ;

Considérant qu'une partie du parking souterrain existant est démolie en prévoyant une zone plantée en pleine terre; que, par rapport à la situation existante, un aménagement plus végétal est proposé en améliorant le caractère vert de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant cependant que la minéralisation de la zone des cours et jardins reste significative ;

Que la largeur des cheminements semble surdimensionnée ;

Qu'au niveau de l'immeuble de bureaux en intérieur d'îlot un élargissement des sentiers est prévu ;

Considérant qu'il y a donc lieu de revoir l'aménagement paysager en intérieur d'îlot afin d'augmenter les surfaces végétalisées et par conséquent de réduire l'emprise des cheminements minéralisés en les rationalisant;

Considérant qu'il est préférable d'aménager la zone des cours et jardins de manière à ce qu'elle soit la plus verte possible ;

Que, pour y arriver, l'utilisation des plantations indigènes doit être favorisée;

Considérant que de nombreuses fenêtres donnent sur cet espace vert (logements et bureaux) ;





Considérant qu'il faut privilégier le caractère végétal et calme de cet espace et donc éviter une utilisation qui pourrait créer des nuisances sonores ; qu'une attention particulière doit être portée à l'aménagement paysager et aux nuisances sonores en intérieur d'îlot (matériaux non-réverbérant) ;

Considérant que le projet modifie les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;  
Considérant que l'objectif du projet est de créer des logements sur un socle actif ; qu'en conséquence, l'architecture existante est modifiée, en prévoyant des terrasses et des fenêtres plus grandes, adaptées au programme modifié de l'immeuble ;

Qu'ainsi des nouvelles finitions de façade sont proposées; que les façades sont revêtues en briquettes (teinte blanche et brune); qu'au niveau des terrasses un parement en bardage bois est prévu ; que les châssis sont en aluminium anodisé (teinte grise) et les garde-corps en aluminium thermolaqué gris/vert ;

Que, logiquement, les modifications volumétriques et architecturales créent des caractéristiques urbanistiques différentes;

Considérant cependant que le socle actif, la zone de recul végétalisée, les différentes entrées du projet et l'architecture retravaillée de la façade s'inscrivent dans le cadre d'un projet mixte en centre-ville et sont donc cohérents avec le caractère spatial de la zone environnante ;

#### **RRU**

Considérant que l'immeuble d'angle existant (phases I et II) est implanté en recul de l'alignement prescrit ; que cette implantation est légèrement modifiée par rapport à la situation existante, mais présente encore une zone de recul ;

Considérant qu'actuellement cette zone de recul est aménagée en parking ; que le projet propose de créer une zone plantée en pleine terre, conforme aux prescriptions de l'article 12 du Titre I du RRU ;

Considérant également que l'immeuble (phase III) est isolé par l'extérieur, en ajoutant une couche de 18 cm qui dépasse donc de l'alignement prescrit ;

Considérant que ce bâtiment dépasse l'alignement prescrit, ce qui génère une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU ;

Considérant que ce dépassement est dû à la nécessité d'isoler correctement la structure existante ;

Considérant que le trottoir reste plus large que 1,5 m et que les passants ne risquent pas d'être gênés par cette soustraction de 18 cm de largeur ;

Considérant que l'ajout d'une couche de 18 cm supplémentaires n'est pas très visible dans son contexte, compte tenu de la taille importante du bâtiment concerné et des différentes saillies de façade;

Considérant que la dérogation résulte du choix de réaliser un projet de rénovation prenant en compte la structure existante ;

Considérant que la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU sont donc justifiée et acceptable ;

Considérant que la profondeur proposée dépasse celle de la construction la plus profonde (> 3 m par rapport à la construction sis 18 rue du Boulet), ce qui génère une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que l'immeuble concerné est déjà le plus profond par rapport aux propriétés voisines ; qu'il est conçu avec une zone de recul, de sorte qu'il se trouve naturellement plus profondément dans la zone de cours et jardins ;

Considérant qu'un nouveau volume est créé qui se connecte harmonieusement avec le bâtiment sis 18 rue du Boulet ;

Considérant qu'en ce qui concerne la profondeur hors-sol la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est justifiée et acceptable ;

Considérant qu'au niveau du sous-sol, la profondeur maximale de la construction est déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13 (50% planté en pleine terre) et que la construction en sous-sol n'est pas recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au





moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse, ce qui engendre également une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;  
Considérant que la dalle existante limite l'épaisseur du substrat ;  
Considérant que des solutions telles que les buttes de terre pour la plantation intensive sont utilisées ;  
Considérant, comme indiqué dans la motivation concernant l'atteinte à l'intérieur de l'îlot du PRAS, qu'il y a lieu de revoir l'aménagement paysager afin d'augmenter les surfaces végétalisées et de réduire l'emprise des cheminements ;

Considérant que la hauteur de la façade dépasse celle du bien existant, qui est déjà la construction la plus haute par rapport aux constructions adjacentes, ce qui génère une dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU ;

Que, plus précisément, pour le bâtiment d'angle, la hauteur de la façade est légèrement rehaussée passant de 23.32 à 23.50m ; qu'également un garde-corps est prévu (moins en retrait par rapport à celui existant) ;

Considérant que l'immeuble existant a été conçu en créant une échelle nettement différente de celle du tissu urbain dans l'environnement immédiat; que la hauteur de la corniche existante est donc déjà la plus haute par rapport aux constructions adjacentes ;

Considérant qu'une liaison est prévue, entre l'immeuble existant et la constructions voisine sis 18 rue du Boulet ;

Considérant qu'au niveau de la rue des Chartreux une partie de la façade est rehaussée par rapport à la situation existante ; que ce volume présente la même hauteur que le bâtiment d'angle ;

Considérant que, comme dans la situation existante, le projet prévoit un rehaussement progressif de la hauteur de la corniche au niveau de la rue des Chartreux ;

Considérant que l'objectif de ce projet n'est pas d'augmenter la hauteur de la façade existante, mais de créer une liaison correcte entre le gabarit du bien concerné et les constructions voisines;

Considérant que la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU est donc minime et acceptable ;

Considérant que la hauteur de la toiture dépasse celle du bien existant, qui est déjà la construction la plus haute par rapport aux constructions adjacentes, ce qui génère une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que la hauteur supplémentaire est due à l'isolation et à l'emplacement des techniques sur le toit ;

Que ces techniques ne sont (pratiquement) pas visibles depuis l'espace public, puisqu'elles sont placées dans des volumes en retrait du plan de façade;

Que la situation existante présente déjà des techniques en toitures;

Considérant que le bâtiment existant est implanté légèrement en retrait, ce qui le rend moins imposant; qu'il s'agit d'une hauteur existante qui n'est pratiquement pas augmentée ;

Considérant que, de plus, une partie du bâtiment existant est démontée au niveau de la rue des Chartreux, de sorte que la masse du volume est interrompue, ce qui donne une ouverture sur le domaine public ; que cette ouverture dans le bâtiment existant permet également d'améliorer l'ensoleillement de la zone des cours et jardins ;

Considérant, comme indiqué dans la motivation de la dérogation à l'article 5, l'objectif de ce projet n'est pas de rehausser le gabarit existant, mais de créer une liaison correcte entre ce projet et les constructions voisines;

Considérant que cette liaison a pris en compte, dans la mesure du possible, la non génération de nuisances (ombrage et vues mutuelles) aux parcelles adjacentes ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est donc justifiée et acceptable ;

Considérant que les terrasses et bow-windows en saillie sur la façade rue des Chartreux dépasse de plus d'un mètre le plan de la façade, ce qui génère une dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU ;





Considérant que cette dimension spécifique n'est pas indiquée sur les plans ; qu'il s'agit de toute façon d'une dérogation très faible (si tant est qu'elle existe) ;  
Considérant que ces éléments architecturaux ne causent aucune nuisance, ni aux passants, ni au voisinage ;  
Considérant que la dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU est donc minime et acceptable ;

Considérant que le parking en sous-sol se situe dans la zone de cours et jardins où 50 % de la surface devrait être couverte de plantations en pleine terre, ce qui génère une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation existante ; que le projet augmente la perméabilité du site et donc la partie plantée en pleine terre ;  
Considérant qu'il n'est pas souhaitable de démonter le parking existant, principalement pour des raisons de stabilité, sans engendrer d'importants coûts supplémentaires ;  
Considérant qu'un jardin est aménagé au-dessus de la structure existante ;  
Considérant, comme indiqué dans la motivation concernant l'atteinte à l'intérieur de l'îlot du PRAS, qu'il y a lieu de revoir l'aménagement paysager afin d'augmenter leurs superficies et de rationaliser les cheminements ; que, prendre en compte cette condition, la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU est donc justifiée et acceptable ;

Considérant que le projet déroge aux normes d'habitabilité, plus précisément en ce qui concerne les normes minimales de superficie, et donc à l'article 3 du Titre II du RRU ;  
Considérant que les séjours au niveau de la faille (appartements 1.2.3, 1.3.3, 1.4.3, 1.5.3 et 1.6.3) présentent une superficie de 26.9 m<sup>2</sup> au lieu de 28 m<sup>2</sup> ;  
Considérant que l'aménagement des appartements est considéré comme qualitatif ;  
Considérant que les dérogations à l'article 3 du Titre II du RRU sont minimales et sont dues au fait qu'il s'agit d'un projet de rénovation, qui consiste à récupérer une structure existante ;  
Considérant que les dérogations à l'article 3 du Titre II du RRU sont donc minimales et acceptables ;

#### Architecture

Considérant, comme mentionné dans les réunions de projet et comme stipulé dans la conclusion de l'avis BMA, qu'une connexion plus généreuse entre l'intérieur de l'îlot et l'espace public pourrait être recherchée et que les entrées en double hauteur pourrait améliorer les qualités spatiales du projet ;

Considérant que l'architecture de la façade fait la distinction visuelle entre le socle (R et R+1 en bureau) et les étages supérieurs (logements) ; que l'entrée principale au niveau de la rue du Boulet ne présente qu'une ouverture au rez-de-chaussée ; qu'il est possible de l'ouvrir en hauteur (socle complet) afin de donner plus d'ampleur à l'entrée principale et en créant une ouverture plus importante vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que cette double hauteur est préférable, étant donné que l'entrée principale se trouve dans l'angle du bâtiment (côté intérieur d'îlot), où l'éclairage naturel est limité et où une hauteur plus importante créera une entrée plus généreuse ;

Considérant que cette entrée concerne l'accès principal du projet et qu'elle sera utilisée fréquemment ;

Considérant qu'une double hauteur rend l'accès principal plus généreux et à l'échelle du bâtiment ;

Considérant que, de plus, l'avis SIAMU stipule que « l'entrée cochère commune ventilée menant dans l'intérieur d'îlot (Repères de travées sur plans (8 - 9)) doit être libre de passage pour l'évacuation du bâtiment et l'intervention des services de secours. Cette entrée est dégagée de tous matériaux inflammables ou combustibles. Dans la mesure du possible, il y a lieu de maintenir une hauteur sous plafond dans le passage entre 350 et 400 cm et une largeur de 400 cm pour permettre l'éventuel déploiement d'un camion dans l'intérieur d'îlot. » ;

Considérant qu'il y a donc lieu de prévoir une double hauteur au niveau de l'entrée principale (côté rue du Boulet) et d'aligner l'aménagement spécifique avec le SIAMU ;

Considérant que, lors de la commission de concertation, le demandeur et son architecte ont indiqué qu'il est difficile de démolir la structure au niveau de l'entrée principale ; que le maintien de





la structure n'empêche pas nécessairement la création d'une double hauteur ; qu'elle peut être intégrée dans l'architecture de cet accès ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée un espace bureau est prévu au niveau de l'angle du bâtiment ;

Considérant qu'une interaction plus dynamique est recherchée à cet endroit, étant donné sa position visible dans l'espace public ; qu'un espace bureau n'est pas considéré comme une solution optimale pour renforcer la relation entre l'espace public et le rez-de-chaussée ; qu'un équipement ou un commerce offrirait une mixité plus intéressante dans le projet et améliorerait l'accessibilité de cet espace au public ;

Considérant cependant qu'il est tout à fait possible de maintenir un espace de bureau au niveau de l'angle, pour autant que les baies ne soient pas occultées et que l'espace de bureau ait un caractère public important et donc une forte interaction avec la rue ;

Considérant que le demandeur a indiqué qu'il envisageait de créer une supérette à cet endroit ; que cette modification implique un changement d'affectation, ainsi que des modifications de plan ; qu'à première vue, le bâtiment ne semble pas idéal pour héberger un tel programme, compte tenu du dénivelé par rapport à la rue, des livraisons nécessaires sur ce site, de l'interaction recherchée entre le socle et l'espace extérieur,...

Considérant que la rampe (PMR) au niveau de l'angle de la propriété occupe une grande superficie de la zone de recul ;

Considérant que cet aménagement n'est pas cohérent avec la volonté d'une forte végétalisation de la zone de recul et présente des angles malheureux, qui ne sont pas souhaitables en centre-ville ;

Considérant que la mise en place d'une rampe d'accès est jugée opportune ; que l'aménagement proposé n'est pas considéré réussi ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer la rampe d'accès davantage dans le projet, par exemple, en l'intégrant au niveau de l'entrée principale ;

Considérant que des terrasses sont ajoutées au niveau des appartements (en intérieur d'îlot, côté construction voisine sis 69 rue des Chartreux), en ajoutant une profondeur au bâtiment existant ;  
Considérant qu'il a été recherché d'intégrer les terrasses dans le volume existant ; que la structure existante et la nécessité de prévoir une isolation pertinente limitant les ponts thermiques ont rendu difficile l'intégration des terrasses ;

Considérant que la profondeur supplémentaire n'est pas considérée comme problématique à cet endroit précise ;

Considérant que, par contre, ces terrasses se situent à la proximité des ouvertures du bien adjacent et créent des vis-à-vis ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas positionner ces terrasses au coin du bâtiment et donc plutôt au niveau du séjour de ces appartements, pour éviter des vues mutuelles ;

#### Mobilité

Considérant que 19 places de parking pour voitures sont prévues en sous-sol, dont une dédiée aux PMR, ce qui offre un ratio de 0.27 parking par logement ; qu'également 8 emplacements moto sont prévus ;

Considérant que le choix de prévoir un nombre limité de places de parking permet de réutiliser la structure existante, de créer un aménagement paysager dans la zone de cours et jardins et de réaliser des plantations en pleine terre en intérieur d'îlot et dans la zone de recul ; que cette approche offre une valeur ajoutée en termes d'habitabilité, de biodiversité et d'infiltration de l'eau sur ce site ;

Considérant que la mise en œuvre d'un nombre minimal de places de parking permet d'anticiper sur de stationnement en voirie ;

Considérant cependant qu'il est possible de prévoir de places de stationnement pour les voitures partagées en voiries et donc en accord avec la Ville de Bruxelles ;





Considérant que le projet se concentre sur d'autres modes de transport (transport en commun et vélos) ; que l'accent mis sur les modes de transport actifs est approprié, compte tenu de la proximité du centre-ville et de la bonne desserte par les transports en commun ;  
Considérant que plusieurs locaux vélos sont prévus, offrant au total de 232 emplacements ;  
Qu'au rez-de-chaussée, chaque cage d'escalier dispose de son propre local vélos ; que ceux-ci sont facilement accessibles (principalement via l'intérieur de l'îlot) et encouragent donc la mobilité douce ;  
Qu'en outre, un grand local vélos est prévu au sous-sol, où des emplacements spécifiques sont prévus pour les vélos-cargos ;  
Que des places de stationnement vélos sont prévues dans l'entrée principale spécifiquement pour les visiteurs ; que l'avis du SIAMU stipule que « l'entrée cochère commune ventilée menant dans l'intérieur d'îlot (Repères de travées sur plans (8 - 9)) doit être libre de passage pour l'évacuation du bâtiment et l'intervention des services de secours. Cette entrée est dégagée de tous matériaux inflammables ou combustibles. Dans la mesure du possible, il y a lieu de maintenir une hauteur sous plafond dans le passage entre 350 et 400 cm et une largeur de 400 cm pour permettre l'éventuel déploiement d'un camion dans l'intérieur d'îlot. » ;  
Considérant qu'il est donc indispensable d'organiser différemment les emplacements pour vélos dans l'entrée principale ;  
Considérant que lors de la commission de concertation l'architecte a indiqué qu'il entendait organiser le chantier de manière à perturber le moins possible le voisinage ; que, entre autres, le passage sur les deux rues adjacentes sera assuré ;

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

**Avis FAVORABLE à condition de :**

- se conformer à l'avis SIAMU ;
- se conformer à l'avis du consultant régional 'AccessAndGo' ou, le cas échéant, demander et motiver les dérogations au RRU ;
- prévoir une double hauteur au niveau de l'entrée principale (côté rue du Boulet) ;
- de ne pas prévoir une rampe d'accès dans la zone de recul et donc de l'intégrer dans l'entrée principale du projet ;
- garantir une interaction entre l'angle au rez-de-chaussée et l'espace public et donc prévoir un espace bureau avec un caractère public (ou un équipement ou un commerce) ;
- ne pas occulter les baies à l'angle du rez-de-chaussée en assurant l'interaction avec la rue ;
- revoir l'aménagement paysager en intérieur d'îlot afin d'augmenter les surfaces végétalisées et par conséquent de réduire l'emprise des cheminements minéralisés en les rationalisant ;
- de repositionner les terrasses côté intérieur d'îlot (phase III) au niveau du séjour des appartements.







