



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G411/2024 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue du Grand Hospice 5 - 7 1000 Bruxelles
Rue du Canal 12 1000 Bruxelles
Rue du Canal 12B 1000 Bruxelles
Rue du Canal 12A 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:

1 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:

- Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, en zone de parc et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Attendu que la demande relève des permis d'urbanisme à durée limitée, en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 (tel que modifié le 17/03/2022) s'agissant d'une modification de la destination ou de l'utilisation soumise à permis d'urbanisme dans le cadre d'une occupation temporaire, que la durée maximale de ce permis ne pourra pas excéder trois ans ;
- Vu les arrêtés royaux des 4 novembre 1975 et du 03 juillet 1997, classant respectivement comme monument l'Hospice Pachéco à Bruxelles et comme site les jardins de l'Hospice Pachéco;
- Vu le procès-verbal d'infraction N° INF/1843270 PV ISA/2022-33 du 02/06/2022 constatant le changement d'utilisation et/ou de destination des niveaux 0 et +1 du monument classé « Hospice Pachéco » ; en façade à rue au rez-de-chaussée, du côté de la rue du Grand Hospice, le placement de deux dispositifs de publicité événementielle, et au niveau des jardins classés de l'ancien hospice, le placement d'installations et la réalisation d'aménagements divers ;
- Attendu que la demande vise à modifier temporairement l'occupation du bâtiment principal de l'Hospice Pachéco et de ses 2 cours intérieures en y réalisant diverses interventions réversibles ;
- Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, le Service d'Incendies et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale, la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;
- Attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du SIAMU en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;





- Vu l'avis SIAMU du 01/05/2024 (réf. T.1980.0908/72), favorable sous conditions ;
- Attendu que la demande est soumise à l'avis conforme de la CRMS, en application de l'article 177, § 2 du CoBAT : travaux sur parties protégées ;
- Vu l'avis conforme favorable sous condition de la CRMS formulé en sa séance du 21/05/2024, réf BXL20006_725_PUN, libellé comme suit :

« (...) La CRMS adhère au principe d'une occupation temporaire du Grand Hospice et approuve le programme à vocation sociale et culturelle, défini à cette fin dans la convention avec l'occupant. Le maintien d'une activité sur les lieux permet en effet d'éviter la dégradation du bien classé par un usage régulier des espaces, assorti d'un contrôle social.

En Vue de la future requalification de l'ensemble classé, toute occupation temporaire doit cependant assurer la pérennité du lieu, respecter l'échelle du site et offrir les garanties pour sa bonne conservation sur le long terme . Selon la Commission, l'occupation actuelle, notamment des jardins, ne répond pas à ces exigences.

Les activités de type événementiel et commercial, visant une fréquentation estimée jusqu'à 300 personnes en journée et en soirée, dépassent la capacité des jardins et les encombrant d'installations, sans suffisamment protéger le patrimoine vert et sans gérer les problèmes liés au piétinement des zones vertes (dégradations des plantations et compactage du sol). En raison des atteintes ainsi portées au patrimoine vivant et à la pérennité des jardins, la CRMS ne peut rendre un avis favorable sur la régularisation des installations existantes et l'occupation actuelle des jardins.

Elle demande de réorienter la programmation des activités vers une offre (socio-culturelle) mieux alignée avec les caractéristiques patrimoniales du lieu. L'occupation devra respecter les termes de la convention conclue avec l'occupant tournée vers des activités sociales et culturelles, ainsi que les dispositions du PRAS autorisant en zone de parc, uniquement une occupation complémentaire et accessoire de leur affectation.

Pour ce qui concerne les installations temporaires, leur nombre et dimensions doivent être revus à la baisse et leur implantation réétudiée en fonction d'une préservation maximale du patrimoine vert.

De manière concrète, il est indispensable de définir au préalable les zones des jardins à préserver de toute occupation, ainsi que celles pouvant accueillir certains dispositifs temporaires.

L'évaluation des zones à protéger et des zones capables doit se faire sur le terrain, en présence de la DPC, sur base d'un relevé précis de la situation existante, indiquant le tracé, le relief et les plantations existants. La CRMS met volontiers son expertise à disposition pour collaborer à cette évaluation. Le plan délimitant les zones à préserver doit être fourni pour approbation. Aucun dispositif ou occupation ne sera toléré sur le système racinaire des arbres (remarquables et autres) ainsi que dans les zones plantées ou sensibles au compactage du sol. Ces zones devront par ailleurs être pourvues d'une protection physique, sous forme des clôtures fixes et robustes, dont le tracé exact et les détails d'exécution devront également être joints au dossier définitif.

Lors de l'élaboration de ce plan, les conditions suivantes doivent également être remplies :

- réduire l'emprise des tentes et des planchers et revoir leur implantation ;
- dégager la zone racinaire du frêne encombrée par les terrains de pétanque ;
- supprimer le conteneur restauration en raison de son impact matériel et des nuisances entraînées par cette activité ;
- revoir l'entièreté des éléments de fixation des différents dispositifs dans le respect du site en privilégiant le lestage. La CRMS demande par ailleurs de donner des garanties en Vue de la remise en pristin état des zones dégagées.

Sur le plan matériel, les aménagements temporaires intérieurs ne portent pas atteinte à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ils concernent principalement les espaces de moindre intérêt patrimonial, transformés dans les années 1970-80, et portent sur des dispositifs majoritairement réversibles. La demande relative au bâti est donc approuvée, sous réserve des conditions suivantes :

- rationaliser les affichages sur les murs intérieurs en utilisant, par exemple, des éléments d'affichage indépendants, afin de préserver la lecture des couloirs tout en assurant la praticabilité des cheminements intérieurs (se référer également au rapport SIAMU) ;
- enlever les enseignes et affichages placés sur les portes d'entrée dès la fin de l'activité ;





- améliorer la gestion des espaces intérieurs en fonction d'une meilleure lisibilité de l'ensemble classé et réduire au strict nécessaire l'impact visuel et spatial des dispositifs temporaires (signalétique, zones de rangement ...). Aujourd'hui, le caractère désordonné de l'occupation, notamment autour des rangements pour vélos, porte atteinte au caractère épuré des espaces et à l'identité néoclassique forte du lieu, ce qui devrait être corrigé.

Enfin, la Commission s'interroge sur la temporalité du projet, à ce jour programmé jusque fin 2025. Elle encourage le CPAS de relancer projet résidentiel, en réflexion depuis plusieurs années, pour aboutir à une occupation adéquate et définitive dans un délai raisonnable et elle demande d'y être associée dès le début. En attendant, elle demande au propriétaire d'élaborer, à brève échéance, un programme de travaux de maintenance et d'entretien du bien. Étant donné l'état préoccupant de certaines façades à rue et côté cour ainsi que des couvertures, un diagnostic de l'état de conservation doit être effectué dans l'immédiat et l'entretien régulier du bâti doit être assuré, sans attendre la campagne de restauration globale. Dans ce cadre, les dégâts suivants ont déjà été constatés sur place par la DPC : vitrages cassés et non remplacés, certaines évacuations des eaux pluviales (gouttières, châteaux, corniches, etc.) abîmées, cassées, manquantes, éléments de corniches en bois fortement dégradés, etc. Il y a lieu d'y remédier et de prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre fin à cette dégradation. »

- Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application des articles 188/7 et suivants du CoBAT, Application de la prescription particulière 12.2° du PRAS : Commerce complémentaire en zone de parc.

- Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/05/2024 au 13/06/2024, enquête pendant laquelle 13 demandes pour assister à la commission de concertation ont été introduites et pendant laquelle les remarques suivantes ont été formulées :

- réaction riverain Cosmopolitan tower, rue du Canal, nuisances dues au bruit par amplification le week-end, soirées, printemps, été. Mais aussi par les livraisons quotidiennes et parfois nocturnes rue du canal.

- l'utilisation du jardin pour l'organisation de fêtes dont le bruit porte atteinte au voisinage essentiellement résidentiel et dense (et notamment l'immeuble Cosmopolitan).

- contestation (de l'utilisation n.d.l.r.) du bâtiment à l'intérieur comme lieu de restauration.

- déresponsabilisation du propriétaire quant à l'entretien du site classé en absence d'un projet de réhabilitation définitif.

- l'occupation temporaire est orientée vers des activités récréatives, festives, à vocation touristique et l'affectation sociale initiale est totalement ignorée.

- les usages événementiels et récréatifs à tendance commerciale (débit de boisson) qui sont faits des jardins excluent une partie de la population de leur fréquentation, à savoir les plus précarisés.

- les jardins et les arbres souffrent de la grande fréquentation des lieux. (la carte en ligne de Bruxelles environnement renseigne l'intérieur d'îlot du grand hospice en « zone de confort à protéger ».)

- absence d'une vision à long terme du site qui pérennise les fonctions des parcs urbains et la vocation sociale initiale du site.

- nécessité de prendre en compte l'avis conforme de la CRMS du 21 mai 2024.

- les activités temporaires abritées dans le bâtiment ne devraient pas se pérenniser pour palier à un manquement de la Ville à l'égard d'un site classé ;

- la validité de l'enquête est-elle affectée car tous les documents sont en français ;

- L'annexe I (pièce essentielle d'une demande de PU) n'est pas complète: les cadres I (identité du demandeur), XII et XIII (identité de l'architecte, obligatoire pour une intervention dans le cadre d'un permis unique) sont VIDES ;

- Le dossier tel que soumis à l'enquête publique n'est donc pas complet. En l'état, il ne pouvait d'ailleurs recevoir d'URBAN un avis de dossier complet ni poursuivre son parcours administratif vers l'enquête publique ;

- pourquoi l'activité perdure-t-elle malgré le PV de juin 2022 ?





- lors de la fermeture nocturne du bar « jardin » des centaines de personnes se retrouvent dans l'espace public à des heures tardives au détriment des riverains ;
- Les activités projetées sont : "Art & culture, Association diverses solidaires, fonction d'éducation et de santé, activités en relation avec le développement durable", celles-ci peuvent parfaitement être organisées entre 8h et 20h. Si les activités dans les jardins doivent servir d'« espaces de cohésion et de représentation pour les différents occupants », elles peuvent parfaitement être organisées entre 8 heures et 20 heures. La grande majorité des visiteurs des activités d'accueil et de night-club dans les jardins n'ont rien à voir avec les activités socio-culturelles susmentionnées.
- L'exploitation du jardin constitue une concurrence déloyale vis à vis du secteur économique bruxellois qui est soumis à d'autres exigences d'exploitation, le cadre d'exploitation actuel des jardins est déloyal et illicite.
- Pourquoi une plainte déposée le 21 juin 2023 à 14h00 auprès de la Cellule de contrôle et de sécurité publique du Service de l'urbanisme de la Ville de Bruxelles est-elle restée sans réponse ?
- Le CPAS ne peut cautionner les débordements observables lors des fermetures tardives des jardins sous la forme d'incivilités au préjudice des habitants du quartier sous prétexte de quelques activités socio-culturelles
- L'activité de PaliPali se fait aux détriments des commerces locaux et de la sérénité de ce quartier d'habitation ;
- Le magazine Bruzz indique le « Jardin » comme un haut lieu de la nuit bruxelloise (intolérable dans ce quartier jadis si calme) ;
- Le site internet du « Jardin » annonce des concerts de DJ et propose la location des lieux pour des événements ;
- L'occupation actuelle du site fait courir un risque d'incendie préjudiciable à la pérennisation du patrimoine ;
- La fréquentation est celle d'une population non locale ; elle n'est pas un facteur d'inclusion socioculturelle ;
- Il est inacceptable qu'un bien public rare (et appelé à jouer un rôle dans la dynamique et dans le redressement de la vie urbaine pour tous) puisse être exploité à des fins uniques de profit par une société commerciale privée, il s'agit bien ici d'un détournement ;
- Quelle est la portée de la notion de « temporaire » ? ;
- L'avis de la CRMS sur la demande de permis du 15/05/2024 est totalement pertinent ;
- Les activités commerciales soutenues par Pali-Pali sont en contradiction avec le PRAS, spécifiquement l'exploitation des jardins ;
- Le dossier de demande de PU ignore les équipements sonores dans le jardin. On trouve juste un « amplificateur sur palette » dans la légende du plan de situation existante, mais il n'est pas figuré. Aucune référence n'est faite à la musique amplifiée, le rapport d'incidence se contente de faire référence au respect des normes de bruit sans les citer ;
- La note historique du bureau Origin omet d'indiquer la dégradation des corniches, leurs planches qui tombent, les énormes pans de murs devenus humides, l'enduit qui se déquasse ;
- Les aménagements réalisés dans le bâtiment (dont l'affichage à l'entrée) et dans les jardins sont inesthétiques et portent atteinte à la beauté du site ;
- Le rapport d'incidence figure (p. 52) un horaire d'activités qui est faux : les vendredis et samedis les portes ne sont jamais fermées à 1h du matin ;
- En faveur uniquement d'activités culturelles ou équivalentes mais 100% conformes à la destination de ce site ("intérêt général") au profit du quartier et de ses habitants ainsi que des Bruxellois ;
- En désaccord avec l'objet de cette demande qui n'est pas réglementaire au regard du PRAS et dont l'usage anormal n'est pas autorisé ;
- Pas d'accord avec les activités actuelles de restauration, danse, restaurant, etc. dans ce quartier résidentiel calme ;
- Il est illégal de régulariser des activités illégales par le biais d'un permis d'urbanisme ;
- Vu le rapport d'incidences joint à la demande de permis (rubrique 28 : (...)) toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque (...) - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe);





- Considérant que ce rapport est complet au sens de l'article 145 du CoBAT ;
- Considérant que le projet vise plus précisément à changer temporairement l'utilisation de l'ancien Hospice Pachéco d'équipement d'intérêt public orienté vers la santé et le bien-être social (maison de repos dispensant des soins) vers un équipement d'intérêt public d'activités sociales et culturelles pour une superficie de plancher de 12.124 m² ;
- Considérant que le bâtiment abrite encore les archives du CPAS, accessibles par ascenseur et situées aux étages, mais qu'on peut considérer que cette activité est indépendante de l'équipement d'intérêt public à vocation sociale et culturelle ;
- Considérant que le site se compose du bâtiment principal du grand hospice, bâtiment de deux niveaux qui se déploie entre la rue du Grand Hospice et la rue du Canal, qu'il est bordé de deux espaces extérieurs (jardin ouest et cour est), que quatre autres bâtiments distincts sont implantés dans ces zones latérales, lesquels ne font pas l'objet de la demande ;
- Considérant que le bâtiment est caractérisé par son intérêt patrimonial : construit entre 1824 et 1826, il s'agit d'un vaste ensemble néo-classique constitué de deux corps strictement symétriques orientés respectivement sur la rue du Grand Hospice et la rue du Canal, chaque corps se développant autour de jardins intérieurs séparés par un pavillon central, les jardins présentant la caractéristique particulière d'être affectés en zone de parc au Plan Régional d'Affectation du Sol ;
- Considérant que le bâtiment a fait l'objet d'une rénovation profonde pendant les années 80, que d'importantes transformations intérieures ont été réalisées, mais qu'il a conservé son intérêt patrimonial, notamment dans le chef de ses façades, toitures et jardins intérieures ;
- Considérant que les activités accueillies se répartissent en quatre catégories : art et culture, associations diverses solidaires, fonction d'éducation et de santé et activités en relation avec le développement durable, qu'elles se répartissent sur l'ensemble du rez-de-chaussée autour des patios couverts ainsi qu'à l'étage, qu'on dénombre environ 170 projets qui se répartissent sur 200 locaux disponibles ;

- Considérant que certains espaces polyvalents n'ont pas d'utilisation précise et qu'ils peuvent être occupés ponctuellement pour des manifestations ou événements qui rentrent dans les diverses catégories décrites ;

- Considérant que parmi ces activités, certaines peuvent avoir une vocation commerciale, mais que le statut provisoire de l'occupation et les conditions avantageuses de mise à disposition des locaux s'apparente à un équipement social qui favorise la mise à l'emploi et l'émergence de nouvelles activités ;

- Considérant par contre que le caractère provisoire d'hébergement des activités commerciales doit rester prépondérant, qu'il est à envisager comme une aide au démarrage d'une entreprise, mais qu'une même activité ne devrait pas être pérennisée sur place sur de trop longues périodes, faute de quoi le statut d'équipement public ne serait plus avéré et l'activité se trouverait alors versée en affectation commerciale, en contradiction avec l'affectation d'équipement d'intérêt collectif revendiquée par l'exploitant du grand hospice ;

- Considérant que le rez-de-chaussée du pavillon central est occupé par une cafétéria qui développe une superficie de 196m², que celle-ci est accessible à tous les occupants du grand hospice mais aussi au public extérieur, et qu'à ce titre la remarque relative à la limitation de l'activité purement commerciale telle que développée ci-dessus doit être prise en compte dans les conditions d'exploitation du lieu ;