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

---

Réf. / Ref.: G411/2024 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue du Grand Hospice 7 1000 Bruxelles  
Rue du Canal 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PALI PALI - S.P.R.L. (Edouard MEIER)

Objet / Betreft: Modifier temporairement l'occupation du bâtiment principal de l'Hospice Pachéco et de ses 2 cours intérieures en y réalisant divers interventions réversibles.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/05/2024 - 13/06/2024

Réactions / Reacties: 13

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**Avis REPORTÉ.**

2





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

Réf. / Ref.: T1180/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Tanneurs 83-85 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Elie Starc

Objet / Betreft: créer 2 lucarnes en ftoiture avant et arrière, supprimer 2 volumes annexes en façade arrière et apporter des modifications structurelles intérieures, isoler la façade arrière et remplacer les châssis existants par des châssis bois, modifier la vitrine du commerciale au niveau du rez de chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/05/2024 - 13/06/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA N° 60-35

QUARTIER N° 2 "MAROLLES - TERRE- NEUVE" (Jonction Nord-Midi, rue R.Van der Weyden, rue des Tanneurs et boulevard du Midi) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16/12/1999 ;

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

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

Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;  
Considérant que le bien est situé en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine comme « ensemble de 3 maisons (n° 79, 81, 83-85) de style néoclassique jumelées selon le schéma répétitif, du deuxième quart du XIXe siècle ; trois niveaux et chacune trois travées sous bâtière ; datant de 1825-1850 » ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/12/2023 ;

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





Considérant que la demande vise à créer 2 lucarnes en façade avant et arrière, supprimer 2 volumes annexes en façade arrière et apporter des modifications structurelles intérieures, isoler la façade arrière et remplacer les châssis existants par des châssis bois, modifier la vitrine du commerce au rez de chaussée en façade avant ;

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 05/07/1927 (réf. T.P. 35995) ayant pour objet « Transformer le rez de chaussée de la façade principale ; démolir en le remplaçant par un portail en poutrelles un mur maître intérieur au rdc ainsi qu'un corps de cheminée ; démolir et reconstruire un wc dans la cour » ;  
Le 28/11/1958 (réf. T. P. 66939) ayant pour objet « Transformations intérieures – construire une annexe et un wc dans la cour de l'immeuble sis Rue des Tanneurs 83-85 » ;

Considérant que pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme a été introduite le 21/01/2021 (réf. P. U. T72/2021) ayant pour objet « Diviser une maison, unifamiliale en 2 logements, changer la destination de commerce à logement au rez de chaussée, modifier le profil de la toiture et créer un chien-assis, démolir une petite annexe WC dans la cour et ouvrir les façades de l'annexe afin de créer de grandes parois vitrées (mise en conformité) » ;

Considérant que cette demande de permis a été déclarée caduque le 09/02/203, aucun permis modifié n'ayant été introduit dans les 6 mois à compter de la notification de l'intention de modifier la demande de permis ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2024 au 13/06/2024 pour les motifs suivants:

- dérogations aux prescriptions des articles 3.1.9.1. et 3.2.2 du PPAS n° 60-35 (Marolles-Terre Neuve, 16-12-99) ;
- dérogation à l'article 36 du règlement sur les bâtisses (RB) ;
- application de l'article 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;
- application de l'article 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

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

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « Zone de protection de l'ensemble Complexe des Archives de la Ville de Bruxelles », », rue des Tanneurs 57, 59, 65 et 71 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 15/05/2024 ;  
Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 10/06/2024;

Considérant que la CRMS souligne que la devanture devrait s'inspirer d'avantage du dessin historique de la vitrine (hauteur de l'allège, proportions et division de châssis), et la lucarne revue tant au niveau de son dessin qu'au niveau de ses dimensions et implantation (à centrer) ;

Considérant qu'en situation de droit, la destination du bien consiste en un commerce au rez de chaussée et du logement aux étages ;

Considérant que seul le rez de chaussée est représenté sur les plans d'archives de 1927 et 1958 ;

Considérant que la couverture partielle de la cour et la construction d'un volume wc dans celle-ci sont couverts par le permis de 1958 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du Patrimoine bruxellois ainsi que comme immeuble dont la façade est à préserver ou à restaurer au PPAS ;





Considérant qu'en situation de fait le bien a été transformé en un bureau en façade avant et que 2 unités de logements ont été créées ;

Considérant que la demande restitue la destination de commerce de détail au rez-de-chaussée, restitue la configuration d'un logement unifamilial 2 chambres aux étages supérieurs et de locaux communs avec caves au sous-sol ;

Considérant que le logement dispose d'un accès indépendant du commerce depuis la rue des Tanneurs, que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;

Considérant qu'est implantée au 1er étage, une chambre (18,73 m<sup>2</sup>) avec dressing ; au 2ème étage une chambre (18,72m<sup>2</sup>) avec salle de bain et wc, et enfin dans l'espace sous combles un séjour cuisine ouvert (35,70 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que des modifications structurelles intérieures sont réalisées au niveau -1 afin de donner un accès à la cave 1 depuis le hall commun, au niveau 0 afin de donner un accès direct aux caves depuis le commerce, au niveau +1 afin d'accéder à la chambre à rue ;

Considérant que la lucarne mise en œuvre sans autorisation préalable en situation existante de fait sur la largeur de la façade est supprimée ;

En ce qui concerne la toiture ;

Considérant que la toiture existante est remplacée par une nouvelle toiture isolée reprenant le profil d'origine de la toiture ;

Considérant que les niveaux de corniches sont inchangés ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation de 2 nouvelles lucarnes en façade avant et arrière ;

Considérant que les lucarnes avant et arrière dérogent à l'article 3.1.9.1. du P.P.A.S. 60-35 Marolles – Terre Neuve en ce que leur longueur totale (respectivement 3m27 et 3m) sont supérieures à la moitié de la largeur des façades avant et arrières (5m10 / 2, soit 2m05) et sont supérieures à la largeur maximale de 1m20 autorisée par le P.P.A.S.

Considérant néanmoins que les lucarnes ne dérogent pas au R.R.U. Titre I article 6 en ce que les largeurs de celles-ci ne dépassent pas les 2/3 de la largeur des façades ;

Considérant que les dimensions de la lucarne avant ne respectent pas les proportions de la façade et est visible depuis l'espace publique ;

Considérant que la création de la lucarne permet de créer un espace de vie qualitatif et lumineux dans le niveau sous comble ;

Considérant de ce qui précède que la dérogation est acceptable en ce qui concerne la lucarne arrière mais ne l'est pas concernant la lucarne avant ;

Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu de réduire l'impact de la lucarne en façade avant ou de la supprimer ;

Considérant que la partie pleine des lucarnes avant et arrière est prévue en revêtement bitumineux de ton gris anthracite ;

Considérant que cette finition déroge à l'article 3.2.2. du P.P.A.S. 60-35 Marolles – Terre Neuve en ce que le choix d'un matériau en harmonie avec la façade est à mettre en œuvre ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer, pour les lucarnes avant et arrière, un matériau de finition en cohérence avec le paysage urbain environnant et plus particulièrement avec l'ensemble de 3 maisons de style néoclassique jumelées (n°79, 81, 83-85) ;

Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que 2 fenêtres de toit sont créées en façade arrière et que leur largeur n'excède pas la largeur maximale de 1m20 définie par l'article 3.1.9.1. du P.P.A.S. 60-35 Marolles – Terre Neuve ;

En ce qui concerne le rez-de-chaussée commercial ;





Considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien date de 1958 (réf : T.P. 66939) et a pour objet « transformations intérieures » ;  
Considérant qu'y sont représentés un plan et deux coupes uniquement du rez-de-chaussée ; que ces plans montrent que le rez-de-chaussée est dédié à un magasin en façade avant suivi de son arrière-magasin, qu'en fond de parcelle une pièce atelier est aménagée dans une petite annexe d'un niveau et qu'entre le corps de maison principal et l'atelier se situe une cour en partie couverte ;  
Considérant qu'en situation projetée le rez de chaussée est entièrement destiné à recevoir une activité commerciale correspondant ainsi à la situation de droit ;  
Considérant que l'annexe wc localisée en partie arrière ainsi qu'une poutre reprenant le mur porteur arrière sont supprimés ;  
Considérant que la cour intérieure n'apporte pas de luminosité naturelle à la partie avant du commerce ;  
Considérant qu'il y a lieu de dédensifier la parcelle et de concentrer l'annexe à l'espace commerce le long de la façade arrière et dégager ainsi la partie arrière de la parcelle afin d'y aménager un jardin en pleine terre ;  
Considérant également que l'aménagement du commerce au rez de chaussée déroge à l'article 3.1.6. du P.P.A.S. 60-35 Marolles – Terre Neuve en ce que la partie arrière du commerce présente une hauteur sous plafond de 2m48 au lieu d'une hauteur sous plafond requise pour les rez-de-chaussée de 2m80 minimum ;  
Considérant de ce qui précède que l'extension au commerce doit être mise en œuvre sur l'espace cour actuel ;

Considérant que l'avant-dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien date de 1927 (réf : T.P. 35995) et a pour objet « transformations rez-de-chaussée, façade et intérieures » ; que les plans de ce permis montrent uniquement un plan du rez-de-chaussée, une coupe et la façade avant et permettent d'établir que l'immeuble a un gabarit de R+2 + toiture à versants ; que la façade a une largeur de 5,10m et se compose d'une devanture en bois avec accès au commerce surélevé de deux marches et que le logement possède également un accès indépendant ;  
Considérant que ce permis constitue la situation de droit de la façade avant ;

Considérant que la vitrine commerciale est rénovée dans un esprit soucieux de conserver la modénature de la situation existante de 1927 ;  
Considérant que le permis de 1958 ne renseigne pas la façade avant ;  
Considérant que l'ensemble vitrine est constitué d'un ensemble en bois de teinte naturelle, que les marches en pierre bleue sont conservées et le socle en pierre bleue de la vitrine est restitué ;  
Considérant que les profils des châssis de la vitrine et des portes d'accès au logement et au commerce sont de type mouluré respectant la modénature et division originelle ;  
Considérant que la vitrine présente une allège pleine en panneau de bois naturel mouluré et un châssis guillotine divisant la partie vitrée ;  
Considérant que le châssis guillotine n'apporte pas de plus-value par rapport à l'activité commerciale envisagée il y a lieu de prévoir une vitrine fixe sans traverse ;  
Considérant que la porte d'accès au logement est également en bois naturel avec une imposte vitrée apportant de la lumière naturelle au hall de l'accès au logement ;  
Considérant également que la porte d'accès au commerce fait partie de l'ensemble vitrine, qu'elle est prévue en bois naturel et présente une répartition partie basse pleine/ partie haute vitrée correspondant à la répartition de la situation de droit ;  
Considérant qu'un caisson à volet mouluré en bois naturel est mis en œuvre dans l'encadrement de la vitrine et ne présente, de ce fait, pas de saillie par rapport au plan de façade ;  
Considérant qu'un volet roulant en aluminium extrudé de couleur naturelle sécurise la vitrine et qu'il répond aux prescriptions de l'article 1 du règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales ;





Considérant que 2 luminaires de ton blanc présentant une faible saillie de 10,5 cm sont placés en façade avant, qu'ils sont axés sur les portes d'accès au logement et au commerce et s'intègrent à la façade ;

En ce qui concerne la façade avant ;

Considérant que la façade avant présente une finition en cimentage de ton blanc (RAL 9010) ;

Considérant que la finition conserve l'unité des façades enduites entre l'ensemble des 3 maisons jumelées de style néo-classique ;

Considérant que les châssis existants du 1er étage sont en bois peints en blancs et sont conservés ;

Considérant que les châssis du 1er étage ont déjà été remplacés et que leur modénature diffère des châssis existants du 2ème étage ;

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois du 2ème étage en façade avant par des nouveaux châssis en bois de ton blanc avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver les caractéristiques typologiques de ces châssis d'origine ;

Considérant dès lors que les châssis déjà remplacés au premier étage devront être remplacés, à la fin de leur cycle de vie, par des châssis en bois respectueux des caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature ;

Considérant que les châssis de la lucarne avant sont prévus en bois de ton naturel ;

Considérant qu'il serait préférable de prévoir des châssis de même ton et type au niveau des étages afin de ne pas démultiplier les langages architecturaux en façade avant ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir, au niveau de la lucarne en façade avant, des châssis en bois de ton blanc identiques aux châssis des étages inférieurs ;

En ce qui concerne la façade arrière ;

Considérant que, sont supprimés en façade arrière, l'annexe wc situé à l'entresol (niveau 1,5) et le balcon du 1er étage ;

Considérant que la façade arrière est isolée et présente une finition en crépis sur isolant de ton gris clair ;

Considérant que la toiture plate en fond de parcelle est également isolée ;

Considérant que ces interventions permettent d'améliorer les qualités d'habitabilité et l'isolation thermique du logement ;

Considérant que la mise en œuvre de l'isolant n'engendre pas de dérogations et permet d'améliorer les qualités énergétiques de l'immeuble ;

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade arrière par des nouveaux châssis en bois de ton blanc ;

Considérant que les châssis de la lucarne arrière sont prévus en bois de ton naturel ;

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

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

Considérant que le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;

Considérant que la superficie éclairante des chambres du logement déroge légèrement à l'article 10 Titre II du R.R.U. ;

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

Considérant de ce qui précède que la dérogation est acceptable ;





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

**Avis FAVORABLE à condition de :**

- **concentrer les annexes le long de la façade arrière et dégager la partie arrière pour y aménager un jardin en pleine terre**
- **réduire l'impact de la lucarne en façade avant ou la supprimer ;**
- **remplacer les menuiseries du 2ème étage en conservant les caractéristiques typologiques des châssis d'origine ;**
- **remplacer les menuiseries du 1er étage à la fin de leur cycle de vie, par des châssis en bois respectueux des caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature ;**
- **prévoir une vitrine fixe sans traverse plutôt qu'un châssis guillotine.**

**Les dérogations au :**

- **PPAS n° 60-35 (Marolles-Terre Neuve, 16-12-99) en ce qui concerne les articles 3.1.9.1. et 3.2.2. ;**
  - **R.R.U. Titre II article 10**
- sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: L307/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 261 - 263 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SUNRISE - LATERALE

Objet / Betreft: étendre et rehausser 2 bâtiments de 2 niveaux afin d'y aménager 8 logements et un commerce au n°263, créer des terrasses à l'arrière et installer un jardin d'hiver, une terrasse et des panneaux solaires sur la toiture plate des 2 immeubles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/05/2024 - 06/06/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

4

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 28/03/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à étendre et rehausser 2 bâtiments de 2 niveaux afin d'y aménager 8 logements et un commerce au n°263, créer des terrasses à l'arrière et installer un jardin d'hiver, une terrasse et des panneaux solaires sur la toiture plate des 2 immeubles ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/05/2024 au 06/06/2024 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en







l'absence de PPAS), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;  
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que les plans de la situation de droit du bâtiment 261 renseignent un restaurant au rez-de-chaussée, une salle pour banquet au 1<sup>er</sup> étage et un appartement 3 chambres au 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que pour le bâtiment 263, seul le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage sont renseignés (un restaurant au rez avec une salle de réception à l'étage) ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des logements et du commerce est prévue comme suit :

Bâtiment n°261 :

- sous-sol : caves, local poubelles et local techniques ;
- rez-de-chaussée : 1 app. 2 ch. s'étalant sur l'annexe du 263 (superficie brute 195m<sup>2</sup>) ;
- 1<sup>er</sup> étage : 1 app. 2 ch. de 126m<sup>2</sup> ;
- 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : 1 duplex 3 ch. de 264m<sup>2</sup> ;

Bâtiment n°263 :

- sous-sol : caves, local poubelles et local techniques ;
- rez-de-chaussée : un commerce de 56m<sup>2</sup>, un local vélo pour 19 places et à l'arrière se trouvent les chambres de l'app. du 261 ;
- 1<sup>er</sup> étage : 1 app. 2 ch. de 127m<sup>2</sup> ;
- 2<sup>ème</sup> étage : 1 app. 2 ch. de 122m<sup>2</sup> ;
- 3<sup>ème</sup> étage : 1 app. 2 ch. de 122m<sup>2</sup> ;
- 4<sup>ème</sup> étage : 1 app. 3 ch. de 199m<sup>2</sup> ;
- 5<sup>ème</sup> étage : 1 penthouse 3 ch. de 234m<sup>2</sup> ;

Considérant que la nature du commerce n'est pas précisée dans le projet ;

Considérant que les logements projetés bénéficient d'une superficie généreuse (entre 122m<sup>2</sup> et 264m<sup>2</sup>) et de pièces habitables spacieuses ;

Considérant qu'ils sont de qualité, qu'ils répondent aux normes d'habitabilité et aux exigences de confort actuelles ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aspect patrimonial, l'aménagement des logements induit des cloisonnements dans les pièces centrales et à l'arrière ;

Considérant que le cloisonnement des pièces du rez-de-chaussée du n°261 entraîne une incidence sur la lecture des travées qui structurent le bâtiment et qui font partie de l'identité d'une maison bruxelloise ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver la typologie des 3 pièces en enfilade au rez-de-chaussée et si possible également aux étages supérieurs ;

Considérant que le projet ne fait pas mention des éléments de décor intérieurs à maintenir dans ces biens ; que seuls les escaliers sont conservés ;

Considérant que la demande concerne deux maisons bourgeoises de style néoclassique, conçues par l'architecte G. Keller, en 1884, formant un ensemble avec le n°261 (transformé) et le n°265 (détruit, à l'origine identique au no 261) ;

Considérant que les deux biens sont des témoins du premier développement urbain de l'avenue Louise ;

Considérant que la maison n°263 est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant qu'en situation existante de fait, les intérieurs de ces maisons ont été modifiés, mais plusieurs éléments historiques sont préservés : les façades historiques, les cages d'escaliers, les plafonds avec moulures, les espagnolettes, certaines portes, les cheminées, ... ;

Considérant ce qui précède, qu'il y a lieu de veiller au maintien des éléments décoratifs encore présents dans les deux bâtiments (les plafonds avec moulures, cheminées, cage d'escalier...) ;





Considérant qu'en vue des interventions volumétriques sur les 2 biens, le projet prévoit différentes extensions à tous les étages pour s'aligner aux façades arrière des bâtiments contigus n°259 et n°265 ;

Considérant que le projet prévoit également des terrasses rentrantes dans les nouvelles extensions et qui se prolongent en saillie des façades arrière ;

Considérant que certaines terrasses en saillie s'étendent sur une partie de la largeur de la façade arrière, impactant la lecture de la composition de cette dernière ;

Considérant qu'il conviendrait de revoir la structure des terrasses en façade arrière, de manière à ce qu'elle soit incluse dans la composition de la façade (volume principal vs annexe) en évitant des vis-à-vis ;

Considérant que les terrasses arrières dérogent au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce qu'elles dépassent la construction voisine la plus profonde (n°259) ;

Considérant que ces terrasses offrent un espace extérieur et une qualité supplémentaire aux logements ;

Considérant que leur implantation respecte un retrait latéral de plus de 3m des mitoyens sauf pour la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage qui présente un retrait de 0,97m depuis l'axe mitoyen droit ;

Considérant que la position de cette terrasse peut porter atteinte à la quiétude du bâtiment contigu ;

Considérant qu'il conviendrait de prévoir un retrait latéral d'1,90m depuis l'axe mitoyen jusqu'au garde-corps de la terrasse ;

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

Considérant que le projet prévoit la rehausse des bâtiments existants de 2 niveaux, située en retrait de la façade avant de 3m minimum au 4<sup>ème</sup> étage et de 5m minimum au 5<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que cette rehausse est conçue avec des variations de retrait, de hauteur des acrotères et des châssis en façade avant ;

Considérant que le retrait entre la toiture d'origine des 2 bâtiments et la nouvelle construction au 4<sup>ème</sup> étage est aménagé en terrasse avec un recul latéral du côté gauche de 2,49m ;

Considérant que des terrasses sont aussi prévues à l'arrière de la rehausse sur 2 niveaux ;

Considérant que la nouvelle construction est surmontée d'une toiture plate, dont une partie est aménagée en une terrasse de 65,85m<sup>2</sup>, placée de part et d'autre d'une toiture végétalisée (semi intensive) ;

Considérant qu'afin d'accéder à cette terrasse, une cage d'escalier est prévue en toiture, suivie d'un jardin d'hiver de 12,30m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre I, art. 6§3 (éléments techniques), en ce que les garde-corps, la cage d'escalier et le jardin d'hiver dépassent le profil de la toiture ;

Considérant que le garde-corps projeté contre la ligne de bris au 4<sup>ème</sup> étage empêche une distinction claire entre la bâti ancien et la nouvelle rehausse, d'autant plus qu'il génère un raccord peu harmonieux ;

Considérant qu'il conviendrait de reculer le garde-corps à 1,20m minimum de la ligne de bris et de supprimer par conséquent la terrasse proposée au-dessus du n°261 à ce niveau ;

Considérant qu'il y a lieu également d'aligner le volume du 4<sup>ème</sup> étage sur celui du 5<sup>ème</sup> étage afin de diminuer l'emprise de la rehausse et de la rendre peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant que le projet sera éventuellement plus visible depuis le trottoir d'en face, mais il sera caché pendant la moitié de l'année par la présence de grands arbres plantés le long du trottoir ;

Considérant que des zones inaccessibles, agrémentées d'une végétation semi-extensive, ont été aménagées au niveau du 4<sup>ème</sup> et du 6<sup>ème</sup> étage afin de créer un espace tampon visant à préserver la quiétude des habitants et d'améliorer les vues depuis et vers les terrasses ;

Considérant néanmoins que le développement de la terrasse sur le toit reste importante et surplombe les zones verte prévues ;

Considérant qu'afin de réduire la gêne que peut engendrer l'utilisation de cette terrasse et de renforcer l'aspect végétal et paysager, il y a lieu de réduire la surface de la terrasse en toiture au profit de la superficie aménagée comme toiture végétalisée (de préférence de type intensif) ;





Considérant que par rapport au jardin d'hiver en toiture, l'ajout d'une volumétrie supplémentaire sur le toit, en plus du cabanon de l'escalier n'est pas souhaitable ;  
Considérant qu'il conviendrait de réduire au strict minimum le volume d'accès à la terrasse (conserver uniquement la hauteur libre nécessaire pour l'escalier) et de supprimer le jardin d'hiver ;  
Considérant dès lors que moyennant les modifications demandées, la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6§3 est acceptable ;

Considérant que la façade avant de la rehausse est traitée en aluminium soufflé de ton clair avec des châssis en aluminium thermolaqué structuré de ton clair également (RAL 9007) ;  
Considérant que des structures en acier viennent s'ajouter sur cette façade, créant ainsi un dynamisme et une distinction claire entre le bâti ancien et la rehausse ;  
Considérant qu'en ce qui concerne la façade arrière, elle est traitée en bardage vertical en quartz-zinc (RAL 9007) avec des châssis en aluminium de la même couleur ;  
Considérant que le parti architectural contemporain adopté assure à l'immeuble une qualité esthétique en rapport avec les constructions environnantes tout en s'intégrant au registre historique des bâtiments d'origine ;  
Considérant que pour les façades existantes, le projet maintient les menuiseries du n°261 et que celles du n°263 sont remplacées par du bois en s'inspirant des châssis maintenus voisins ;  
Considérant que la ferronnerie des balcons existants va être restaurée ;

Considérant que le projet sollicite une dérogation au R.R.U., titre IV, art. 11 (ascenseurs), en ce que la largeur de la porte d'ascenseur et les dimensions intérieures de la cabine sont inférieures à la norme ;  
Considérant que cet ascenseur est placé dans la travée intermédiaire du n°263 pour conserver les proportions de la travée côté rue ;  
Considérant qu'il est proportionnel aux nombres de logement qu'il dessert (5 appartements) ;  
Considérant que la disposition du bâti existant empêche l'aménagement d'un accès PMR, car les deux entrées disposent d'une série de marches et de palier intermédiaire pour accéder au rez-de-chaussée surélevé ;  
Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre IV, art. 11 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 :**

- conserver la typologie des 3 pièces en enfilade au rez-de-chaussée et si possible également aux étages supérieurs ;
- prolonger visuellement la ligne du mur mitoyen entre les 2 maisons de maître existantes aux étages supérieurs ;
- maintenir les éléments patrimoniaux encore présents dans les deux bâtiments (les plafonds avec moulures, cheminées, cage d'escalier...) ;
- reculer le garde-corps en façade avant du 4ème étage à minimum 120 cm de la ligne de bris et supprimer par conséquent la terrasse proposée au-dessus du n°261 à ce niveau ;
- aligner le volume du 4ème étage sur celui du 5ème étage ;
- réduire au strict minimum le volume d'accès à la terrasse sur le toit du bâtiment (conserver uniquement la hauteur libre nécessaire pour l'escalier) et supprimer le jardin d'hiver ;
- réduire la surface de la terrasse en toiture au profit de la superficie aménagée comme toiture végétalisée (de préférence de type intensif) ;
- revoir la structure des terrasses en façade arrière, de manière à ce qu'elle soit incluse dans la composition de la façade en évitant des vis-à-vis ;

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. 4 et art. 6§3 et titre IV, art. 11 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 de châssis en façade avant, agrandir un escalier d'accès au jardin, 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: 04/06/2024

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

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

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

5

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 PPAS N° 52-04, 52-05, 52-06 "Quartier de l'Ancien Château du Marquis d'Assche" approuvé par arrêté royal en date du 31/01/1961 ;

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zone résidentielle au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 22/06/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à modifier les divisions de châssis en façade avant, agrandir un escalier d'accès au jardin, recouvrir la zone de jardin de pavés et placer des palissades en bois le long du jardin (mise en conformité) ;





Considérant qu'une mise en demeure de constatation a été envoyée au demandeur le 08/01/2021 ; que celle-ci fait état des infractions suivantes : « L'escalier menant du rez-de-chaussée au jardin n'a pas été réalisé conformément aux plans annexés du permis d'urbanisme ; Le jardin a été complètement couvert par des klinkers ; Des palissades en bois ont été installées pour clôturer le jardin alors qu'une haie était prévue dans le permis d'urbanisme » ;  
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 règlement sur les bâtisses (RB) et dérogations au R.R.U. titre I art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), art.10 (éléments en saillie sur la façade), art.11 (zones de recul aménagées en jardinet), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins ) et art.13 (maintien d'une surface perméable) ;

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

Considérant qu'en séance, le demandeur nous a spécifié que la situation de droit sur laquelle le présent projet a été analysé était incorrecte ; que dès lors les motifs suivants d'enquête publique étaient erronés : règlement sur les bâtisses (RB) , R.R.U. titre I art.10 (éléments en saillie sur la façade) et art.11 (zones de recul aménagées en jardinet) ;

Concernant l'historique du bien

Considérant que le dernier permis d'urbanisme pour ce bien, datant du 29/08/2006 (réf. P.U. D34/2006) ayant pour objet "Construire une maison unifamiliale" a été refusé ;

Considérant que ce refus a fait l'objet d'un recours auprès du Collège d'urbanisme ; que celui-ci a émis un avis défavorable sur la demande en date du 25/01/20210 ;

Considérant qu'un recours au Gouvernement a été introduit en date du 25/02/2010 contre la décision du Collège d'urbanisme ; que ce recours a été accueilli sous la condition suivante : « la position des balcons arrière de la chambre principale étant à moins de 60cm par rapport à chacune des limites mitoyennes qui les jouxtent, au lieu de 190cm comme le prescrit l'article 678 du Code Civil doit être corrigée » ;

Considérant que cet arrêté a été notifié au demandeur en date du 04/10/2012 ;

Considérant dès lors que les plans du dernier permis réf. P.U. D34/2006 constituent la situation de droit du bien, à condition de conformer les balcons en façade arrière au code civil ;

Concernant la mise en conformité des travaux en façade avant

Considérant que la demande prévoit de mettre en conformité la modification des divisions de châssis en façade avant et arrière ; ainsi que la modification de la porte d'entrée ;

Considérant que ces divisions n'ont pas réellement d'impact sur l'esthétique de la façade ; qu'au contraire la modification des divisions améliore l'apport de lumière naturelle dans la maison ;

Considérant que ce constat est le même avec la modification de la porte d'entrée ; que la porte prévue est plus vitrée et permet de mieux éclairer le couloir d'entrée de la maison ;

Concernant la mise en conformité des travaux en façade arrière

Considérant que suite à l'Arrêté du Gouvernement du 04/10/2012 qui imposait de conformer les balcons en façade arrière à l'article 678 du Code Civil, les plans de la présente demande montrent que les balcons n'ont pas été exécutés ;

Considérant dès lors que la non-conformité au Code Civil est supprimée ;

Considérant que la demande porte également sur l'agrandissement d'un escalier d'accès au jardin en façade arrière ;

Considérant qu'en séance, le demandeur précise que le niveau du terrain naturel était erroné dans les plans du permis D34/2006 ; que le permis prévoyait un jardin au niveau 0.00 (niveau voirie) ;

que lors du relevé sur place, le terrain naturel était plus bas ; que dès lors le jardin a été réalisé au même niveau que les jardins voisins, à savoir 1,60m en-dessous du niveau 0.00 ;

Considérant que les espaces de vie, aménagés au 1<sup>er</sup> étage, profitent de cet escalier pour accéder directement au jardin ;





Considérant que cet escalier est implanté parallèlement à la façade arrière ; qu'il se compose d'un palier et de 14 marches ; qu'il est prévu en béton ;  
Considérant que cet escalier est non conforme au code civil en ce qu'il ne respecte pas une servitude de distance de 1,90m par rapport au mitoyen de droite et de gauche ;  
Considérant cependant que cet escalier était déjà présent dans la demande de 2006 ; que seul le nombre de marche est modifié ; que néanmoins la demande de 2006 prévoyait une rehausse du mitoyen de droite ; que cette rehausse n'a pas été exécutée ;  
Considérant que cet escalier est nécessaire pour le bon accès au jardin depuis les espaces de vie du 1<sup>er</sup> étage ; que cependant cela ne peut se faire au détriment du respect de la réglementation ; que dès lors il y a lieu de prévoir une rehausse de mitoyen au niveau du palier de l'escalier afin d'être conforme au Code Civil ;

Concernant la mise en conformité des travaux au niveau de la zone de cours et jardins  
Considérant que la présente demande porte également sur l'imperméabilisation de l'ensemble de la zone de cours et jardins ; qu'en effet, le jardin initialement prévu en pleine terre a été recouvert de pavés afin de l'aménager en terrasse ; que cela implique l'imperméabilisation quasi-totale de la parcelle ; que dès lors cela déroge au R.R.U. titre I art.12 en ce que cet article précise que l'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que cela induit également une dérogation au R.R.U. titre I art.13 en ce que celui-ci précise que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que cette surface perméable doit être en pleine terre et plantée ;  
Considérant qu'il y a lieu de prévoir une surface d'au moins 50% de la zone de cours et de jardin en pleine terre afin de permettre le développement de la flore ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.12 et 13 ne sont pas acceptables ;  
Considérant que la demande prévoit aussi de poser des palissades en bois sur le pourtour du jardin ; que celles-ci possèdent une hauteur de 1,90m ; que le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien (P.U. D34/2006) montre que le jardin est en effet clôturé ; que ces plans ne précisent pas s'il s'agit de palissade en bois ou de mur ;  
Considérant que la pose de palissades induit une dérogation au R.R.U ; titre I art.4 en ce que ces palissades dépassent le profil voisin le plus profond ;  
Considérant cependant qu'au regard des plans du dernier permis et plus particulièrement l'absence de fondation au niveau des clôtures, que nous pouvons admettre qu'il s'agit de palissades en bois ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.4 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 :**