- Considérant que, lors de la belle saison, le jardin sud est occupé par une activité de débit de boisson, qu'un bar extérieur sous tente est installé devant la façade du pavillon central, qu'une roulotte de type « food truck » est installée à l'année dans la zone sud-est du jardin, que des tables et chaises sont installées uniformément sur les pelouses, qu'on dénombre approximativement 80 tables et transats pouvant potentiellement accueillir 800 personnes en





configuration maximale dans le jardin sud, ce qui est sensiblement plus impactant que les 300 personnes déclarées dans les documents accompagnant la demande de permis ;

- Considérant qu'au centre du jardin nord se dresse un chapiteau monté sur un plancher bois couvrant une superficie d'approximativement 300m², qu'il est installé au pied d'un arbre classé, que trois abris fermés en forme de demi-sphère y sont ponctuellement installés comme mentionné au rapport d'incidence et que ces équipements sont notamment utilisés à des fins privées, comme mentionné en séance et sur le site internet du gestionnaire sous-traitant « jardin », que cet usage n'est pas conforme à l'affectation équipement d'intérêt collectif à vocation culturelle et sociale et que de surcroît la présence de ce chapiteau à l'année, sur le long terme, pour des usages privés, est susceptible de porter préjudice tant aux qualités patrimoniales du site qu'à la quiétude du voisinage ;

- Considérant en effet que le site du grand hospice est implanté dans un quartier d'habitation à forte densité, et qu'il existe un complexe de logement rue du Canal n°29, dénommé « Cosmopolitan Tower », haut de 14 étages, dont les appartements sont directement exposés au bruit émanant des jardins du grand hospice et ce sans que la configuration des lieux ne contribue à la limitation de la propagation du bruit ;

- Considérant qu'il y a lieu de vérifier la conformité du lieu à la législation environnementale et plus spécifiquement à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe 1B, 1D, 2, 1C et 3 et, s'il y a lieu, de modifier le permis d'environnement existant ou d'en introduire un nouveau en bonne et due forme dans les meilleurs délais ;

- Considérant en outre que l'usage de la sonorisation amplifiée est strictement réglementé et que pour toute activité, intérieure ou extérieure, prenant place au sein du bâtiment, et qu'indépendamment du fait qu'il faille ou non un permis d'environnement (ou une déclaration), il faut obligatoirement respecter les seuils de bruit applicables en Région de Bruxelles-Capitale ;

- Considérant, au Vu des éléments joints à la demande de permis, du descriptif des activités et des déclarations faites en séance, que l'exploitation des jardins est essentiellement effectuée à des fins commerciales, singulièrement à la belle saison pour le jardin sud et plus régulièrement pour le jardin nord ;

- Considérant la prescription 12 du PRAS qui stipule pour la zone de parc : « Ces zones sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elles sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. (...) Ces zones peuvent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de celles-ci. » ;

- Considérant que la somme des activités se déroulant sur les lieux ne ressort pas d'un complément usuel et accessoire à la jouissance d'un parc, au Vu des heures d'ouvertures tardives, de l'usage de sonorisation amplifiée, de l'étalement de l'occupation du jardin sud, des activités privées se déroulant toute l'année sous le chapiteau du jardin nord ;

- Considérant que l'occupation des jardins devrait se borner à un usage récréatif tout en quiétude et détente, qu'il existe un espace de restauration au centre du site en contact avec les deux jardins qui peut facilement être utilisé en complément accessoire et usuel et situé, lui, en dehors de la zone de parc, et que l'utilisation ponctuelle des jardins pour des activités socio-culturelles liées à l'occupation temporaire du grand hospice est bien autorisable mais à condition de s'inscrire dans le respect de la prescription 12 du PRAS ;





- Considérant qu'à l'instar des autres guinguettes installées dans divers parcs de la Région de Bruxelles-Capitale, l'objectif de l'occupation temporaire et de l'exploitation des jardins du grand hospice devrait être d'encourager l'appropriation des parcs par la population et d'engager une dynamique sociale positive autour de ces espaces ; qu'à cet effet, les exploitants doivent accepter l'installation de personnes ne consommant pas dans un souci de ne pas privatiser l'espace public et de rendre la guinguette accessible à tout type de public ;

- Considérant dès lors que les aménagements extérieurs actuels ne peuvent être maintenus, et qu'il y aura lieu de se conformer aux recommandations de la CRMS telles que décrites dans son avis du 21/05/2024, réf BXL20006_725_PUN ;

- Considérant, nonobstant les remarques ci-dessus sur la requalification nécessaire de l'utilisation des jardins, qu'il y a lieu de mettre en place toutes les mesures pour que la gestion des stocks n'ait pas d'impact sur le site, compte tenu de l'arrêté de classement qui stipule que « Le dépôt et le stockage de matériaux, débris, détritiques et déchets de toute nature (y, ndlr) sont prohibés » ;

- Considérant, pour rappel, que le propriétaire du site, le CPAS de la Ville de Bruxelles, a désaffecté l'ancienne maison de repos et de soins, et que dans l'attente d'un projet de rénovation globale du site, il a conclu une convention avec la SPRL PALI-PALI, demanderesse du présent permis d'urbanisme, dont copie a été versée à la présente demande de permis ; que cette convention mentionne entre autre que : « (...) *Le bien est mis à disposition du gestionnaire-coordonateur afin qu'il puisse y développer le projet sélectionné dans le cadre de l'appel à projet précité après y avoir réalisé les travaux autorisés par le CPAS ainsi qu'avoir obtenu toutes les autorisations officielles et nécessaires à l'ouverture du site. Sauf autorisation particulière expresse et préalable donnée par le CPAS, il est interdit au gestionnaire-coordonateur et aux occupants d'accéder aux espaces qui ne font pas l'objet de l'occupation temporaire. Les activités devront être de nature à ne pas causer de nuisance au voisinage. Toute activité ne cadrant pas avec le projet sera interdite par le gestionnaire-coordonateur aux occupants du bien. Celui-ci s'engage à respecter et à faire respecter par les occupants toutes les dispositions administratives en vigueur afin de réaliser les activités souhaitées.* » ;

- Considérant que le propriétaire a reconduit l'autorisation d'occupation temporaire du lieu pour une durée de deux ans, jusque la fin de l'année 2025, que la présente demande de permis d'urbanisme s'inscrit dans un processus d'occupation et d'ouverture du lieu en lien avec le quartier et la ville pour en faire connaître ses qualités, mais qu'il ne semble pas opportun de prolonger encore cette occupation au-delà de cette échéance, compte tenu que le grand hospice a été désaffecté en 2017 et qu'il y a lieu d'en assurer la pérennité sur le long terme et d'y réaliser les travaux d'entretien et de restauration propres à maintenir ses qualités patrimoniales ;

- Considérant en effet que certaines dégradations sont visibles sur les parties classées du bien, telles que corniches et descentes d'eau défectueuses, vitres cassées, enduit de façade abîmé, que ces défectuosités ne ressortent pas de la responsabilité de l'occupant temporaire et qu'il revient au propriétaire des lieux d'assurer l'entretien du bâtiment ;

- Considérant que les interventions intérieures nécessaires à l'occupation temporaire sont majoritairement réversibles, c'est à dire sans fixation ou ancrage et donc démontables aisément, qu'il s'agit, par exemple, des dispositifs d'affichage et de signalétiques, que des interventions plus lourdes ont été réalisées dans la cafétaria (mise en peinture, nouveau mobilier fixe) mais sans impact sur les parties classées ;

- Considérant que des sanitaires ont été aménagés au rez-de-chaussée côté est, tant du côté rue du Grand Hospice que du côté rue du Canal, mais que pour satisfaire aux besoins des occupants et de leurs visiteurs des sanitaires devraient également être aménagés dans l'aile ouest ;





- Considérant qu'il ressort de la note explicative qu'aucun emplacement de parking n'est réservé à l'usage de l'occupation temporaire, mais que des livraisons ponctuelles ont lieu dans la zone latérale est, et qu'en conséquence il y a aura lieu de préciser les modalités d'utilisation et d'accès à cette zone latérale dans le cadre de la mise à jour du permis d'environnement, et de privilégier toute livraison dans cette zone plutôt qu'en voirie ;

- Considérant que des dispositifs de publicité événementielle/enseigne ont été installés sur les portes d'entrée côté rue du Grand Hospice que du côté rue du Canal, que leur présence est légitime pour signaler la présence de l'occupation temporaire, mais que ces panneaux devront être enlevés dès la fin de l'activité ;