- pour l'escalier qui descend vers la cour, soit prévoir un mur de la même profondeur que le palier et dépassant ce palier d'une hauteur de 1,90m, soit supprimer l'escalier d'accès à la cour et prévoir l'accès via le niveau inférieur ;
- prévoir une surface d'au moins 50% de la zone de cours et de jardin en pleine terre afin de permettre le développement de la flore ;

**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 R.R.U. en ce qui concerne le titre I art.4 profondeur est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**





**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: 04/06/2024

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

---

**Avis REPORTÉ.**

6







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

Réf. / Ref.: E205/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Eperonniers 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Nadir - Sidra Husain - Munawar

Objet / Betreft: d'une part, changer l'utilisation du commerce de café en magasin et créer un accès séparé pour les étages (mise en conformité), et, d'autre part, supprimer la vitrine infractionnelle en PVC blanc au profit d'une vitrine en bois de ton blanc (à réaliser) ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/05/2024 - 30/05/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 11/06/2024

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

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

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

7

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;

Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;

Considérant que le bien est situé en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), mixtes et en espaces structurants, galeries commerçantes, liserés de noyau commercial, au PRAS ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ; et dans plusieurs zones de protections autour de biens classés ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 27/02/2024 ;

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

Considérant que la demande vise à d'une part, changer l'utilisation du commerce de café en magasin et créer un accès séparé pour les étages (mise en conformité), et, d'autre part, supprimer la vitrine infractionnelle en PVC blanc au profit d'une vitrine en bois de ton blanc (à réaliser) ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2024 au 30/05/2024 pour les motifs suivants :  
règlement communal d'urbanisme zoné Grand-Place, patrimoine UNESCO Expression commerciale (RCUZ Unesco) ;

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

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 06/05/2024 ;

Vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 17/05/2024 ;

Concernant l'historique du bien :

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 13/09/2018 (P.V. BR/071/18) fait entre autres état des infractions suivantes :

« L'ancien établissement Horeca du rez-de-chaussée n'est plus utilisé en commerce de nuit, (commerce de jour) ; (...);

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 22/10/1958 (réf. T.P. 67865) ayant pour objet « installation d'un café et sanitaires » ; que ce permis autorise l'occupation du rez-de-chaussée par un café ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/12/1958 (réf. T.P. 37865) ayant pour objet « transformer les installations sanitaires et aménager la salle de café » ; que ce permis autorise la couverture totale de la cour et l'occupation totale du rez-de-chaussée par un café ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 27/09/1935 (réf. T.P. 43851\_045) ayant pour objet « transformation des combles » ; que ce permis autorise la modification de la devanture ; que celle-ci historiquement en bois a été supprimée au profit d'un revêtement en marbre veiné sur l'ensemble du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce permis autorise également la modification de la vitrine ; que celle-ci est dès lors composée d'un accès central en recul par rapport à l'alignement ; que ce recul forme un hall couvert permettant l'accès au commerce ;

Considérant que de part et d'autre de cet accès on retrouve deux vitrines fixes sur soubassement en marbre veiné ; que l'ensemble des châssis est en bois de teinte naturelle ;

Considérant qu'en situation de fait, le rez-de-chaussée est occupé par un commerce de vente de détails type night shop ; que la devanture en bois a été supprimée au profit d'un revêtement en marbre veiné et que la vitrine a été remplacée par une vitrine en PVC blanc et qu'un accès indépendant pour les étages a été créé ; que ces travaux ont été accomplis sans qu'un permis d'urbanisme préalable n'ait été sollicité ;

Concernant le changement d'utilisation du rez-de-chaussée :

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité du changement d'utilisation de café en commerce de détails ;

Considérant que dans sa note explicative, le demandeur précise que le commerce détails est un magasin de jour de vente de boissons et de produits d'alimentation ; que les horaires prévus sont de 10h à 18h30 ;

Considérant que ce type de commerce s'assimile à un commerce de quartier ;

Considérant que cette utilisation n'est pas contraire au plan ;

Concernant la modification de la devanture et de la vitrine :

Considérant que la demande porte également sur la transformation de la devanture commerciale avec création d'un accès indépendant aux étages ;

Considérant que l'intention du demandeur est de mettre fin au PV d'infraction de 2018 ;

Considérant que la vitrine projetée est implantée en recul de 0,50m par rapport à l'aplomb de la façade ;

Considérant que cette nouvelle vitrine se compose d'une porte d'accès au commerce implantée du côté du voisin mitoyen de gauche ainsi que d'une baie vitrée sur allège en panneau de bois ; que la nouvelle porte d'accès aux étages est implantée du côté du voisin mitoyen de droite ;





Considérant que cette nouvelle proposition implique une modification profonde de la modénature historique ;

Considérant qu'au regard des plans d'archives ; qu'il est possible de créer un accès au logement et au commerce via un sas commun ; que cela permettrait de simplifier la lecture de la devanture ;

Considérant que la Ville encourage la création d'un accès séparé pour assurer l'accessibilité des étages de manière autonome ; que cependant, cela ne doit pas se faire au détriment de la composition et de l'esthétique de la façade ;

Considérant que le bien se situant dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés ; qu'il y a lieu de porter une attention particulière à l'esthétique de la devanture et à l'expression commerciale ;

Considérant par conséquent, que vu la faible largeur de la façade ; que celle-ci gagnerait en cohérence si l'on retrouvait un châssis fixe et une seule porte d'accès vitrée, le tout surmonté d'une imposte vitrée de maximum 0,60m de hauteur ;

Considérant que pour que cette façade s'intègre mieux dans le tissu patrimonial ; qu'il y a également lieu de prévoir des menuiseries en aluminium thermolaqué de teinte noire permettant la mise en place de profilés fins ;

Considérant enfin que la séparation entre la porte d'entrée et la vitrine pourra être constituée d'un montant vertical dans le châssis ; qui permettra d'alléger l'esthétique de la vitrine ;

Considérant que le projet prévoit que la vitrine est fermée au moyen d'un volet roulant métallique ajouré placé à l'extérieur, au niveau supérieur du châssis ;

Considérant que ce caisson bien que répondant au RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales perturbe les proportions de la vitrine et implique une diminution des hauteurs des impostes juste au-dessus de la vitrine ; que dès lors, il y a lieu de supprimer le volet roulant au profit d'un vitrage sécurisé ;

Considérant ainsi, que moyennant adaptation, la dérogation au RCU relatif à la fermeture des vitrines est acceptable ;

Considérant que les plans de la présente demande montrent que des enseignes ont été posées au-dessus de la devanture commerciale ;

Considérant que cette enseigne déroge au RCUZ-UNESCO et qu'en l'état elle ne sera pas acceptable ;

Considérant pour rappel, que la pose d'enseigne est soumise à permis d'urbanisme mais que ce type de demande fait l'objet d'une de permis distinct ; par conséquent, il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée afin de régulariser les enseignes infractionnelles et en se conformant au RCUZ-UNESCO ;

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 :**

- simplifier la composition de la devanture et retrouver un châssis fixe et une seule porte d'accès surmontés d'une imposte vitrée de maximum 0.60m de hauteur ;
- aménager un sas commun permettant tant l'accès au commerce qu'au logement via l'unique porte en façade avant ;
- prévoir des menuiseries en aluminium de teinte noire avec des profilés fins ;
- supprimer le volet roulant au profit d'un verre anti-infraction ;

**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.: B2483/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Berceau 11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Daniel d'Hoop

Objet / Betreft: d'une part, réorganiser l'intérieur d'un immeuble afin d'y rétablir 4 unités de logement, et, d'autre part, placer des châssis en bois en façade avant et créer deux lucarnes en façade avant et une en façade arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/05/2024 - 13/06/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

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

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

Considérant que le bien est situé en zones d'habitation à prédominance résidentielle, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 19/09/2022 ;





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

Considérant que la demande vise à d'une part, réorganiser l'intérieur d'un immeuble afin d'y rétablir 4 unités de logement, et, d'autre part, placer des châssis en bois en façade avant et créer deux lucarnes en façade avant et une en façade arrière (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2024 au 13/06/2024 pour les motifs suivants : dérogation au règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares art.13 (hauteur sous plafond), art.21 (menuiseries) et art.24 (éclairage des locaux sous toiture) ;

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

Concernant l'historique du bien :

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 14/03/1900 (réf. T.P. 736444) ayant pour objet " Transformation intérieures " ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 16/03/1951 (réf. T.P. 59712) ayant pour objet " Décaper et réenduire en simili brique la façade " ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 24/02/1956 (réf. T.P. 63087) ayant pour objet " Construire un WC en encorbellement au 5<sup>ème</sup> palier de la façade postérieure " ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 02/05/1957 (réf. T.P. 63861) ayant pour objet " Etablir une nouvelle salle de bain au rez-de-chaussée " ;

Considérant que ces permis déterminent la destination urbanistique du bien, à savoir :

- rez-de-chaussée : 1 logement appartement 1 chambre
- du 1er au 2ème étage : logement sans pouvoir en déterminer le nombre exact

Concernant la situation de droit du bien :

Considérant que l'historique des permis d'urbanisme délivrés démontre, qu'en situation de droit, la façade avant, composée de 3 travées est composée de briquettes ;

Considérant également qu'en terme de volumétrie, l'analyse de ces permis démontre que le bien se compose d'un bâtiment principal suivi d'annexes dont la plus profonde et la plus haute s'étend le long du mitoyen de droite n°9 ;

Considérant que l'historique des domiciliations démontre qu'entre 4 à 6 unités de logements étaient présentes en 1993 ;

Considérant qu'au vu de la configuration de l'immeuble et du nombre de niveaux, il est nettement plus vraisemblable qu'il s'agissait de 4 unités de logement en situation de droit ;

Considérant qu'il est probable que ces unités de logements étaient constituées d'une unité par niveau

Considérant qu'aucun élément de la demande ne permet d'infirmer cette analyse ;

Concernant la situation de fait :

considérant que la situation existante de fait s'écarte de la situation de droit du bien ; qu'en effet, dans sa note explicative le demandeur précise que le bien est divisé en 12 unités de logements ; que ces 12 unités sont réparties du sous-sol jusqu'aux combles en incluant les entresols ;

Concernant la division en 4 logements :

Considérant que la demande prévoit de mettre un terme à la situation illicite du bien en réorganisant l'ensemble des locaux pour y rétablir 4 logements ;

Considérant que les éléments en notre possession ne permettent pas de déterminer clairement la répartition des appartements en situation de droit, si ce n'est au niveau du rez-de-chaussée qui devrait être constitué d'un logement de 1 chambre ;

Considérant dès lors que la répartition projetée se présente comme suit :

- sous-sol : 4 caves privatives dont la cave n°2 abrite la chaudière commune et la cave n°3 un espace sanitaire et douche ;





- rez-de-chaussée : un logement 1 chambre (20,80 m<sup>2</sup>) avec sa salle de bain et un espace bureau, 1 espace séjour/salle à manger avec une cuisine ouverte (33,20m<sup>2</sup>) ;
- entresol rez/1<sup>er</sup> : un local commun avec un espace WC ;
- 1<sup>er</sup> étage : un logement 1 chambre (16,40 m<sup>2</sup>), 1 espace séjour/salle à manger avec une cuisine ouverte (24m<sup>2</sup>), une salle de douche et un bureau/dressing ;
- 2<sup>ème</sup> étage : un logement 1 chambre (11,50m<sup>2</sup>) ; un espace séjour avec une cuisine ouverte (20,75 m<sup>2</sup>), une salle de douche avec WC et un local rangement ;
- combles : 1 duplex avec 3 chambres (9,15 m<sup>2</sup>, 10,90m<sup>2</sup> et 13,15m<sup>2</sup>), une salle de douche, une buanderie au niveau inférieur et l'espace de vie au niveau supérieur : espace séjour/salle à manger avec une cuisine ouverte (12,75m<sup>2</sup>) ;

Considérant que les aménagements projetés ne répondent pas aux normes minimales de confort actuelles en ce que les espaces suivants dérogent au R.R.U. titre II art.10 éclairage naturel :

- au 1<sup>er</sup> étage : espace séjour/salle à manger, superficie nette éclairante (SNE) inférieure à 6.64m<sup>2</sup> requis et chambre, SNE inférieure à 3.28m<sup>2</sup> requis ;
- combles : la chambre de 9,15m<sup>2</sup>, SNE inférieure à 1,83m<sup>2</sup> requis ; la chambre de 10,90m<sup>2</sup>, SNE inférieure à 2,18m<sup>2</sup> requis et la chambre de 13,15m<sup>2</sup>, SNE inférieure à 2,63m<sup>2</sup> requis ;

Considérant que les aménagements projetés dérogent également au R.R.U. titre II art.3 normes minimales de superficie :

- au 1<sup>er</sup> étage : espace séjour/salle à manger, superficie nette inférieure à 28m<sup>2</sup> requis ;
- au 2<sup>ème</sup> étage : espace séjour/salle à manger, superficie nette inférieure à 28m<sup>2</sup> requis ; chambre superficie nette inférieure à 14m<sup>2</sup> requis ;
- combles : chambre parentale, superficie nette inférieure à 14m<sup>2</sup> requis ; espace séjour/salle à manger, superficie nette inférieure à 28m<sup>2</sup> requis ;

Considérant qu'au 2<sup>ème</sup> étage, la salle de douche avec WC donne directement sur l'espace séjour ; que cela entraîne une dérogation au R.R.U. titre II art.8 WC, en ce que cet article précisant que la pièce où se situe le WC ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine ;

Considérant que 4 logements peuvent être reconnus dans l'immeuble ;

Considérant également qu'au regard du logement projeté dans les combles ; que si nous ne pouvons remettre en question l'existence d'un logement sous les combles ; que l'extension de celui-ci jusque sous le faîte ne peut être confirmée ;

Considérant de plus que le duplex, supposé accueillir une famille avec 2 enfants possède un espace de vie de 12,75m<sup>2</sup> ; que cette superficie ne permet pas d'offrir un espace de vie de qualité, en particulier avec des enfants ;

Considérant que cet espace déroge au R.G.B.Q. art.13 (hauteur sous-plafond) en ce que l'étage sous combles possède une hauteur, sous faîte, de 2,35m ; et donc une hauteur inférieure au niveau de la pente de toiture ;

Considérant que les dérogations induites par ce logement, en particulier, l'espace séjour/salle à manger/cuisine sous le faîte sont importantes ; qu'il convient de prévoir un logement de qualité permettant l'habitat sur le long terme ;

Considérant qu'au regard des plans, il y aurait lieu de revoir les aménagements des différents étages afin de créer des logements plus qualitatifs et permettant d'atteindre les normes de confort en vigueur ; que dès lors il y a lieu de revoir les aménagements des étages 1, 2 et 3 afin d'y aménager des appartements de type studio ; qu'il y a lieu de supprimer les cloisons de ces étages ;

Considérant de plus que vu l'espace sous faîte celui-ci s'apparente plus à un espace de type grenier pour le stockage ; que dès lors il y a lieu de ne pas aménager l'espace sous combles en espace de vie et y prévoir un espace de rangement ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre II art.3, art.8 et art.10 ainsi qu'au R.G.B.Q. art.13 ne sont pas acceptables ;

Considérant de plus, que pour aménager un logement sous les combles, la demande prévoit la création de deux lucarnes en façade avant et une lucarne en façade arrière ;

Considérant que l'analyse des orthophotoplans montre que ces lucarnes ont été réalisées entre 1987 et 1996 ;





Considérant que ces lucarnes dérogent au R.G.B.Q. art. 24 en ce que cet article précise que les lucarnes prévues pour l'éclairage des locaux sous toiture doivent respecter le rythme des fenêtres des façades ;

Considérant cependant que ces lucarnes sont conformes au R.R.U. titre I ;

Considérant que ces lucarnes permettent d'améliorer la hauteur sous plafond du logement ; que de plus vu la largeur de la rue du Berceau et le peu de recul possible sur cet axe ; que les nouvelles lucarnes ne sont pas visibles depuis l'espace public ; que dès lors la dérogation au R.G.B.Q. est acceptable ;

Considérant également, que la demande portant sur la répartition de 4 logements dans cet immeuble ; que le titre II du R.R.U. précise que les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, ont pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, conformément au § 1 ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de local vélos/poussette, de local pour le rangement du matériel de nettoyage, ni de local commun à ordures ;

Considérant que la demande s'inscrivant d'un bâtiment existant ne peut répondre à toutes les conditions du RRU, Titre II, mais tend vers les conditions ;

Considérant également que le plan du sous-sol montre qu'une des caves abrite la chaudière commune ; que cette configuration n'est pas optimale dans la mesure où chacun des occupants doit pouvoir jouir exclusivement de sa cave privative ; en particulier au regard de la petite superficie des logements projetés ; que cela induit une dérogation au R.R.U. titre II art.3 ;

Considérant également que le plan du sous-sol montre que l'espace sanitaire du studio illicite est conservé ; que cette intention pose réellement question ; qu'en effet, si cet espace devient une cave privative, il n'y a pas lieu de conserver une salle de douche et un WC que l'ambiguïté résultant de cet aménagement doit être levée et que cet espace doit être dédié au stockage privatif dans son intégralité ;

Considérant que les cloisonnements projetés au sous-sol mériteraient d'être réétudiés afin de permettre la création de locaux communs distincts (chaudière, compteurs, matériel de nettoyage,) et de caves exclusivement privatives ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre II art.3 n'est pas acceptable ;

Concernant les travaux en façade avant ;

Considérant qu'au niveau de la façade avant, la demande prévoit de supprimer les châssis en PVC blanc par des châssis en bois de teinte bois naturel ;

Considérant que le soubassement existant en pierre bleue est maintenu ; que le revêtement en briquettes n'est pas modifié ;

Considérant que la porte d'entrée est conservée ; que celle-ci est de teinte rouge ;

Considérant que les trous de boulin, ainsi que la corniche moulurée sont également conservés et bien préservés ;

Considérant que les nouveaux châssis reprennent les mêmes proportions et divisions que l'existant ;

Considérant que les interventions projetées en façade sont pour la plupart qualitatives ; que cependant la façade gagnerait en composition et qualité si les châssis projetés étaient de teinte blanche et que la porte fenêtre du 1<sup>er</sup> étage retrouvait sa division d'origine, à savoir des baies vitrées sur soubassement en bois ;

Considérant de plus qu'il est regrettable que la présente demande ne prévoit pas de supprimer les briquettes de ton ocre en façade avant ; que, bien que ces briquettes aient été autorisées dans le permis de 1951, celle-ci marquent une rupture avec le style néoclassique des maisons de la rue ; qu'en effet, la maison gagnerait en intégration si les briquettes étaient repeintes en blanc ; que cela permettrait de retrouver une continuité dans la perspective de la rue ;

Considérant que les logements projetés ne répondent pas aux attentes actuelles en matière de confort ; que les nombreuses dérogations induites par la présente demande ne sont pas acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;





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 :**

- ne pas aménager l'espace sous combles en espace de vie et y prévoir un espace de rangement ;
- prévoir un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée et 3 studios aux étages ;
- supprimer les cloisons des appartements situés aux étages ;
- supprimer la douche et le WC au sous-sol ;
- aménager une cave par logement et une cave chaufferie indépendante ;
- prévoir des châssis de teinte blanche ;
- repeindre la façade en blanc ;

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.G.B.Q. en ce qui concerne l'art.24 (éclairage des locaux sous toiture) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.







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

Réf. / Ref.: S48/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Saint-Nicolas 24 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Mesut Kocycit

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/05/2024 - 13/06/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

- 9 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 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 communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;  
Considérant la situation des parcelles concernées dans le centre ancien d'Over-Heembeek (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, 23, Bruxelles – Neder-Over-Heembeek (sites 22-28) ; <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;
- 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 23/01/2024 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale ;

Considérant qu'aucun permis n'a été délivré pour la parcelle faisant l'objet de la demande ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2024 au 13/06/2024 pour les motifs suivants :  
dérogation au règlement sur les bâtisses (RB) article 74 ;  
Vu l'absence de réaction ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 26/04/2024 ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 28/05/2024 ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une maison unifamiliale composée de deux étages surmontés d'une toiture à versants ;

Considérant que le terrain accueillant la nouvelle construction est actuellement non bâti ;

Considérant que la maison unifamiliale en situation projetée se compose de la manière suivante :

- Au rez-de-chaussée, se situent, en façade à rue, un garage, en façade arrière une cuisine ouverte sur le living (de +/- 40m<sup>2</sup>) attenant au jardin ;

- Au premier étage, se situent deux chambres (de +/-13 m<sup>2</sup> et 15m<sup>2</sup>) avec une salle de bain et les WC séparés ;

- Au deuxième étage, se situent une chambre (de +/-14m<sup>2</sup>) et un dressing (de +/- 7m<sup>2</sup>) ainsi qu'une salle de bain privative ;

Considérant que les matériaux envisagés en façade avant sont les suivants : briques de ton beige, panneaux en fibrociment beiges, garde-corps en verre, châssis en aluminium de ton beige et des tuiles gris foncé ;

Considérant que ces matériaux s'inspirent du contexte urbanistique environnant et participent à l'aspect contemporain de la nouvelle construction ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée se déploie une annexe respectant les limites mitoyennes, cette dernière accueillant le living décrit précédemment ;

Considérant que la toiture de cette annexe est végétalisée et que les eaux de pluie sont raccordées à une citerne afin d'être utilisées dans le circuit domestique pour les sanitaires et l'entretien quotidien de la maison ;

Considérant que le projet respecte les prescriptions aux Titre I et II du RRU ;

Considérant que le logement projeté répond aux normes actuelles de confort ;

Considérant que la demande permet d'harmoniser le front bâti (suppression de la dent creuse) et renforce l'offre résidentielle du quartier ;

Considérant toutefois que le projet déroge au Règlement des Bâtisses article 74 en ce que la hauteur de la bretèche dépasse le niveau de la corniche ;

Considérant que l'oriel deux niveaux ne s'accorde pas au contexte urbanistique immédiat ;

Considérant qu'il convient dès lors de supprimer cet oriel et de prévoir une corniche continue et une petite lucarne en retrait ;

Considérant que cette dérogation n'est donc pas acceptable ;

Considérant par ailleurs, qu'il est souhaitable de ne pas différencier le rez-de-chaussée et de prévoir une façade uniforme avec un soubassement dans la continuité de l'architecture de la rue ;





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 :**

- **Supprimer l'oriel ;**
- **Ne pas différencier le rez-de-chaussée et prévoir une façade uniforme avec un soubassement dans la continuité de l'architecture de la rue ;**
- **Prévoir une corniche continue et une petite lucarne en retrait ;**

**La dérogation au Règlement des Bâtisses en ce qui concerne l'article 74 n'est pas accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**

**Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).**





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

Réf. / Ref.: P468/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Princesse Clémentine 46 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Communauté Française - Fédération Wallonie-Bruxelles (Gérard KAISER)

Objet / Betreft: Démolir le hall d'entrée connexe existant pour construire à sa place une nouvelle annexe de 3 niveaux comprenant une nouvelle entrée au RDC et 2 blocs sanitaires au R+1 et R+2.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/05/2024 - 13/06/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

Attendu que le bien se situe en zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet vise à Démolir le hall d'entrée connexe existant pour construire à sa place une nouvelle annexe de 3 niveaux comprenant une nouvelle entrée au rez-de-chaussée et 2 blocs sanitaires au R+1 et R+2 ;

Considérant que le projet déroge :

- au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- Titre I, art 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;

Considérant que la demande n'est pas soumise à évaluation préalable des incidences ;

Considérant que la demande a été déclarée complète le 03/05/2024 ;

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

- SIAMU
- Ville de Bruxelles
- AccessAndGo

Vu l'avis SIAMU (réf : CP.2024.0383/1) du 25/05/2024, favorable sous conditions ;

Vu l'avis AccessAndGo du 25/06/2024, libellé comme suit :

*« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Non conforme aux exigences du RRU. La rampe d'entrée présente un pourcentage trop important. Pour compenser autant de marches, il faut prévoir une plateforme élévatrice. Les 2 toilettes PMR ne sont pas conformes : le lavabo est dans l'aire de transfert et la cuvette est mal positionnée. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges » ;*

Considérant que cet avis nécessite une adaptation des plans ;





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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
- prescription particulière 8.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- 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 11 : zone de recul aménagée en jardin et ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/05/2024 au 13/06/2024, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La démolition du pavillon d'entrée existant d'un seul niveau situé entre le corps principal du bâtiment et la limite mitoyenne de droite ;
- La reconstruction au même endroit d'un volume R+2 contenant le hall d'entrée, des sanitaires (professeurs, filles, garçons, PMR), des locaux de rangement et d'entretien et un ascenseur PMR ;
- Le réaménagement de la zone d'accès ;

Considérant que le pavillon démoli ne présente aucune qualité architecturale ou patrimoniale particulière ;

Considérant que l'affectation est inchangée dans le cadre du projet, qui prévoit une légère extension de la fonction d'équipement, passant de 3.325 m<sup>2</sup> à 3.544 m<sup>2</sup> (+219 m<sup>2</sup>) ;

Considérant qu'en matière d'implantation, le volume proposé qui abrite le hall d'entrée au rez-de-chaussée, délimite avec l'escalier et la rampe d'accès existante maintenus et partiellement modifiés une zone de parvis, qui concentre les circulations extérieures, ce qui améliore la cohérence des circulations, le confort et la sécurité des usagers tout en formant une zone tampon avec l'espace public ; que par ailleurs une nouvelle pente jouxte l'escalier afin faciliter la descente des vélos vers le nouveau parking à vélos situé en zone de recul derrière le muret de clôture ;

Considérant que l'aménagement d'une zone de stationnement vélo en zone de recul déroge à l'art. 11 du Titre I de RRU, qui précise que la zone de recul doit être aménagée en jardin et plantée en pleine terre et ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ; Considérant toutefois que cet aménagement est très ponctuel à l'échelle du bâtiment, le reste de la zone de recul étant aménagé en pleine terre et planté, qu'il est partiellement masqué par la clôture et placé stratégiquement à l'entrée, ce qui facilite la gestion des circulations au sein de l'école tout en favorisant la mobilité durable, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Considérant qu'en matière de volumétrie, le bâtiment existant et le nouveau volume répondent à une logique de bâtiment isolé, leurs façades ne se prolongeant pas jusqu'aux limites mitoyennes ; Considérant que le nouveau volume d'entrée respecte une distance moyenne par rapport à la limite mitoyenne d'environ 2,70 m (soit 3,29 m à l'avant et 2,09 m à l'arrière) ; que les ouvertures latérales aux étages sont limitées (fenêtres hautes dans les sanitaires) et que le projet est situé au nord de la parcelle voisine la plus proche, et n'aura donc qu'un impact très limité sur celle-ci en matière d'ensoleillement et de vues ;

Considérant que la zone de retrait latéral est végétalisée ;

Considérant que la hauteur du nouveau volume s'apparente à celle de l'aile adjacente, en la dépassant légèrement, mais qu'elle reste largement inférieure à celle du pignon de la maison voisine ;

Considérant que l'expression architecturale du nouveau volume est sobre et contemporaine, utilise des matériaux qualitatifs, durables et faciles d'entretien ; que le projet utilise des matériaux similaires au récent projet d'extension, ce qui permet d'assurer une certaine continuité et une cohérence globale au site ;





Considérant que cette intervention s'intègre harmonieusement dans le contexte et que ce volume permettra également de masquer partiellement la vue de la rue vers le grand mur mitoyen en attente de la parcelle voisine ;

Considérant que le porte-à-faux des étages supérieurs permet de marquer l'entrée au rez-de-chaussée et d'abriter la zone d'accès, tout en conférant à l'école une nouvelle identité architecturale ;

Considérant que l'organisation intérieure est claire, se raccorde simplement aux circulations existantes, en prévoyant un éclairage naturel des nouvelles circulations et permet d'offrir des locaux de service et PMR faisant défaut actuellement ;

Considérant de ce qui précède, que les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette intervention s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux.

**Avis FAVORABLE sous condition de modifier les plans de manière à répondre aux remarques d'AccessAndGo en matière d'accessibilité.**





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

Réf. / Ref.: C893/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Confédérés 113 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Messieurs Jonathan & Raphaël Ventura

Objet / Betreft: Démolir la véranda en façade arrière ; créer un balcon au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière ; créer 1 terrasse sur toiture au premier étage ; rehausser les murs mitoyens ; créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture ; remplacer les châssis en façade avant avec d'Invisivents ; réaménager l'intérieur du bien afin de créer 3 unités de logement ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 30/05/2024 - 13/06/2024

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):**

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu l'avis du service incendie (SIAMU), favorable conditionnel, du 19/06/2024, portant la référence CP.1989.1494/3 ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 28/09/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à démolir la véranda en façade arrière ; créer un balcon au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière ; créer 1 terrasse sur toiture au premier étage ; rehausser les murs mitoyens ; créer une lucarne dans le pan arrière de la toiture ; remplacer les châssis en façade avant et placement d'Invisivent ; réaménager l'intérieur du bien afin de créer 3 unités de logement ;





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/11/1930 (réf. TP 36338) ayant pour objet "construction d'annexes – installation de sanitaire";  
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 01/07/1989 (réf. TP 92256) ayant pour objet "veranda plaatsen op bestaande terras";

Considérant que selon la documentation en notre possession il peut être établi que le bien est une maison de rapport mais qu'il n'est pas possible de déterminer le nombre exact de logements ;  
Considérant que l'historique des habitants indique qu'il existe au moins 2 logements avant 1993 dans le bâtiment ;

Considérant que l'étude des documents remis dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme indique que le bien se compose actuellement en situation de fait de 4 logements ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2024 au 13/06/2024 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ; dérogation à l'article 21. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (menuiseries) ;  
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement intérieur du bien ;  
Considérant que le bien se compose désormais comme suit :  
Sous-sol semi enterré : local vélos en façade avant, 3 caves, la deuxième chambre du premier duplex avec dressing et salle de bain ;  
Rez-de-chaussée : un appartement du type duplex, dont la deuxième chambre se trouve au sous-sol semi enterré ;  
1er étage : 1 studio de 43,50m<sup>2</sup> avec un bureau se trouvant sur le palier dans l'annexe située le long du mitoyen gauche ;  
2e étage et combles : appartement de type duplex dont la chambre se trouve sous toiture ;

Considérant que le bien présente une superficie de 211,96m<sup>2</sup> ;  
Considérant que les logements répondent au RRU Titre II, en ce qui concerne les hauteurs sous plafond et les superficies planchers ;  
Considérant que la chambre 1 au rez-de-chaussée déroge au RRU Titre II article 10, éclairage naturel ;  
Considérant que le bien est existant ; que l'ouverture d'une baie en façade avant endommagerait le patrimoine du bien ;  
Considérant que la dérogation est acceptable ;

Considérant que pour créer le duplex comprenant le sous-sol et le rez-de-chaussée, le projet prévoit la création d'un escalier en colimaçon ;

Considérant que le projet vise à démolir la véranda en façade arrière du bien ;  
Considérant que la dalle est conservée afin de créer un balcon ; que le jardin est accessible via ce balcon par l'escalier situé le long du mitoyen gauche ;

Considérant que le projet prévoit également la construction d'un nouvel escalier le long du mitoyen droit ; que l'escalier permet d'accéder au sous-sol depuis le jardin ;

Considérant qu'au 2ème étage, le projet prévoit la création d'une terrasse sur toiture pour le studio ;  
Considérant que la terrasse présente un garde-corps, que cela induit une dérogation au RRU Titre I article 6, éléments techniques ;  
Considérant toutefois que ce garde-corps est un élément indispensable pour assurer la sécurité des aménagements, qu'il s'intègre esthétiquement à la composition et ne porte aucun préjudice au biens et parcelles contiguës ;







Considérant que la création de la terrasse permet de créer un espace extérieur privatif ;  
Considérant que le bien se trouve sur un angle, que le bien de gauche présente une façade arrière aveugle ;  
Considérant qu'afin de préserver l'intimité de la terrasse, le projet prévoit également une rehausse du mur mitoyen droit de 1m90 ; que cela est conforme au Code Civil ;  
Considérant que la création de la terrasse et le placement du garde-corps est acceptable ;  
Considérant que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'une lucarne en façade arrière du bien ;  
Considérant que la lucarne est conforme au RRU Titre I ;