- Considérant également que ces panneaux doivent être régulièrement entretenus afin d'éviter l'image négative qui pourrait résulter d'un affichage dégradé ;

- Considérant que seuls le rez-de-chaussée et le premier étage sont concernés par l'occupation temporaire (superficie de plancher de 12.124 m²), le sous-sol, les entresols techniques (situés entre le rez-de-chaussée et le premier étage et entre le premier étage et les combles établis lors de la rénovation lourde des années 1970-1980) et l'étage sous toiture ne sont pas concernés, hormis pour le passage de certaines canalisations (en apparent) ;

- Considérant que la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme satisfait aux exigences déterminées par l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 12 décembre 2013, que le formulaire annexe I téléchargé sur la plate-forme informatique lors de l'enquête publique est dûment complété et que les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet ont été correctement communiquées de telle sorte que les personnes souhaitant émettre des observations sur la demande ont valablement pu s'exprimer ;

Avis FAVORABLE pour une durée limitée à deux ans, à condition :

- de respecter l'avis SIAMU du 01/05/2024 ;

- de mettre en place toutes les mesures pour que la gestion des stocks n'ait pas d'impact sur le site ;

- d'aménager des sanitaires au rez-de-chaussée de l'aile ouest ;

- de privilégier les livraisons dans la zone latérale est plutôt qu'en voirie et préciser les modalités d'utilisation et d'accès à cette zone;

- de vérifier la conformité du lieu à la législation environnementale et plus spécifiquement à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe 1B, 1D, 2, 1C et 3 et, s'il y a lieu, de modifier le permis d'environnement existant ou d'en introduire un nouveau en bonne et due forme dans les meilleurs délais ;

- de respecter les conditions reprises dans l'avis de la CRMS formulé en sa séance du 21/05/2024, réf BXL20006_725_PUN, telles que reprises ci-après ;

- de réorienter la programmation des activités vers une offre socio-culturelle mieux alignée avec les caractéristiques patrimoniales du lieu ; l'occupation devra respecter les termes de la convention conclue avec l'occupant tournée vers des activités sociales et culturelles, ainsi que les dispositions du PRAS autorisant en zone de parc, uniquement une occupation complémentaire et accessoire de leur affectation ;

- de revoir à la baisse le nombre et les dimensions des installations temporaires, et réétudier leur implantation en fonction d'une préservation maximale du patrimoine vert ;

- de manière concrète, définir au préalable les zones des jardins à préserver de toute occupation, ainsi que celles pouvant accueillir certains dispositifs temporaires ; évaluer les zones à protéger et les zones capables sur le terrain, en présence de la DPC, sur base d'un relevé précis de la situation existante, indiquant le tracé, le relief et les plantations existants; un plan délimitant ces zones devra être fourni pour approbation, et les conditions suivantes devront être remplies :

- de réduire l'emprise des tentes et des planchers et revoir leur implantation dans des zones dépourvues de végétation;





- de dégager la zone racinaire du frêne encombrée par les terrains de pétanque ;
- de supprimer le conteneur restauration en raison de son impact matériel et des nuisances entraînées par cette activité ;
- de revoir l'entièreté des éléments de fixation des différents dispositifs dans le respect du site en privilégiant le lestage ; donner des garanties en Vue de la remise en pristin état des zones dégagées.
- de remettre en pristin état les zones dégagées.
- de rationaliser les affichages sur les murs intérieurs en utilisant, par exemple, des éléments d'affichage indépendants, afin de préserver la lecture des couloirs tout en assurant la praticabilité des cheminements intérieurs (se référer également au rapport SIAMU) ;
- d'enlever les enseignes et affichages placés sur les portes d'entrée dès la fin de l'activité ;
- d'améliorer la gestion des espaces intérieurs en fonction d'une meilleure lisibilité de l'ensemble classé et réduire au strict nécessaire l'impact visuel et spatial des dispositifs temporaires (signalétique, zones de rangement ...), notamment autour des rangements pour vélos ;
- d'élaborer, à brève échéance, un diagnostic de l'état de conservation et assurer l'entretien régulier du bâti, en remédiant et en prenant toutes les mesures nécessaires pour mettre fin à la dégradation du bâti.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A429/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Albert De Meyer 17 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles (Schollaert)

Objet / Betreft: Réaménager la placette Albert Demeyer et verduriser et déminéraliser de la placette.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/05/2024 - 27/06/2024

Réactions / Reacties: 6

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

Ville de Bruxelles 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.

2

AVIS MAJORITAIRE :

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

Considérant que le projet se situe à la Ville de Bruxelles ;

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

Considérant que toutes les voiries concernées par le projet sont reprises comme voirie auto « Quartier » et un tracé poids lourd « Quartier »; aux cartes de spécialisation des modes de Good Move ;

Considérant que le projet concerne un tracé vélo « Quartier »; et un tracé piéton « Quartier » et « confort » aux cartes de spécialisation des modes de Good Move ;

Considérant que l'objet de la demande est la suivante :

- Réaménager la placette Albert Demeyer et verduriser et déminéraliser de la placette ;

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

- En application de la prescription 25.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux ayant pour objet la création de voiries et itinéraires des transports en commun;

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2024 au 27/06/2024, 6 réclamations ont été introduites ; que ces réclamations portent sur l'aspect suivant :

- la demande de participation à la commission de concertation ;
- l'inquiétude concernant la clarté de l'objet de la demande d'enquête publique ;
- l'inquiétude concernant les véhicules qui viennent s'approvisionner en gaz de chauffage à 50 m de cet îlot ;





- l'inquiétude concernant la suppression de 4 places de stationnement sur la placette;
- l'inquiétude concernant la suppression des places de stationnement dans le quartier;
- l'inquiétude concernant l'accès aux garages ;
- l'impression positive du projet dans le contexte de la végétalisation du Laeken et la 'des-imperméabilisation' du quartier ;
- l'inquiétude concernant des problèmes potentielles tels que les décharges sauvages, les comportements inappropriés et les nuisances sonores ;
- l'inquiétude à propos de la mise en place de poubelles sur le côté des façades ;
- l'inquiétude concernant l'accessibles pour des PMR ;
- l'inquiétude concernant la protection des arbres ;
- la demande de clarifier l'éclairage ;
- la demande de clarifier la signalisation ;
- l'inquiétude concernant les dimensions de la nou ;
- la demande de revoir les dalles podotactiles pour qu'elles soient aux normes ;

Considérant l'avis favorable de Bruxelles Mobilité du 25/04/2024 :

Considérant l'avis du S.I.A.M.U du 16/05/2024 (ref. T.2024.0343/11) favorable à conditions de :

« *Motivation : L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes :*

Il y a lieu de s'assurer que les girations des auto-échelles soit possible sur la placette depuis la rue Albert de Meyer et depuis la rue du Pannenhuyts (au niveau des accès carrossables) ; »

Situation existante :

Considérant que la zone du projet comprend une superficie de 587 m² à réaménager ;

Considérant que l'ensemble concerne le trottoir et le chemin latéral en pente entre la rue Albert de Meyer et la rue du Pannenhuyts ;

Considérant que les rues et la place centrale sont en bon état compte tenu du récent réaménagement de la place en 2016 ;

Considérant que lors de ce réaménagement, la grande surface, qui était entièrement asphaltée, a été transformée en un îlot avec 4 places de stationnement, un trottoir et un arbre au milieu ;

Considérant que la zone du projet comprend une sorte d'îlot entouré de rues et bordé de quelques places de stationnement ;

Considérant que actuellement, l'espace public ne suscite toutefois aucun sentiment résidentiel ;

Considérant que la zone du projet comprend quelques lampadaires, dont certains sont également fixés aux façades :

- L'« îlot » comprend également quelques bornes pour la sécurité des usagers doux de la route.
- Les lampadaires fixés aux façades sont de type « Albany » ;
- Les poteaux verticaux sont de type « Cambridge » ;

Considérant qu'il n'y a pas de mobilier pour les usagers doux de la route, comme des bancs ou des parkings à vélos ;

Considérant que les revêtements de la situation existante sont : .des pavés de béton l'asphalte et pavés naturels pour les zone de stationnement ;

Considérant qu'il y a un seul arbre sur la place centrale, à savoir un copalme d'Amérique (Liquidambar styraciflua) d'environ 7 mètres de haut et que son tronc mesuré à un mètre de hauteur a un diamètre de ± 25 cm ;

Considérant que l'arbre est en bonne santé ;

Considérant que dans l'avenue Odon Warland, il y a des deux côtés une rangée d'érables sycomores (Acer pseudoplatanus « Leopoldii ») ;