Considérant que le projet prévoit également de remplacer les châssis en façade avant ; que les châssis sont en bois avec des invisivents ;  
Considérant les invisivents induisent une dérogation au RGBQ, article 21, menuiseries ;  
Considérant que le RGBQ indique que les châssis de fenêtres existantes ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ;  
Considérant que les invisivents entraînent un nouveau dessin du châssis, ne respectant pas le cintrage de la baie ;  
Considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis présentant un dessin identique respectant le cintrage de la baie ;  
Considérant dès lors que la dérogation à l'article 21 du RGBQ n'est pas acceptable ;

Considérant que le nombre de logements proposé densifie fortement la parcelle ;  
Considérant que le 3e logement ne dispose pas d'espace extérieur privatif ;  
Considérant que le bureau du studio est accessible en passant par le palier, qu'il faut donc sortir de l'appartement et passer par les espaces communs pour y accéder ;  
Considérant qu'il serait préférable de prévoir un immeuble comprenant deux logements : en limitant le duplex 2 chambres rez-de-chaussée / -1 à un duplex 1 chambre et remplacer la chambre au rez-de-chaussée par un bureau en extension du séjour ; impliquant la suppression de la salle de douche au rez-de-chaussée ;  
et réunir le 1er étage et le 2ème étage, en 1 duplex ; l'espace sous combles serait dédié à une pièce de stockage/grenier ;

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 :**

- revoir le nombre de logements dans l'immeuble, en créant deux logements maximum : en limitant le duplex 2 chambres rez-de-chaussée / -1 à un duplex 1 chambre et remplacer la chambre au rez-de-chaussée par un bureau en extension du séjour ; impliquant la suppression de la salle de douche au rez-de-chaussée ;  
et réunir le 1er étage et le 2ème étage, en 1 duplex ; l'espace sous combles serait dédié à une pièce de stockage/grenier ;
- prévoir des châssis en façade avant respectant les profils et le cintrage des baies et supprimer les invisivents en façade avant ;
- prendre en compte les remarques du SIAMU lors de l'établissement du projet modifié ;

**Les dérogations au RRU, Titre I article 6 (éléments techniques) et Titre II article 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





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

Réf. / Ref.: S383/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Stephenson 62 - 84 1000 Bruxelles  
Place Stephenson 1030 Bruxelles  
Rue François-Joseph Navez 76 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Commune de Schaerbeek (Cécile JODOGNE et David NEUPREZ)

Objet / Betreft: Dans le cadre du Contrat de Quartier Durable « Stephenson », aménagement d'un parc et d'une place publique, construction d'un équipement sportif et rénovation/transformation du complexe des Tamines en vue d'y abriter une crèche et des locaux pour asbl.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/05/2024 - 06/06/2024

Réactions / Reacties: 9

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**12 ABSTENTION :**

**Commune de Schaerbeek** car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

**AVIS MAJORITAIRE :**

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

Attendu que la demande se situe en zones de forte mixité, en zones de chemin de fer et en voirie au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;  
Considérant que le périmètre de la demande inclut des zones de voirie ainsi qu'une petite parcelle cadastrée (98/02) situées sur le territoire de la commune de Schaerbeek (place Stephenson) et d'autres parcelles cadastrées ou non cadastrées (zones de chemins de fer) sur le territoire de la Ville de Bruxelles ;

Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité B ;

Considérant que certains des biens concernés par la demande sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que certaines des parcelles concernées par la demande sont répertoriées en catégorie 3 et 4 à l'inventaire de l'état du sol ;

Considérant que la demande vise à : dans le cadre du Contrat de Quartier Durable « Stephenson », l'aménagement d'un parc et d'une place publique, la construction d'un équipement sportif et la rénovation/transformation du complexe des « Tamines » en vue d'y abriter une crèche et des locaux pour asbl ;

Considérant que le projet déroge :

- Au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
  - Titre I, art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;





- Titre I, art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
- Titre I, art 6 : toiture (hauteur) ;
- Titre I, art. 13 : maintien d'une surface perméable ;

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 :
  - 4) forages en profondeur, notamment les forages géothermiques, les forages pour le stockage de déchets nucléaires, les forages pour approvisionnement en eau ;
  - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup> ;
  - 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol ;

Considérant que la demande ainsi que son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du 16/04/2024 ;

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

- SIAMU
- Commission de sécurité ASTRID
- Bruxelles-Mobilité
- Bruxelles-Environnement
- Access&Go
- Ville de Bruxelles
- Commune de Schaerbeek

Vu l'avis demandé au SIAMU en date du 16/04/2024 mais non reçu à ce jour ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 23/04/2024 (dossier n° 2024040053, décision n° 9242), libellé comme suit :

« FAVORABLE SOUS CONDITION(S) »

*Etant donné leur capacité d'accueil respective supérieure à 150 personnes, la Commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble des locaux accessibles au public des bâtiments « les Tamines » et « Queensbury » »*

Vu l'avis de Bruxelles-Environnement du 13/06/2024 :

*« Avant le début du chantier de démolition des bâtiments, un inventaire devra être réalisé par un expert en biodiversité ou écologue afin de repérer les potentiels habitats des espèces s'y trouvant, si possible l'été précédent pour identifier les nids de Martinet noir.*

*Si la présence de nidification est avérée, contacter le service Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563 41 97 ou par voie électronique à l'adresse [biodiv@environnement.brussels](mailto:biodiv@environnement.brussels)) ;*

*Demander qu'une expertise de terrain soit réalisée et que le projet de déplacement/création de l'habitat de la colonie de moineaux soit accompagné par des spécialistes : ASBL Moineaux & Biodiversité (contacter Erik Etienne) ou un autre expert ornithologique ;*

*Profiter de ce projet (déplacement de la colonie) pour communiquer/recommander aux riverains la végétalisation en façades et l'ajout de nichoirs, en étant accompagné par des spécialistes (ASBL Moineaux & Biodiversité) ;*

*Intégrer des petits murs de pierres sèches dans le parc, orientés plein sud au niveau des parcelles les plus thermophiles, les plus exposées au soleil, afin d'offrir un habitat de compensation au lézard des murailles ;*

*Intégrer de manière explicite dans le projet des tas de bois et de pierres aux abords de la noue pour permettre à certains animaux fréquentant cette dernière d'y trouver refuge ;*

*Toute rénovation ou nouvelle construction devra se faire avec une attention particulière à l'isolation acoustique des façades ; »*





Vu l'avis de Bruxelles-Mobilité du 14/05/2024 libellé comme suit :

« *Considérant que le projet consiste à un aménagement de la Place Stephenson, en prolongation du parc ;*

*Considérant que le projet s'inscrit dans l'étude du Contrat de Quartier Durable « Stephenson » ;*

*Considérant que le Plan régional de Mobilité Good Move classe ce tronçon de voirie communale en catégorie Vélo Confort et en catégorie Quartier pour les autres modes ;*

*Considérant que le projet est conforme aux objectifs du Plan Régional de Mobilité.*

*Considérant que le revêtement pour les piétons doit être conforme au RRU et aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne ;*

*Bruxelles Mobilité émet un avis favorable aux conditions émises ci-dessus »*

Vu l'avis d'Access&Go du 19/06/2024, libellé comme suit :

« *Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Non conforme aux exigences du RRU.*

*L'emplacement de parking PMR n'est pas relié au bâtiment par une porte accessible.*

*Le vestiaire PMR ne comprend une aire de transfert de 110 cm par rapport à l'axe de la cuvette.*

*La toilette PMR de la crèche a sa cuvette face à la porte. La toilette PMR proche de la salle ne comprend aucun accès par l'intérieur du bâtiment alors que les clients valides ont des toilettes dans le bâtiment facile d'accès. De plus, les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges. »*

Considérant que cet avis nécessite une adaptation des plans ;

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 0.7 : Equipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone ;
  - Prescription particulière 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques en zones de forte mixité ;
  - Prescription particulière 25.1 : création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
  - Titre I, art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - Titre I ; art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - Titre I, art 6 : toiture (hauteur) ;
  - Titre I, art. 13 : maintien d'une surface perméable ;
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/05/2024 au 06/06/2024, conjointement sur les territoires de la Ville de Bruxelles et sur la commune de Schaerbeek, enquête pendant laquelle 9 réactions écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées sur Bruxelles, et 1 réaction écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) a été formulée sur Schaerbeek ;

Considérant que les réactions portent principalement sur :

- Globalement, une appréciation positive du projet pour les choix en matière de durabilité, l'aménagement d'un nouvel espace vert, la requalification de la place et l'ajout d'une toilette publique, mais une inquiétude concernant leur entretien et le fait qu'il s'agisse d'une seule toilette ;





- L'appréciation du maintien des emplacements pour voitures partagées sur la place, une inquiétude quant à leur accessibilité durant les travaux ;
- La nécessité de végétaliser les murs anti-bruit sur toute leur longueur ;
- Le regret que l'aménagement de la place ne se fasse plus en continuité avec le parc comme dans le projet original, qui prévoyait un verrou à cet endroit et deux boucles de circulation contraire, le risque accru d'accident compte tenu de l'important trafic de transit sur la rue Stephenson, et du fait de la requalification des espaces publics et de l'augmentation de leur usage ;
- Les problèmes liés à la perte de stationnement pour voitures du fait des aménagements, tant à l'intérieur des bâtiments que sur la place ;
- Des craintes concernant l'abattage de nombreux arbres ;
- La nécessité d'établir un inventaire de la faune et de la flore présentes sur le site ;

Considérant que la demande vise plus particulièrement à :

- Aménager un parc public linéaire à l'arrière des parcelles le long des voies de chemin de fer, connectant la rue Navez à la place Stephenson (sur le territoire de la Ville de Bruxelles) ;
- Réaménager la place Stephenson (sur le territoire de la Commune de Schaerbeek) ;
- La rénovation et l'extension du complexe « Tamines » sis rue Stephenson n° 80-82 pour y accueillir une nouvelle crèche, ainsi qu'un local de quartier, une Fietsbieb, (prêt de vélos), des locaux vélos et y maintenir les deux asbl à vocation sociale « CréActions » et « Lire & Ecrire » ainsi qu'un parking pour véhicules motorisés de 5 emplacements au sous-sol ;
- Démolir le bâtiments dénommés « Queensbury » sis rue Stephenson n° 78 et l'« Agoraspace » sis rue Stephenson n° 84 ;
- Construire un nouvel équipement sportif dédié à la boxe pour l'asbl « Queensbury » en intérieur d'îlot, accessible par le n° 62 de la rue Stephenson et se développant en limite ouest du parc ;

Considérant que ces travaux sont repris en tant qu'opérations immobilières et d'aménagement prioritaires (opérations n° 1, 2, 3 et 4) dans le cadre du Contrat de Quartier Durable « Stephenson » (2019-2024) ;

Considérant que la demande ne comporte pas des murs anti-bruit, ceux figurant sur plans faisant partie de la demande Infrabel voisine ;

*Situation existante et diagnostic :*

Considérant que les constructions à front de rue (Stephenson n° 78, 80 et 84) sont les vestiges d'une ancienne brasserie de style éclectique, érigée entre 1914 et 1920, dénommée « le Phare » ; que l'ensemble compte trois constructions à rue :

- Au n° 78, un entrepôt d'un niveau sous toit plat (actuel « Queensbury ») ;
- Au n° 80, un immeuble peu profond de trois niveaux, auquel est accolé à l'arrière un bâtiment plus bas, accessible par une entrée aménagée plus tardivement (n° 82 – complexe « Tamines ») ;
- Au n° 84, un ancien bâtiment évidé dont il ne reste qu'un mur de clôture de 1921 ; transformé ultérieurement en terrain de sport (« Agoraspace ») ;

Considérant que le bâtiment « Tamines » sis à l'arrière au n° 82 de la rue Stephenson se distingue visuellement des bâtiments à front de rue par une expression beaucoup plus simple et purement fonctionnelle, dénuée de qualités architecturales ;

Considérant que les bâtiments actuels regroupent un club de boxe, l'asbl « Queensbury » dans le volume bas à front de rue, ainsi que des asbl liées à l'éducation : « CréActions » et « Lire&Ecrire » dans le bâtiment « Tamines » ; que les bâtiments dans leur configuration actuelle sont mal adaptés à la cohabitation entre ces fonctions très différentes à tout point de vue et plus particulièrement en termes d'heures d'ouverture et de type de publics, de nuisances acoustiques et vibratoires, etc... ; que la configuration spatiale du « Queensbury » est mal adaptée à sa





fonction (nécessité de grandes salles de proportions adéquates et d'une hauteur libre sous plafond importante faisant défaut actuellement) ;

Considérant en outre que l'organisation de ces différentes fonctions au sein des bâtiments est très complexe, manque de lisibilité du fait de l'imbrication des différents usages, et manque de visibilité depuis l'espace public ;

Considérant qu'en intérieur d'îlot se situent également des boxes de garages accessibles par une rampe depuis le n°62 de la Rue Stephenson, et dont la surface est presque entièrement minéralisée et peu végétalisée, à l'exception d'un saule pleureur adulte ; ainsi que des entrepôts inutilisés, accessibles de la même manière ; qu'une entrée vers un espace privé est située le long du chemin d'accès aux entrepôts, mais qu'il n'y a pas de servitude de passage liée à cette entrée ;

Considérant que la morphologie urbaine présente plusieurs volumes disparates et des dents creuses non-bâties héritées d'un passé industriel et dont la lecture à front de rue est rendue discontinue ; que ce front bâti continu ainsi que l'importante profondeur du bâtiment « Tamines » rendent impossible la perception des terrains en friche à l'arrière, partiellement exploités en potagers et composant un espace interstitiel peu valorisé malgré son potentiel écologique ; que les anciens potagers sont aujourd'hui inexploités en raison de la pollution des sols ;

Considérant que le quartier en lui-même présente un caractère fortement enclavé en raison principalement du faisceau de voies ferrées et présente un déficit significatif d'espaces verts accessibles ; et que les terrains comportent une forte déclivité tant depuis la place que depuis la rue Navez vers les voies ferrées ; ce qui représente une contrainte importante en termes d'aménagement et d'accessibilité ;

Considérant que la parcelle du n° 66 de la rue Stephenson, bien qu'incluse dans le périmètre global de la demande, est une parcelle privative qui ne fait pas partie de l'opération de réaménagement et constitue donc également une contrainte en terme d'intégration ;

**Démolitions :**

Considérant que l'« agoraspace » est un vestige évidé du bâtiment brassicole dont il ne reste qu'une portion de mur de clôture surélevé dans une seconde phase, et qui enclot un terrain de basket ; que cet espace est problématique en termes de configuration et de gestion, délaissé, peu activé, victime d'un manque de contrôle social et d'un manque d'entretien et génère un sentiment d'insécurité lié à la présence récurrente de consommateurs de drogue, qu'une rampe à ciel ouvert vers le parking souterrain achève d'en dénaturer l'aspect en plus de complexifier l'accès au bâtiment arrière et de limiter la visibilité sur l'activité qui s'y déroule ;

Considérant que l'extension des « Tamines » à l'arrière est un petit volume de deux niveaux (+ toiture) qui ne fait pas partie du complexe d'origine mais est une extension plus tardive, et dont le maintien compromettrait la superficie et la qualité d'aménagement du futur parc vu sa position stratégique à un emplacement charnière du futur parc ;

Considérant que l'accès au n° 64 (entrepôts en intérieur d'îlot) est fermé à l'alignement par un mur de clôture peu qualitatif, donnant également accès latéralement au n° 66 (parcelle privative hors projet) ;

Considérant que les entrepôts eux-mêmes ont fait l'objet d'une étude structurelle et patrimoniale qui en ont démontré l'état de vétusté, le manque de potentiel de reconversion et l'absence d'intérêt patrimonial ;

Considérant que le « Queensbury » est un volume d'un seul niveau à rue et deux niveaux à l'arrière, faisant face à la place Stephenson et affectée à une salle de boxe ; qu'il présente un certain intérêt patrimonial et historique, faisant partie des structures d'origine de la brasserie, mais peu de qualités spatiales et une volumétrie en rupture avec le contexte urbanistique ; que sa démolition permet d'établir une percée tant visuelle que fonctionnelle qualitative entre la place et le nouveau parc public ; que la fonction que ce volume abrite (club de boxe) sera relocalisée dans le nouveau bâtiment fermant le parc à l'ouest ;

Considérant de ce fait que la démolition de ces structures se justifie par la nécessité de garantir la cohérence et le fonctionnement du projet d'ensemble, d'en faciliter la lecture spatiale, de requalifier et d'agrandir l'espace public, mais aussi d'organiser les accès aux différentes fonctions ;