Considérant que ce site est actuellement très minéral ;





Situation Projetee

Considèrent que l'objectif principal du projet étant la verdurisation, et que donc la perméabilisation de la surface imperméabilisée existante, le choix des matériaux consiste principalement à fournir une zone verte de qualité ;

Considérant que le revêtement existant, des pavés en béton, peut simplement être réutilisé pour les trottoirs ;

Considérant que les bancs linéaires en béton de ciment sont également utilisés pour prolonger visuellement le revêtement ;

Considérant que ces éléments disposés en gradins créent différentes hauteurs de zone verte, comme le montre ci-dessous la coupe transversale et que ces dénivellations présentes dans le périmètre confèrent à l'ensemble un aspect ludique ;

Considérant que la partie nord du plan incliné constitue la dénivellation la plus élevée. L'utilisation des gradins sous la forme d'une structure en escalier fait naître de beaux espaces de verdure bordés de sentiers pavés ;

Considérant que les revêtements du projet sont :

- Revêtement - pavé en béton, gris, 22x11x10 cm, réutilisation de pavés ;
- Revêtement - pavé en béton drainant avec joint en herbe (joint étroit/large) ;
- Revêtement - élément d'entrée en béton préfabriqué ;
- Verdures - bordures mixtes (moyen/haut) ;
- Verdures - pelouse ;
- Équipements de jeu ;
- Mobilier urbain - bancs en béton ;
- Mobilier urbain - banc en béton avec assise en bois ;
- Conduit d'égout - fosses d'inspections existantes ;
- Nouvelle bordure, type ID1 ;
- Nouvelle bordure, type IB ;
- Nouvelle bande de bordure, 20x10cm ;
- Bandes de bordures et bordures existantes à préserver ;
- Grille d'arbre métallique (esthétique) comme paillage ;

Considérant que le projet prévoit une surface totale perméabilisée de 204,6 m², ce qui représente une augmentation de 34 % par rapport à la situation actuelle ou un total de 34,8 % de surface où l'eau peut s'infiltrer naturellement dans le sol ;

Considérant que toutes les places de stationnement existantes dans le périmètre disparaîtront au profit d'une place verte où la voiture sera aussi peu présente que possible et que quatre places de stationnement seraient ainsi supprimées ;

Considérant que le projet ne change pas les sens de la circulation n'interviendra dans les rues environnantes ;

Considérant que cependant, la chaussée en pente disparaîtra et ne sera plus qu'accessible à la desserte locale ;

Considérant que la surface pavée à la hauteur des habitations sera désormais un espace partagé, auquel seuls les riverains devant se rendre à leur garage peuvent accéder en voitures et que les usagers doux de la route sont ici prioritaires ;

Considérant que l'éclairage ne va pas être rénové et sera donc conservé, sauf réaménagement éventuel et limité ;

Considérant que la position des arbres sera coordonnée de telle manière que l'éclairage ne pénètre pas dans la couronne des arbres ;

Considérant qu'il a été opté pour le type standard d'arceaux à vélo de la ville de Bruxelles ;

Les appuis pour vélos prévus seront conformes au vademecum de l'accessibilité piétonne. Une poutre horizontale supplémentaire (à maximum 30 cm du sol) est prévue pour le premier et le dernier arc, ceci pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes ;





Considérant que en raison du manque de corbeilles publiques dans la zone du projet et de l'aménagement actuel composé de nombreux nouveaux coins, le choix est tombé sur les corbeilles publiques types de la ville de Bruxelles ;
Considérant que la place sera délimitée par une clôture en acier Corten constituée de barres d'environ 1 m de haut, positionnées avec un intervalle d'environ 15 cm ;
Considérant que ce type de clôture est également possible avec un design plus ludique où les barres sont à des hauteurs inégales. Les barres d'acier Corten sont alors reliées par des barres horizontales ;
Considérant que le projet propose des bandes de béton coulé sur place pour fournir des places assises sous forme de gradins qui prolongent visuellement le revêtement du sol ;
Considérant que de cette manière, les zones imperméabilisées et perméabilisées forment un ensemble, et les places d'assise y sont intégrées de manière esthétique ;
Considérant que pour permettre également aux personnes à mobilité réduite de s'asseoir, 25 % des bandes de béton seront dotées d'une assise en bois pourvue d'un dossier et d'accoudoirs ;
Considérant que des incitations au jeu seront réalisées dans la zone du projet, il s'agit plus précisément d'un parcours d'équilibre composé de billots ;
Considérant que la distance entre les équipements et les troncs d'arbres est d'au moins 2,5 mètres ;
Considérant qu'au total, sept nouveaux arbres sont prévus et qu'un copalme d'Amérique (Liquidambar styraciflua) existant sera conservé ;
Considérant que les arbres ajoutés apporteront une palette de couleurs et de floraisons et un aspect esthétique indéniable lié à la variation au fil des saisons, et que les arbres seront plantés en différents ordres de grandeur et de manière à offrir en toute saison un bel éventail de couleurs ;
Considérant que la plantation de 5 autres arbres de haute tige plus petits est également prévue à l'extérieur de la grande zone verte afin de renforcer l'ensemble ;
Considérant que dans un souci d'unité, certaines variétés locales seront intégrées et que d'autre part, de nouvelles espèces seront également ajoutées afin d'accroître la diversité ;
Considérant que le projet prévoit la combinaison de plantes vivaces, de graminées ornementales, de fougères, ainsi que de quelques arbustes d'ornement, afin de créer une zone fleurie et entièrement verte très attrayante ;
Considérant que pour les plantes vivaces, il sera fait usage de différentes couleurs et hauteurs ;

L'objet de cette demande de permis d'urbanisme est de verduriser la place où se rencontrent la rue Albert De Meyer et la rue du Pannenhuis. L'étude du plan directeur précédent a souligné que cette place pouvait déjà avoir à court terme un impact majeur en matière de verdurisation. Ce projet est donc considéré comme un projet pilote de l'une des rues prioritaires incluses dans le Plan directeur de verdurisation de Laeken.

Les principaux objectifs du projet sont les suivants :

1. Poursuivre le Plan directeur de Verdurisation de Laeken ;
2. Présenter un projet pilote pouvant servir d'exemple pour d'autres projets de verdurisation ;
3. Créer un lieu agréable et paisible où il fait bon séjourner ;
4. Intégrer autant d'arbres que possible dans un environnement vert ;
5. L'accent n'est plus mis sur les voitures et les aires de stationnement, mais sur les usagers doux de la route ;

Motivations :

Considérant que la phase préliminaire de cette demande concerne le Plan directeur de Verdurisation de Laeken ;
Considérant que ce projet de verdurisation contribue à l'espace public qui sera transformé au niveau du quartier ;
Considérant que la Ville de Bruxelles mène depuis de nombreuses années une politique active d'aménagement ou de réaménagement de ses espaces publics ;





Considérant que la zone du projet est actuellement utilisée comme aire de stationnement de véhicules et comme trottoir et qu'il y a également une énorme surface pavée destinée aussi bien aux usagers doux de la route qu'aux automobilistes ;

Considérant que le projet est dû au manque de verdure et au fait que l'accent est posé sur le stationnement.

Considérant que le projet consiste à déclasser le by-pass de la rue Pannenhuis par un réaménagement de plain-pied, une végétalisation et déminéralisation de l'espace ;

Considérant que les voiries ceinturées par le projet sont communales et reprises au Plan Régional de Mobilité (PRM) GoodMove comme suit :

- Rue Albert De Meyer : Piéton Confort, Vélo Quartier, TC Quartier, auto-Quartier et PL Quartier ;
- Rue Pannenhuis : Piéton Quartier, Vélo quartier, TC Quartier, auto-Quartier et PL Quartier;

Considérant que l'objectif de ce réaménagement répond à l'action A.2 « apaiser les quartiers » repris au Plan Régional de Mobilité GoodMove ;

Considérant que le projet est de nature à améliorer la qualité de vie du quartier ;

Considérant que la noue est bien dimensionnée pour capter les eaux des trottoirs, les eaux de la voirie ne seront pas récoltées dans la noue et qu'un drainage est bien prévu ;

Considérant que les bancs sont posés dans des zones avec un revêtement avec des joints ouverts et non du gazon et donc bien accessible aux PMR ;

Considérant qu'un plan de signalisation sera fait au moment de l'exécution et soumis au collège avec règlement complémentaire de police ;

Considérant que la ville a confirmé que les guidages sont inclus ;

Considérant que l'éclairage existant sera maintenu ;

Considérant que l'arbre sera pourvu d'une grille d'arbre, et que les arbres et les arbres multi-troncs seront plantés à une distance appropriée de la voirie ;

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

Considérant l'opportunité de rendre cette zone en zone de rencontre ou zone piétonne en raison des accès aux garages qui y sont présents ;

Considérant que des arceaux à vélo seront intégrés afin que les riverains et les visiteurs puissent garer leurs vélos en toute sécurité à la hauteur de la zone du projet ;

Considérant que les garages et les façades seront accessibles ;

Considérant que les poubelles soient placées dans l'axe naturel des chemins piétonniers et des usagers.

Considérant que côté rue, la placette est délimitée par une clôture basse qui a un impact positif sur les décharges sauvages, les comportements inappropriés et qui matérialise la sécurité et la tranquillité ;

Considérant que le projet améliore le confort et la sécurité des usagers de l'espace public ; qu'il en améliore également la convivialité ;

Avis FAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B462/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Borgval 16 - 18 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Thierry Sacré

Objet / Betreft: transformer un immeuble de commerce et de logement avec le maintien de l'affectation commerciale au rez-de-chaussée et au 1er étage de l'arrière bâtiment et l'aménagement de 5 logements aux étages, créer un patio au 1er étage, rehausser le bâtiment principal de 2 niveaux sous combles, créer un accès distinct aux logements, transformer la devanture et remplacer l'ensemble des menuiseries

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/06/2024 - 04/07/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 02/05/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble de commerce et de logement avec le maintien de l'affectation commerciale au rez-de-chaussée et au 1er étage de l'arrière bâtiment et l'aménagement de 5 logements aux étages, créer un patio au 1er étage, rehausser le bâtiment





principal de 2 niveaux sous combles, créer un accès distinct aux logements, transformer la devanture et remplacer l'ensemble des menuiseries ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/06/2003 (réf. P.U. B30/2001) ayant pour objet "transformer l'immeuble à des fins commerciales (activités relevant du secteur Horeca) et résidentielles. Demande de régularisation après procès-verbal de constatation (régularisation PV 39/01-101/01)";

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2024 au 04/07/2024 pour les motifs suivants :

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain et portant sur son opposition à l'ajout d'une annexe attenante à l'achterhuis et contre le mitoyen, à la surélévation de sa toiture et à l'insertion d'une fenêtre de toit sur le versant nord-ouest, créant un vis-à-vis avec le voisin ; et sur la demande d'assurer une isolation acoustique par rapport aux bâtiments mitoyens pour atténuer les nuisances sonores émises par l'établissement actuel ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé "Cinéma Pathé-Palace" ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 12/06/2024 ;

Vu l'avis défavorable de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 4/07/2024 ;

Considérant que la demande porte sur un hôtel de maître (R+2+TP) composé de 2 maisons réunies, dont 1 présentait un passage cocher et l'autre s'appuie sur une cave voûtée ;

Considérant qu'en intérieur d'îlot, le bien comprend une « achterhuis » datant d'avant le bombardement de 1695 ; composée d'un volume de trois niveaux et de trois travées de largeurs différentes ;

Considérant qu'en situation de droit, le permis de 2001 indique un commerce aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage et d'un logement (de l'exploitant) au 2^{ème} étage ; que le logement ne dispose pas d'un accès indépendant ;

Considérant que l'édifice accueille actuellement une activité de bar au rez-de-chaussée ; les caves, les étages et l'achterhuis servent de réserves et de débarras ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir le commerce (bar) aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage de l'achterhuis et d'aménager 5 logements, le tout est réparti comme suit :

- rez-de-chaussée et 1^{er} étage du bâtiment arrière : un commerce débit de boissons, bureau et sanitaire au 1^{er} étage ;
- 1^{er} étage (bâti principal) : 2 studios ;
- 2^{ème} étage (bâti principal) : 1 app. 1 ch. ;
- 2^{ème} étage et combles (bâti arrière) : 1 duplex 2 ch. ;
- 2 niveaux sous combles (bâti principal) : 1 duplex 2 ch. ;

Considérant que le projet prévoit une transformation lourde et une démolition partielle du rez-de-chaussée, du 1^{er} et du 2^{ème} étage avec le maintien du bâtiment achterhuis ;

Considérant que le rez-de-chaussée sera totalement reconstruit pour le réaménagement du commerce existant (débit de boissons) ;

Considérant qu'un nouveau volume est ajouté





Considérant que cette situation déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que le projet ne prévoit pas une zone de cour et jardin et en ce qu'un nouveau volume est ajouté à l'achterhuis ;

Considérant que le projet déroge également au R.R.U., titre I, art. 6§3 (éléments techniques en toiture), en ce qu'une séparation est prévue sur le toit (patio) du 1^{er} étage ;

Considérant qu'il est regrettable de ne pas retrouver une zone de cour et jardin au rez-de-chaussée, mais que le dégagement créé au 1^{er} étage permet d'aménager un espace extérieur pour les logements situés aux étages ;

Considérant en effet, qu'un patio central est créé au 1^{er} étage permettant, en plus de créer un espace extérieur pour les logements, de retrouver une lecture et une distinction entre le bâtiment principal et l'achterhuis ;

Considérant néanmoins que le volume ajouté à l'achterhuis perturbe la lecture de ce dernier, limite le dégagement et diminue la luminosité dont bénéficient les voisins contigus ;

Considérant que la distance entre les 2 façades en intérieur d'îlot est de 8,50m ; mais en incluant les terrasses projetées contre la façade arrière du bâti principal cette distance est réduite à 6,50m

Considérant qu'une partie de ce patio est aménagée en terrasse privative pour le studio arrière et que l'autre partie est commune et est dédiée à tous les logements ;

Considérant que l'aménagement de 2 studios ne permet pas d'avoir un logement traversant profitant pleinement d'un espace extérieur ;

Considérant que l'accessibilité au patio commun induit des dédoublements de circulation et de cloisonnement pour accéder à un espace extérieur divisé lui-même en 2 parties ;

Considérant que par ces divisions et circulations, le projet mène à une densification bâtie importante et à une réduction des qualités d'habitabilité des logements ;

Considérant de plus, que la terrasse du studio est séparée du patio par une cloison d'1,80m de hauteur ; qu'au-dessus de cette terrasse se situe un balcon d'une profondeur de 2m ;

Considérant que la hauteur de la cloison et la profondeur du balcon du 2^{ème} étage forment plutôt un volume au 1^{er} étage quasi fermé et sombre, au lieu d'un espace extérieur de qualité ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter le commerce au rez-de-chaussée afin de permettre de créer un seul logement en connexion avec le 1^{er} étage du bâtiment principal sous forme de co-living ;

Considérant qu'il y a lieu également d'étudier la possibilité de créer un volume de liaison entre les 2 bâtiments pour relier le bâtiment principal à l'achterhuis et de limiter le volume de l'achterhuis au volume historique ;

Considérant que l'occupation de cet étage par un logement unique permettrait d'utiliser le patio à son usage exclusif, de supprimer les éventuels conflits et de simplifier les différentes circulations verticales ;

Considérant qu'il est nécessaire de conserver la lecture du parcellaire à partir du 1^{er} étage ;

Considérant dès lors, que moyennant ces modifications, les dérogations au R.R.U., titre I, art. 4 et art. 6§3 sont acceptables ;

Considérant que par rapport à la rehausse projetée, le projet prévoit l'ajout de 2 niveaux sous combles ;

Considérant que cette nouvelle toiture est composée de deux versants, l'un vers la rue et l'autre vers la toiture à 4 pans du n°14, ainsi que d'une partie plate alignée au faîte de la toiture du n°28 place Saint Géry ;

Considérant qu'il est positif de retrouver une toiture en pente, néanmoins la volumétrie proposée est lourde, disproportionnée et peu intégrée au style de la façade ;

Considérant que les grandes baies et la division des châssis du 3^{ème} étage sont en rupture avec la composition néoclassique du bâtiment ;

Considérant de plus, que différents éléments techniques sont prévus sur la toiture de cette rehausse et sur la toiture de l'annexe de l'achterhuis, générant une dérogation au R.R.U., titre I, art. 6§3 (éléments techniques en toiture) ;

Considérant que ces installations dénaturent le profil des toitures ;

Considérant qu'un aménagement esthétique et végétal n'est pas prévu pour compenser la pose de telles installations sur les toits ;





Considérant que la proportion bâtie (rehausse et installations techniques) reste trop importante par rapport à la taille de la parcelle ;

Considérant dès lors que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 6§3 n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter la rehausse du bâtiment principal à un niveau et d'en revoir sa volumétrie ;