**Affectation, superficies et répartition programmatique :**

Considérant que toutes les affectations prévues au sein des bâtiments rénovés ou construits dans le projet relèvent toutes de la catégorie d'équipement : crèche, salle de sport, locaux d'asbl liées à l'éducation, Fietsbib, locaux communautaires, etc... ;

Considérant que la superficie totale de l'équipement passe de 3.482 m<sup>2</sup> en situation existante à 4.225 m<sup>2</sup> en situation projetée, soit une augmentation de 743 m<sup>2</sup> (21%) ;

Considérant que la superficie de l'équipement dépasse le seuil maximum de 1.500 m<sup>2</sup> par immeuble, tel que défini à la prescription 4.1 du PRAS ;

Considérant cependant que la prescription générale 0.7 autorise le dépassement de ce seuil moyennant l'organisation de mesures particulières de publicité, ainsi que la vérification de compatibilité de ces affectations avec la destination principale de la zone considérée et du cadre urbain environnant ;

Considérant que ces affectations sont pour la plupart d'entre elles préexistantes (« Queensbury », « Lire&Ecrire », « CréACTIONS ») et ne viennent pas se substituer à du logement existant, que par ailleurs, leur réorganisation et leur extension, ainsi que l'apport de nouvelles fonctions (crèches, Fietsbib, local communautaire,...) permettra de diversifier et de redynamiser la zone mais aussi de renforcer la mixité fonctionnelle et l'attractivité du quartier pour le logement en améliorant son offre en équipements ;

Considérant que le projet permettra d'améliorer le fonctionnement et la visibilité de ces équipements eux-mêmes et de garantir une activation et un contrôle social sur le nouveau parc public sans générer de nuisances particulières pour le logement à proximité ; ce qui les rend parfaitement compatibles avec la destination principale de la zone et avec le cadre urbain environnant ;

Considérant dès lors que les conditions locales permettent l'implantation de l'équipement projeté ;

Considérant que la séparation fonctionnelle du « Queensbury » et du complexe « Tamines » permet de résoudre les problèmes de cohabitation mentionnés plus haut ; que cette fonction sportive peut également s'implanter à proximité du chemin de fer sans que cela ne nuise à son fonctionnement, contrairement à d'autres fonctions plus sensibles et que le volume qui l'abrite formera lui-même écran acoustique par rapport aux façades arrière des logements situés à proximité, réduisant ainsi leur exposition aux nuisances acoustiques en provenance des voies ;

**Implantation et gabarits :**

Considérant que les différentes interventions volumétriques permettent de clarifier la morphologie du site dans sa nouvelle configuration, de désenclaver le futur parc en garantissant une cohérence d'ensemble des espaces publics et une fluidité des cheminements, d'améliorer la lisibilité des différentes fonctions et de restituer une continuité de la lecture urbaine tout en créant de nouveaux espaces et cheminements publics ;

Considérant que l'implantation du bâtiment « Tamines » déroge à l'art. 13 du Titre I du RRU en ce que la superficie en pleine terre et plantée dans la cour centrale est inférieure à 50% ;

Considérant que cette dérogation est principalement inhérente au maintien du parking souterrain ; que par rapport à la situation existante totalement minéralisée, elle constitue toutefois une amélioration substantielle par la création d'une zone de pleine terre de 108 m<sup>2</sup> qui sera plantée ; que par ailleurs, le projet dans son ensemble contribue largement à la perméabilisation des sols et à la requalification biologique et paysagère de l'intérieur d'îlot sur l'ensemble du périmètre, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Considérant qu'un nouveau volume est reconstruit à front de voirie à l'emplacement de la rampe de parking et de l'accès en retrait du bâtiment « Tamines » existant ainsi que de l'« Agoraspace » au n° 82-84 de la rue Stephenson ; que ce volume s'implante à l'alignement sans dépasser la façade arrière du bâtiment voisin (asbl Transit) et est conforme au Titre I du RRU en matière de gabarit ;

Considérant que le parking souterrain est maintenu et reconfiguré ; que son accès se fait via une rampe longeant le mitoyen droit, rejoignant une zone de retrait latéral minéralisée existante en fond de parcelle ; que l'intégration partielle de la rampe de parking au volume bâti constitue une nette amélioration par rapport à la situation existante ;





Considérant que le mitoyen droit est ponctuellement rabaissé suite à la démolition de l'agoraspace, ce qui entraîne une amélioration des qualités d'habitabilité de la parcelle voisine ; qu'une partie de ce mur est toutefois maintenue afin de préserver l'intimité du jardin intérieur de la crèche ; qu'une petite zone de pleine terre sera créée au pied de la rampe sur la longueur du mitoyen maintenu et qu'il sera habillé d'une structure métallique de réemploi permettant de le renforcer structurellement et à la végétation d'y pousser, ce qui en atténuera l'impact visuel et permettra d'offrir un agrément visuel supplémentaire pour les enfants de la crèche et les utilisateurs des asbl aux étages ;

Considérant que le « Queensbury » est réimplanté dans un nouveau bâtiment composé de deux volumes principaux, l'un à rue et l'autre en intérieur d'îlot, à l'arrière du n° 66, en remplacement partiel des entrepôts démolis et des boxes de garage ;

Considérant que le bâtiment arrière du « Queensbury » est en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU en ce qu'il s'implante en forme de « L » au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain, et au-delà des profils de référence voisins ;

Considérant cependant que cette implantation permet de créer une limite en façade ouest du nouveau parc, mais ne s'implante pas en mitoyenneté par rapport à la limite arrière des parcelles voisines, contrairement aux entrepôts démolis, ce qui permet de maintenir une distance matérialisée par la création d'un jardin intérieur ; que la nouvelle construction s'érige en contrebas en R+1 au niveau du parc et que la démolition des entrepôts implique une réduction de volumétrie et d'emprise par rapport à la situation existante, qui permet notamment un abaissement des mitoyens et donc un meilleur ensoleillement des parcelles voisines ; qu'il en résulte une amélioration des qualités d'habitabilité de celles-ci et une meilleure interaction du nouveau bâtiment avec le parc, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Considérant que cette implantation permet également d'offrir des espaces traversants pour les grandes salles de boxe, ainsi qu'une ouverture de ces espaces vers le parc ; améliorant ainsi tant leur habitabilité que le contrôle social sur le parc ;

Considérant que le volume à rue du « Queensbury » est un gabarit R+2 qui s'implante à l'alignement au n° 32-64 de la rue Stephenson, que sa hauteur de façade déroge aux articles 5 et 6&1 du Titre I du RRU en ce que celle-ci dépasse ponctuellement celle des deux constructions voisines ;

Considérant toutefois que ces dérogations sont minimales, ne nécessitent pas de rehausse de mitoyen du côté gauche dans la mesure où la construction s'appuie sur une rehausse de mitoyen préexistante (correspondant probablement au gabarit d'une ancienne construction démolie) et que le volume ne dépasse que très légèrement le profil en mansart de la construction de droite sans en dépasser le brisis ; que le gabarit projeté est totalement cohérent avec les gabarits moyens observés à proximité dans l'îlot ou autour de la place, que ces dérogations permettent l'aménagement du programme souhaité sans porter atteinte aux qualités d'habitabilité des parcelles et biens voisins, ce qui les rend autorisables ;

Considérant que le cabanon d'ascenseur du volume à front de voirie pour le « Queensbury » déroge également à l'art. 6&3 du Titre I du RRU en ce qu'il n'est pas intégré au profil de la toiture ; Considérant cependant que la position en hauteur et le recul de ce cabanon le rendront invisible depuis l'espace public et que cette configuration est préférable à une rehausse générale de la toiture afin de l'intégrer, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Considérant que l'implantation du « Queensbury » vise également à résoudre la problématique de la limite arrière du n° 66 ; qui n'est actuellement pas formalisée par un mur ou un bornage quelconque ; qu'un espace vide existe entre le balcon du bel étage du n° 66 et les boxes de garage existants ; que le projet du Queensbury vient s'implanter à la limite cadastrale en édifiant un mur mitoyen au niveau du rez-de-jardin du voisin par la création d'un volume d'un seul niveau au rez-de-jardin, ce qui ne compromet pas la jouissance du balcon au bel étage du voisin, mais pourrait néanmoins entraîner une sensation d'enclavement pour celui-ci du fait de l'augmentation du volume du « Queensbury » un peu plus loin, à 7 m environ de sa façade arrière ;







Que pour résoudre cette situation, le projet prévoit de traiter cette limite de manière à supprimer visuellement le trou séparant la fin actuelle de la terrasse et le mur nouveau mur mitoyen, et d'étendre la terrasse arrière du voisin sur la toiture plate du volume bas de raccord du « Queensbury », en créant également une ouverture latérale vers le parc ;  
Considérant que cette proposition semble représenter une compensation d'usage intéressante pour le bien voisin et une amélioration par rapport à la situation existante ; la terrasse du voisin étant agrandie, et orientée sur deux côtés vers des espaces verts tout en conservant son intimité ; que cependant elle entraîne des servitudes d'usage et de vue entre propriétaires voisins ;  
Considérant de même que la proposition ne clarifie pas qui a la jouissance de la toiture surmontant l'accès latéral de la maison au n° 66, englobé dans le nouveau volume et qui semble inaccessible en situation projetée dans la proposition ;  
Considérant pour ces raisons qu'il y a lieu de clarifier le statut de ces zones et d'encadrer par un acte notarié entre parties les servitudes de vue et d'usage générées par le projet, et de céder le cas échéant la jouissance de la toiture surmontant l'entrée du n° 66 à ce dernier afin d'en garantir l'entretien ;

Interventions structurelles :

Considérant que la structure du bâtiment « Tamines » s'avère bien adaptée à la nouvelle affectation de crèche qui s'y implante, que les murs épais en maçonnerie offrent une bonne protection et une meilleure inertie vis-à-vis des nuisances acoustiques du chemin de fer et qu'il fait principalement l'objet d'une rénovation, lourde pour la crèche et de manière plus ciblée et pragmatique pour les autres niveaux et affectations, en fonction des nécessités et des contraintes techniques et budgétaires ;

Matérialité et expression architecturale :

Considérant que les nouvelles structures des salles de sport du « Queensbury » seront constituées d'une ossature de poteaux et de poutres en lamellé-collé suivant une trame régulière ; que les façades seront constituées de caissons bois avec isolation acoustique ;  
Considérant que les salles de sport sont équipées d'une toiture en shed faisant écho au passé industriel du site et au chemin de fer, réalisée en métal perforé combiné avec une isolation souple permettant de diminuer la réverbération acoustique dans les salles, et revêtues de toitures vertes de type semi-intensive (12cm de substrat) ;  
Considérant que les finitions resteront brutes et les techniques apparentes dans un souci de convertibilité future ;  
Considérant que les parties opaques des nouvelles façades seront réalisées en parements de brique de récupération en provenance de la démolition des bâtiments historiques ; que les murs-rideaux seront en bois revêtus d'aluminium du côté extérieur et que l'ensemble formera un jeu de damiers alternant les parties opaques et vitrées et structurant la façade ;  
Considérant que la nouvelle façade à rue du « Queensbury » se composera essentiellement de briques de manière similaire à la matérialité de la rue Stephenson ; que cette façade s'intègre simplement au contexte urbanistique par sa matérialité et des proportions tout en marquant d'une ouverture généreuse le nouvel équipement au rez-de-chaussée ; que cette composition permet également d'absorber l'incongruité urbanistique de l'entrée du n°66 qui a été déportée historiquement sur l'ancienne emprise de la maison démolie au n° 62-64, sans en modifier le fonctionnement ;  
Considérant que la façade à rue du nouveau bâtiment de « CréACTIONS » est composée de caissons bois avec un parement en briques ; qu'au droit de la circulation verticale monumentale, une structure de mur rideau légère et transparente en bois avec revêtement aluminium côté extérieur, permet de conserver une bonne visibilité vers le mur latéral du bâtiment avant de l'ancienne brasserie, et qui présente les qualités d'une façade ;  
Considérant que la façade latérale du bâtiment « Tamines » vers le parc, actuellement invisible depuis l'espace public et percée de seulement quelques petites ouvertures fonctionnelles aux





dimensions et à la position aléatoires, est requalifiée par le percement de nombreuses ouvertures disposées en quinconce, permettant un apport de lumière naturelle généreux sur les plateaux ;  
Considérant que ces ouvertures sont équipées de brise-soleils en éléments de caillebotis de récupération provenant de la structure démontée de l'Agoraspace, qui permettront également d'offrir un support à la végétation ; que ces différentes interventions confèrent à cette façade un caractère plus qualitatif, nécessaire du fait de sa visibilité fortement augmentée ; sa végétalisation faisant également écho au parc ;  
Considérant que les deux accès du parc côté Navez et Stephenson sont marqués par des portiques, permettant une fermeture nocturne ou occasionnelle ; qu'il s'agit d'une structure légère composée de deux éléments distincts : une pergola haute marquant les entrées du parc de façon claire, ainsi qu'un système de fermeture via des grilles hautes maintenues ouvertes et quasiment invisibles lorsque le parc est ouvert, ce qui permet de maintenir les perspectives vers et depuis le parc le plus ouvert possible, et tient compte de la nécessité de pouvoir fermer le parc ;  
Considérant que l'entrée au droit de la rue Navez est traitée de manière similaire à celle de la place Stephenson ; que les penants de renfort du mitoyen et la petite portion de façade subsistante formant contrefort sont supprimés et remplacés par un épingleage du mitoyen afin d'élargir le plus possible cet accès relativement étroit ; qu'au droit des épingleages, des câbles tendus verticaux seront disposés pour permettre à la végétation de coloniser le mur mitoyen ;  
Considérant que ces structures se veulent visuellement les plus transparentes possible afin d'encourager la fluidité des parcours ainsi qu'une identification claire du caractère public du parc ; que leur dessin et matériaux font aussi écho à la dimension industrielle intrinsèque du site tout en permettant à la végétation d'y pousser, renforçant là aussi les qualités végétales et paysagères des aménagements ;  
Considérant qu'au droit de l'accès à la crèche un dispositif fixe dans le même design que celui des éléments mobiles forme un sas extérieur permettant de conserver l'accès à la crèche indépendamment de celui du parc dont les heures d'ouverture peuvent différer au fil des saisons ;

**Fonctionnement et habitabilité :**

Considérant que chaque fonction principale (salle de boxe, crèche et asbl dédiées à l'éducation) ont des accès distincts, clairement identifiables, directement accessibles depuis la rue et pouvant fonctionner indépendamment des heures d'ouverture du parc, renforçant la flexibilité du concept d'aménagement ;  
Considérant que l'entrée du « Queensbury » se situe dans le volume à rue au n° 62 ; que les abonnés descendent ensuite d'un étage pour accéder aux vestiaires et casiers et continuent leur progression vers les salles de boxe et de musculation situées à l'arrière en contrebas, un niveau plus bas mais de plain-pied avec le parc, via un couloir longeant le patio intérieur ; qu'une salle polyvalente accessible par deux escaliers surplombe en mezzanine la grande salle de musculation située à l'angle et ouverte vers le parc à un emplacement stratégique, et prolongée dans celui-ci par des équipements sportifs extérieurs ; qu'au bout du couloir se trouve une grande salle de 30 m x 15 m pouvant être divisée en deux à l'aide d'un rideau ; que l'ensemble offre un grand potentiel d'occupation et une flexibilité quant aux possibilités d'aménagement futur de ces espaces ;  
Considérant que les salles de sport sont traversantes et que les verrières des sheds permettent une ventilation naturelle intensive lors de période estivale ; que le type de bâtiment projeté ainsi que le type d'usagers ne nécessitent pas l'accès des véhicules du SIAMU aux façades au droit du parc ;  
Considérant que les étages du volume à front de rue sont dédiés aux locaux administratifs et du personnel uniquement ; qu'au niveau du rez-de-jardin se situent quelques locaux fonctionnels tels les sanitaires, locaux de réparation, locaux d'entretien et locaux techniques ;  
Considérant que le bâtiment « Tamines » accueille principalement les asbl préexistantes « Lire&Ecrire », « CréACTions » et la nouvelle crèche comme affectations principales ;  
Considérant que la crèche est implantée de plain-pied avec la rue et se retrouve donc surélevée par rapport au parc, et donc un peu plus à distance et préservée de l'animation de celui-ci, qu'elle s'organise de manière claire, logique et fonctionnelle autour d'un jardin intérieur introverti qui lui est entièrement dédié et parfaitement adapté à la fonction en offrant un espace extérieur à chaque





section, et que cette nouvelle fonction pourra cohabiter harmonieusement avec les autres asbl dédiées à l'éducation dans le nouvel ensemble fonctionnel des « Tamines » ;

Considérant également que du fait de la forte déclivité de terrain, les espaces situés au sous-sol à l'arrière tels que la cuisine de la crèche et le local commun à l'angle bénéficient d'éclairage naturel et de vues vers le parc ;

Considérant que l'ajout de la crèche implique une redistribution spatiale des autres asbl qui s'implantent principalement dans le nouveau bâtiment à rue pour l'asbl « CréACTions » ainsi qu'au premier étage du bâtiment Tamines, au-dessus de la crèche ; que l'asbl « Lire&Ecrire » maintient principalement son implantation actuelle et son accès dans le bâtiment existant à front de rue au n° 80 de la rue Stephenson, que la superficie est toutefois augmentée par l'ajout d'un volume au 2<sup>ème</sup> étage à l'arrière ; que cette redistribution permet une clarification, un fonctionnement optimal ainsi qu'une individualisation de chacune des entités ;

Considérant que le nouveau bâtiment comporte trois niveaux qui s'agencent de manière simple et flexible, de même que l'extension du bâtiment existant au 2<sup>ème</sup> étage, facilitant la gestion en rendant possibles une multitude de scénarios de reconversion ;

Considérant qu'en matière d'activation, la façade côté parc du complexe « Tamines » accueille également un espace social (local de quartier de 90 m<sup>2</sup> à l'angle inférieur du bâtiment, orienté vers le parc), un local aménagé pour les gardiens de la paix, ainsi qu'un Fietsbieb (prêt de vélos, local de réparation) et des locaux vélos destinés aux utilisateurs des asbl et éventuellement aux riverains, et accessibles soit via la rampe de parking soit directement de plain-pied depuis le parc, et qui contribueront également à l'animation de cette façade intérieure, ainsi que d'un WC PMR public accessible depuis le parc ;

Considérant qu'un local de rangement pour les équipements du parc est prévu à l'arrière du Fietsbieb, ce qui permet également une certaine flexibilité d'utilisation ;

**Circularité et durabilité :**

Considérant qu'une approche de circularité et de durabilité a été adoptée dans le cadre du projet et le sera tout au long du processus de réalisation, notamment au niveau du choix des matériaux et de réflexions sur l'économie circulaire ; que cette réflexion est basée sur trois piliers : le réemploi et sa dimension sociale, des matériaux sains pour un environnement sain et des systèmes constructifs modulaires et démontables ;

Qu'ainsi, les plannings de réalisation intégreront une marge permettant l'activation de la filière du réemploi axée sur le travail collaboratif et social, en collaboration étroite avec les constructeurs ; ce qui aura un effet positif tant sur le plan de la durabilité / circularité que pour le volet social du projet ;

Qu'ainsi, les briques de parement des entrepôts et de l'excroissance des Tamines seront réemployées pour les façades des nouveaux bâtiments ; que dans l'aménagement du parc, les briques en moins bon état pourront être réutilisées sous forme de concassé pour les fondations des cheminements ; que les poutres ou colonnes en métal pourront être réutilisées pour les pergolas d'entrée du parc ; que la passerelle et les garde-corps de CréACTions actuels ainsi que les grillages de l'AgoraSpace, en caillebotis métalliques, feront office de pare-soleil et de support pour les plantes grimpantes le long des façades des Tamines, que les 6 arbres abattus (dans le cadre de la mise à niveaux pour l'accès PMR) seront reconvertis en éléments de jeux informels pour enfants. etc...

Considérant qu'au-delà du réemploi, les nouveaux matériaux seront naturels, biosourcés et géosourcés ; que le bien-être et la santé de l'utilisateur sont mis au premier plan en privilégiant également les matériaux labellisés, dotés d'un bilan carbone et d'un impact climat le plus favorable possible et fabriqués à partir de matières premières abondantes avec des procédés de transformation peu énergivores (paille, chanvre, bois, graminées) ;

Considérant que les nouvelles constructions (« Queensbury » et « CréACTions ») se veulent les plus adaptables possibles en termes de structure et de mise en œuvre (structure poteaux-poutres ou planchers CLT, chapes sèches, cloisons démontables, rejointoiement à la chaux...) et de positionnement des noyaux et circulations, ce qui permet d'envisager une grande flexibilité non seulement dans le cadre de leur utilisation actuelle, mais également afin d'être aisément





reconvertibles en pouvant accueillir un autre schéma d'occupation voire des fonctions totalement différentes à l'avenir ;

**Gestion des eaux pluviales :**

Considérant que l'ensemble des nouvelles toitures du « Queensbury » et des « Tamines » seront de type semi-intensives (substrat de plus de 10cm avec une réserve d'eau de min. 8l/m<sup>2</sup>) et ne sont pas connectées à la récupération des eaux pluviales ; que cependant des descentes d'eau pluviales seront installées pour servir de trop-plein éventuel à ces toitures mais qu'elles ne seront pas connectées au réseau de récupération ou aux égouts ; qu'elles s'écouleront simplement au droit des espaces extérieurs adjacents en pleine terre ;

Considérant en matière de récupération d'eau pluviale que les études de dimensionnement ont démontré que si l'ensemble des toitures du Queensbury faisant moins de 100 m<sup>2</sup> avait été non végétalisées, la capacité d'eau aurait été trop petite pour approvisionner l'ensemble des toilettes du complexe sportif et que l'investissement d'un système de récupération n'était donc pas justifié ; que de même pour les nouvelles parties des « Tamines », il n'y a pas de nouvelles installations sanitaires prévues (tous les équipements sanitaires étant existants), et qu'il n'est pas opportun de connecter l'eau de pluie à la crèche pour des raisons d'hygiène ; que l'entretien du parc ne nécessite pas d'eau pluviale pour l'arrosage (la commune n'arrosant pas ses parcs) ; que par conséquent seule une citerne extérieure est prévue au droit des futurs potagers ;

Considérant que dans l'ensemble du projet rénové, il n'y a pas de nouvelle connexion d'eau pluviale à l'égout ;

**Mobilité :**

Considérant que le projet prend le parti de ne pas modifier le régime de circulation autour de la place et dans la rue Stephenson, ce qui ne rencontre pas les ambitions initiales du plan de circulation « Cage aux ours », suspendu par le Collège des bourgmestre et Echevins de la commune de Schaerbeek suite à la phase de test ;

Que toutefois l'aménagement proposé n'est pas incompatible avec une modification future de ce régime de circulation et la concrétisation d'une vision plus ambitieuse en faveur de la mobilité active, de l'apaisement de la maille et de la suppression du trafic de transit sur la rue Stephenson, dans la mesure où la mise en place du verrou initialement prévu reste envisageable moyennant des adaptations ponctuelles et limitées de l'aménagement entre la place et le parc ;

Considérant que la configuration du parking est revue avec une capacité qui passe de 9 à 5 emplacements principalement du fait du déplacement de la rampe le long de la limite mitoyenne droite, permettant aussi de desservir une zone de livraison pour la crèche, en connexion directe avec les espaces logistiques de celle-ci, et permettant aussi de procurer un accès occasionnel au parc pour assurer les nécessités d'entretien ou événementielles éventuelles sans devoir traverser le parc lui-même ;

Considérant qu'en matière de stationnement vélo ; 2 locaux sont prévus, de respectivement 45 m<sup>2</sup> et 36 m<sup>2</sup>, destinés aux utilisateurs des asbl et éventuellement aux riverains, et accessibles soit via la rampe de parking soit directement de plain-pied depuis le parc ; que des emplacements vélo extérieurs sont également prévus au droit des entrées du parc, ainsi que des emplacements dédiés pour la crèche ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de 5 emplacements pour véhicules motorisés dans le parking existant reconfiguré dont un emplacement PMR, à destination des utilisateurs des asbl, ainsi qu'un emplacement de livraison pour la crèche ; que ce nombre semble cohérent par rapport aux besoins générés par le projet ;

Considérant qu'une cyclostrade est prévue le long de la rue Stephenson ; qu'un ICR traverse également la place Stephenson entre la rue Stephenson et la rue Van Schoor ; qu'un autre ICR (rue du Pavillon) borde la rue Stephenson à son extrémité sud ;

Considérant que la future cyclostrade connecte les 2 ICR déjà existants dans le quartier en traversant entièrement la rue Stephenson ;





Espaces publics :

• Parc :

Considérant que le nouvel espace public est ancré dans le tissu urbain par la place Stephenson d'un côté et la rue Navez de l'autre ; que la présence de l'eau, la topographie, la végétation existante, l'impact écologique et la dimension sociale sont des éléments faisant partie de l'identité du site et ont été pris en compte ;

Considérant que de nombreuses activités ludiques sont rendues possibles par l'aménagement du parc : jeux pour petits enfants, terrains de sport, etc... ; qu'un espace libre permet de faire transition entre l'équipement collectif et le parc ; que le nombre et la disposition des activités ont été pensés de manière à rendre possible un contrôle social et dans le but d'en améliorer l'inclusivité ;

Considérant la différence de caractère paysager entre les zones situées aux extrémités du parc qui sont en pente et fortement programmées et la zone centrale plutôt plate qui a un caractère écologique plus prononcé vu la présence des zones humides ; qu'afin de marquer cette différence et de renforcer les qualités écologiques, il serait toutefois opportun de réduire la quantité de mobilier dans la zone centrale, afin de l'apaiser ;

Considérant qu'au niveau de la gestion des eaux pluviales, le projet prévoit l'aménagement d'un élément de rétention/infiltration en pente douce à la place du caniveau actuellement construit ; que ce bassin est surdimensionné pour compenser les éventuelles apports des terrains alentours, vu la déclivité du site ;

Considérant que la préservation d'un maximum d'arbres existants est assurée par le travail sur la topographie du site ; que le nombre d'arbre abattus est limité au maximum (19 dans l'emprise du nouveau parc) ; que les arbres abattus seront maintenus sur place et reconvertis (assises, jeux, etc...) ;

Considérant que l'accès au parc via la rue Stephenson est organisé via un cheminement en pente ; que la pente moyenne est de 4% ; qu'il est recommandé de créer des zones de repos le long du cheminement en variant la pente et créant des zones plates ;

Considérant que les cheminements dans le parc sont proposés en Komex ; qu'un revêtement chimiquement neutre serait opportun afin de réduire l'impact sur l'écologie du parc ;

• Place :

Considérant que la place est en grande partie déminéralisée et que sa canopée sera renforcée avec la plantation de nouveaux arbres ; que de ce fait la gestion des eaux pluviales est nettement améliorée ; qu'en outre, le projet prévoit également l'utilisation de pavés semi-perméables en stationnement et de sous-fondation à perméabilité renforcée dans une grande partie de la place ; que le projet infiltre en grande majorité les eaux pluviales ; qu'un trop plein vers l'égout est prévu en dernier recours ;

Considérant que les fosses de végétation seront plantées, en plus des arbres à haute tige, de végétations basses permettant d'augmenter la biodiversité sur le site ;

Considérant cependant que le projet prévoit l'abattage de 22 arbres sur la place, alors même que les objectifs du projet sont de maintenir au maximum les arbres existants ; qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de maintenir certains sujets en bonne santé dont l'implantation n'impacte pas les aspects de mobilité et de séjour de la place ;

Considérant qu'en dépit du maintien du régime de circulation autour de la place, et afin d'améliorer les connexions entre le parc et la place malgré la chaussée carrossable séparant ces deux éléments du projet, il est prévu plusieurs aménagements permettant de limiter la vitesse des automobilistes : augmentation de la hauteur des casse-vitesses, réduction de la largeur de la chaussée carrossable, création d'une large traversée piétonne, mise en plain-pied certains tronçons, uniformisation du revêtement ;

Considérant cependant que le régime de circulation n'est pas clairement identifié (zone de rencontre, zone 30, ...) ; que les aménagements laissent à penser que le régime choisi est celui





d'une zone de rencontre ; qu'il y a lieu de clarifier le régime de circulation et d'adapter les aménagements en fonction ;

Considérant par ailleurs qu'une zone de rencontre permettrait d'améliorer les connexions entre le parc et la place et, qu'en outre la mise en plain-pied totale et l'uniformisation des revêtements permet une flexibilité des aménagements dans le futur, s'il devait y avoir des changements du régime de circulation ;

Considérant dans ce cas que la « traversée piétonne » matérialisée par le marquage en bandes blanches qui connecte le centre de la place avec l'entrée du parc ne serait pas conforme au Code de la Route, vu que dans une zone de rencontre, le piéton a le droit de croiser la chaussée carrossable où il le désire ; qu'il y a moyen de choisir un autre marquage, matériau ou calepinage pour marquer le parvis ;

Considérant que le projet précise un aménagement en « quasi plain-pied » (bordures de +/-10cm des trottoirs côté des façades) mais ne précise pas pourquoi, ni quel régime de mobilité sera introduit ; que les zones de rencontre visent à être aménagées en plain-pied sans bordures et qu'un régime de mobilité de 20 km/h est obligatoire ;

Considérant par ailleurs, que si le régime de la place est celui d'une zone 30km/h, il y a lieu d'ajouter le marquage des traversées piétonnes sur l'ensemble des traversées ;

Considérant qu'en outre le cheminement des piétons ne paraît pas toujours naturel ; qu'il y a lieu d'améliorer la fluidité des piétons qui désirent accéder la place ou le parc en étudiant les cheminements naturels et en modifiant les fosses de plantation ou les places de stationnement là où c'est nécessaire ;

Considérant que le projet prévoit un très grand nombre de potelets afin de limiter le stationnement sauvage ; que cependant, ces potelets pourraient être en partie remplacés par des aménagements plus intégrés (fosses de plantation, bancs, poubelles, arceaux vélos, etc.), et que leur nombre pourrait être limité en augmentant l'entraxe de ceux-ci à 2m minimum ; qu'il y a lieu de réduire drastiquement le nombre de potelets ;

Considérant que le nombre de place de stationnement sur la place est réduit de 10 places (21 existant à 11 projetée) ; que cette réduction répond aux politiques régionales en ce qu'elle permet d'amenuiser le caractère routier de l'espace public, de redistribuer l'espace plus équitablement entre tous les modes de circulation, ainsi que d'améliorer son aspect de séjour et sa sécurité ;

Considérant de ce qui précède, que les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette intervention s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux ;





**AVIS FAVORABLE sous condition de :**

- Réaliser un inventaire de la faune et de la flore avant le début du chantier de démolition des bâtiments et prendre toutes les précautions d'accompagnement en la matière selon les modalités reprises dans l'avis de BE ;
- Adapter les plans afin de répondre aux remarques d'AccessAndGo en matière d'accessibilité ;
- Clarifier le statut des zones situées au raccord avec le n° 66 de la rue Stephenson (terrasse arrière et toiture à l'aplomb de l'entrée à l'avant), et encadrer par un acte notarié entre parties les servitudes de vue et d'usage générées par le projet ; céder le cas échéant la jouissance de la toiture surmontant l'entrée du n° 66 à ce dernier afin d'en garantir l'entretien ;
- Clarifier la proposition en ce qui concerne l'aménagement de la zone centrale du parc en veillant à réduire, le cas échéant, la quantité de mobilier en faveur de l'écologie à cet endroit ;
- Créer des zones de repos le long du cheminement à l'entrée du parc (Stephenson) en variant la pente et créant des zones plates ;
- Aménager les cheminements du parc par un revêtement chimiquement neutre ;
- Clarifier le régime de circulation de la place (zone de rencontre, zone 30) et adapter l'aménagement en fonction :
- Si zone de rencontre : Choisir un autre marquage, matériau ou calepinage pour marquer le parvis du parc, et revoir l'aménagement de la place vers un aménagement en plain-pied de façade en façade ;
- Si zone 30 : ajouter les marquages sur l'ensemble des traversées piétonnes ;
- Le cas échéant, améliorer la fluidité des piétons qui désirent accéder la place ou le parc en étudiant les cheminements naturels et en modifiant l'implantation des fosses de plantation ou des places de stationnement où nécessaire ;
- Etudier la possibilité de maintenir certains sujets en bonne santé dont l'implantation n'impacte pas les aspects de mobilité et de séjour de la place ;
- Réduire drastiquement le nombre de potelets.