Considérant que les éléments techniques doivent être intégrés dans le volume bâti ;

Considérant que la répartition des logements de ces étages doit être revue en conséquence ;

Considérant qu'en général, il conviendrait de limiter le programme du logement à maximum 2 unités dans les 2 bâtiments dont un co-living ;

Considérant que dans le projet, le séjour avec sa cuisine ouverte (30,2m²) du dernier duplex dans le bâtiment principal présente une superficie inadaptée pour un logement de 4 chambres ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun local commun pour les 5 logements proposés, générant ainsi des dérogations au R.R.U., titre II, art. 16 (ordures ménagères), art. 17 (local pour véhicules deux roues et voitures d'enfant) et art. 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) ;

Considérant que le nombre de logement projeté nécessite la création de locaux commun pour une gestion optimale ;

Considérant cependant, que la taille du sous-sol est assez réduite (37,9m²) et se situe en-dessous du commerce ; que son utilisation pour des locaux communs n'est pas possible Vu sa taille et sa localisation ;

Considérant que les poussettes sont rangées en-dessous de l'escalier du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une zone de rangement pour le matériel de nettoyage ainsi qu'un accès à l'eau sont prévus au rez-de-chaussée dans l'entrée des logements ;

Considérant cependant qu'en rénovation, il y a lieu de tendre vers l'amélioration de la conformité au titre II du R.R.U., et que les locaux susmentionnés ne sont pas obligatoires, d'autant plus si la configuration des lieux ne le permet pas ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables, à fortiori si le nombre de logements est réduit ;

Considérant qu'au point de Vue des interventions en façade avant, le projet prévoit une transformation complète de la devanture en créant un accès distinct pour les logements à droite et 2 vitrines fixes avec une double porte pour le commerce à gauche ;

Considérant que la façade ancienne présentait à gauche, deux baies dans la continuité des baies situées aux étages et à droite, un portail de style Louis XIV en anse de panier à encadrement de pierre bleue, marquant l'entrée du passage cocher ;

Considérant que ces éléments formaient ensemble une façade harmonieuse ;

Considérant que les deux baies de gauche sont encore présentes dans la façade actuelle ;

Considérant que la nouvelle composition supprime ces baies et a pour conséquence de rompre la cohérence de la façade en la banalisant ;

Considérant qu'elle présente une rupture avec le style épuré des étages, et ne garde ou ne renoue qu'avec très peu d'éléments d'intérêt patrimonial ;

Considérant qu'il conviendrait de revoir la composition de façade du rez-de-chaussée en maintenant les deux travées sur soubassement à gauche ;

Considérant que le projet vise le remplacement des châssis d'origine aux étages par de nouveaux châssis en bois de ton naturel ;

Considérant que les ancrs sont supprimées par le projet et la matérialité de la façade est revue ;

Considérant que les châssis des étages représentent une division et une finesse qui fait partie intégrante de ce bâti ancien ;

Considérant que dans un esprit patrimonial et de durabilité, il y a lieu de conserver les châssis d'origine des étages et de les dédoubler ;

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





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 de la ville (quartier Saint-Géry) et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, Pentagone) ;
Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis) ;

Avis DÉFAVORABLE.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- limiter le commerce au rez-de-chaussée ;
- limiter le programme du logement à maximum 2 unités dont un co-living ;
- étudier la possibilité de créer un volume de liaison entre les 2 bâtiments pour relier le bâtiment principal à l'achterhuis ;
- pour le bâtiment principal, limiter la rehausse à un niveau et en revoir sa volumétrie ;
- limiter le volume de l'achterhuis au volume historique ;
- rétablir la corniche en bois sur le bâtiment principal ;
- revoir la composition de façade du rez-de-chaussée en maintenant les deux travées sur soubassement à gauche ;
- conserver les châssis d'origine des étages et de les dédoubler ;
- intégrer les techniques au volume bâti ;
- attribuer la cour au logement principal ;
- conserver la lecture du parcellaire à partir du premier étage (garder davantage le mur de séparation).





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M558/2024 (PFU)

Adresse / Adres:
Mont des Arts 24 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BOTKAMP

Objet / Betreft: Placer 5 grilles extensives (régularisation PV 04/INFS/1910996) et installer une terrasse Horeca sous les arcades du Mont des Arts.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/06/2024 - 04/07/2024

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

4

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Que le bien se situe dans le périmètre de la zone de protection d'un ensemble classé : « Palais Charles de Lorraine, Chapelle Royale Protestante et le Palais de l'Industrie Nationale » situé Place du Musée ;

Vu l'arrêté du 06/05/2022 inscrivant sur la liste de sauvegarde comme site et comme ensemble certaines parties du Mont des Arts à Bruxelles ;

Considérant que la demande vise à placer 5 grilles extensives et installer une terrasse Horeca sous les arcades du Mont des Arts ;

Vu le PV d'infraction (ref INF/1904935 – PV-ISA/2023-48) faisant état de la réalisation des actes et travaux suivants sans permis préalable :

- La fermeture des arcades par le placement, sans permis préalable, des clôtures, en forme de porte métallique pliante, d'une hauteur de +/- 2.65m et sur une longueur totale de +/- 24m. Les clôtures sont fixées dans les façades inscrites sur la liste de sauvegarde.
- La fermeture de l'escalier de liaison avec un chemin longeant la bibliothèque royale par le placement de deux clôtures, en forme de porte métallique pliante, d'une hauteur de +/- 2.65m et sur une longueur totale de +/- 8m. Les clôtures sont fixées dans les façades inscrites sur la liste de sauvegarde.
- Le stockage du matériel sans permis préalable.
- Dans l'espace fermé de +/- 135 m² on constate le stockage du matériel (futs, bacs en plastique, parasole) appartenant à l'établissement « Château Moderne », sis Coudenberg 5 à 1000 Bruxelles.

Considérant que la demande a été soumise à l'avis conforme de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;

Vu l'avis favorable conditionnel conforme de la CRMS formulé en sa séance du 05/06/2024, portant la référence BXL22970_726_PUN, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 05/06/2024 et conclu comme suit :

" L'Assemblée émet un avis favorable sur l'installation des 4 grilles dans les arcades, Vu le contexte qui nécessite de rendre cet espace plus sécurisé et parce qu'elles sont assez discrètes et ne portent pas préjudice à l'ensemble sauvegardé. En effet, ces grilles sont légères, d'allure simple, intégrées et rétractables derrière les piliers. Cependant, la Commission ne souscrit pas aux lamelles 'plastique' de couleur rouge qui





accompagnent certaines grilles qui, quant à elles, sont visibles et peu intégrées. Elles ne figurent pas dans l'objet de la demande mais sont pourtant en place. Sans s'opposer à l'usage de cet espace couvert en terrasse Horeca, l'Assemblée demande au fonctionnaire délégué de s'assurer de sa régularité urbanistique, et informe avoir récemment observé un usage de type 'soirée festive', sans mobilier de terrasse. Enfin, concernant la dernière et 5ème grille placée devant l'escalier, la CRMS la juge beaucoup plus impactante pour le site sauvegardé. Si l'Assemblée en comprend la fonction actuelle, elle demande que son installation soit provisoire, le temps que les transformations envisagées pour l'accès à la KBR et sa terrasse au-dessus soient réalisées et qu'une solution plus pérenne et mieux intégrée puisse être trouvée."

Considérant qu'il convient de respecter les réserves émises par la CRMS ;

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

- Application de la prescription particulière 8.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

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

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

Que la demande a été soumise à enquête publique du 20/06/2024 au 04/07/2024 et qu'une réclamation a été émise concernant les questions et remarques suivantes :

- Quid de la gestion de la propreté générale du site suite aux activités événementielle organisées (nombreux déchets),
- Quid de la gestion du nettoyage des lieux suite à l'absence de sanitaires et aux incivilités qui en découlent sur le site lors des événements,
- Incidences négatives pour le voisinage au Vu du volume sonore qui découle de l'activité (musique amplifiée et vibrations),
- Quid de l'accès à la cabine SIBELGA,

Considérant que la demande concerne les façades et l'espace situé sous les arcades de l'aile Sud-Est du Palais de la Dynastie – Ancien Palais des congrès – situé sur l'ensemble classé du Mont Des Arts ;

Que la demande porte sur 2 points distincts : premièrement, la régularisation de 5 grilles extensives installées sur les façades classées du Palais et deuxièmement la demande d'autorisation pour l'installation d'une terrasse horeca dans l'espace situé sous les arcades ;

Quant au placement de 5 grilles de sécurisation :

Considérant que les grilles extensives ont été installées en juin 2023 par le demandeur ;

Que ces grilles de fermeture sont destinées à la sécurisation de l'espace sous les arcades car celui-ci était régulièrement squatté et endommagé ;

Que cet usage sauvage de l'espace engendrait un sentiment d'insécurité pour les passants déambulant sur le Mont Des Arts ;

Qu'afin de palier à cette situation, le demandeur a fait installer 5 grilles permettant de supprimer l'accès à l'espace situé sous les arcades et à l'escalier d'accès situé sur la façade de la KBR ;

Que ces installations ont été réalisées sans autorisations préalable des autorités ;

Que l'objet de la présente demande porte sur la régularisation de celles-ci ;

Que les grilles extensives sont composées d'une traverse structurelle supérieure, de rails de guidages inférieur et supérieur, de deux vantaux extensifs avec barreaux et croisillons articulés et d'une serrure ;

Qu'actuellement en acier brut d'aspect oxydé, les grilles sont implantées entre les pilastres avec des points de fixations réduits au minimum soit 5 points de fixation par grilles ;

Qu'en position ouverte, les grilles disparaissent derrière les pilastres afin de minimiser l'impact visuel des systèmes de fermeture ;

Que les grilles seront déposées et mises en peinture afin d'avoir un aspect final laqué de teinte foncée ;

Considérant que la motivation de sécurisation pour cette mise en place de grilles effectuée est recevable et compréhensible Vu les multiples actes de vandalisme (tags, salissures de fumés sur les façades) ;

Que le dessin des nouvelles grilles, le choix des matériaux, leur exécution et leur emplacement (grilles qui s'ouvrent derrière les arcades) ont bien été étudiés et ne perturbent en rien la typologie et la typologie de l'ensemble sauvegardé ;

Vu l'avis de la CRMS, qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de supprimer les lamelles 'plastique' de couleur rouge qui accompagnent certaines grilles qui, quant à elles, sont visibles et peu intégrées et qu'il y a lieu de ne pas autoriser de manière définitive la 5ème grille placée devant l'escalier ;





Quant à la terrasse horeca :

Considérant que le demandeur souhaite exploiter l'espace couvert de 129.1 m² comme terrasse de type Horeca dans la prolongation de ses activités en cours au n°1 du Mont des Arts ;
Que l'ensemble du mobilier, qui est uniquement composé de tables et de chaises, est mobile et/ou démontable ;
Que les éventuelles installations techniques tel que l'éclairage sont pensées afin de proscrire toutes fixations mécaniques dans les façades et les voutes classées ;
Que le projet ne prévoit pas l'installation d'enseignes ou des marquises sur les façades ;
Que la terrasse est exclusivement localisée sous les arcades ;
Considérant que la nouvelle affectation de la terrasse couverte, avec un mobilier non fixé, rentre dans la logique d'une convivialité voulue et bien pensée pour le Mont des Art ;
Que les éventuelles installations techniques tel que l'éclairage feront l'objet de futures entretiens préalables avec Urban afin de pouvoir évaluer si elles nécessitent l'octroi de permis unique ;
Considérant cependant que l'utilisation de cet espace ne peut entraîner de nuisances pour les biens voisins en termes de propreté publique et de nuisances sonores ;
Qu'au Vu de la réclamation émise lors de l'enquête publique, il y a lieu de constater que des nuisances non négligeables pour les riverains et l'espace public font suite à l'utilisation de cet espace par l'horeca ;
Qu'il y a en effet lieu de mettre en place des dispositifs suffisants destinés à assurer la propreté des lieux et à respecter les normes acoustiques en vigueur ;
Considérant de ce qui précède et moyennant les conditions ci-dessous que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **placer la 5ème grille située devant l'escalier de manière provisoire (maximum 5 ans), le temps que les transformations envisagées pour l'accès à la KBR et sa terrasse au-dessus soient réalisées et qu'une solution plus pérenne et mieux intégrée, moins impactante puisse être trouvée ;**
- **supprimer les lamelles en plastique rouge fixées aux grilles dans les arcades ;**
- **ne pas prévoir de passage d'alimentation électrique sur le passage public. Au cas où, une alimentation électrique est nécessaire, se coordonner avec les services des espaces publics de la Ville pour la mise en œuvre ;**
- **en cas d'occupation de l'espace public, solliciter et obtenir une autorisation temporaire d'occupation du domaine public (service commerce) ;**
- **fournir une note explicative reprenant les dispositifs mis en place afin d'éviter toutes nuisances (propreté des lieux et nuisances acoustiques) pour le voisinage et l'espace public.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: P3065/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue des Petits Carmes 15 - 23 1000 Bruxelles
Rue des Quatre Fils Aymon 16 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Egmont Luxemburg - S.R.L. (Laurent)

Objet / Betreft: Supprimer 72 emplacements de parkings, régulariser la création d'une baie entre deux poches de parking ainsi que construire des locaux poubelles et archives.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/06/2024 - 04/07/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

5

Pour le Permis d'Urbanisme :

Attendu que le bien se situe en administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant selon le PRAS arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien concerné se situe également dans plusieurs zones de de protection, plus précisément de l'ensemble du Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg, du monument de la Cour des Comptes et du monument de l'Ancienne Banque d'Outremer ;

Attendu que la demande est soumise à étude d'incidence (EI) en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe A du CoBAT: motif 20 : tout projet mixte qui est soumis à EI en vertu des ordonnances du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement et du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe I.A visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement ;

Considérant que le Comité d'Accompagnement s'est réuni une première fois le 09/02/2023 pour établir sa décision concernant les aires géographiques à considérer par thématique, les alternatives et variantes à étudier et les informations supplémentaires demandées en vertu de l'article 175/8 du CoBAT, ainsi que pour approuver le choix du chargé d'étude Stratec pour la réalisation de l'étude d'incidences;

Considérant que le comité d'accompagnement s'est ensuite réuni à une reprise, le 13/03/2023, pour analyser le rapport du chargé d'études, avant de prononcer la clôture de la phase d'étude le 20/03/2023 ;

Considérant qu'il ressort des conclusions de l'étude d'incidences diverses recommandations émises par le chargé d'étude visant d'une part à limiter certains impacts négatifs du projet et d'autre part à améliorer le projet, portant notamment sur :

- L'amélioration de l'aménagement des rampes vélos et du marquage au sol du parking pour les modes actifs ;





- L'augmentation de l'offre en stationnement vélo ;
- L'étude de la possibilité de mutualisation du parking ;
- L'amélioration du stockage des déchets liquides dangereux et non dangereux ;
- La production de rapport d'étanchéité des groupes de froids classés ;
- Mettre en œuvre les recommandations de l'inventaire amiante ;
- ...

Considérant que la majorité des recommandations sont liées au renouvellement du permis d'environnement et concernent des bonnes pratiques à mettre en œuvre et des informations complémentaires sur des aspects techniques à fournir à Bruxelles Environnement ;

Considérant que la clôture a été notifiée au demandeur le 05/04/2023 ;

Considérant que suite à la clôture de l'étude d'incidences, le président du Comité d'Accompagnement de l'étude a reçu du demandeur une notification de sa décision d'amender ses demandes initiales de permis d'environnement et d'urbanisme, en date du 13/04/2023 ;

Considérant que le demandeur a introduit ses amendements en date du 05/10/2023 ;

Considérant que les informations fournies et les modifications apportées au projet dans le cadre des amendements permettent de répondre à la plupart des recommandations formulées dans l'étude d'incidences ;

Considérant que la mutualisation du parking n'a pas été envisagée par le demandeur pour des questions de sécurité liées au SPF Affaires Etrangères ;

Considérant par ailleurs qu'un co-titulariat du permis d'environnement pour partager les parkings avec certains bâtiments de bureau voisin est en cours, et que cela a fortement diminué le nombre de places excédentaires par rapport à la législation Cobrace ;

Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique du 05/06/2024 au 04/07/2024 pour les motifs suivants :

- application de l'article 175/2 du CoBAT : demande soumise à EI au Vu de l'Annexe A;
- application de l'article 175/14 du CoBAT : EI, enquête de 30 jours ;
- application de l'article 176/1 du CoBAT : enquête publique dans le cadre d'un permis mixte ;

Qu'aucune réclamation et/ou demande d'être entendue a été introduite ;

Général :

Considérant que la demande vise à supprimer 72 emplacements de parkings, régulariser la création d'une baie entre deux poches de parking ainsi que construire des locaux poubelles et archives ;

Considérant que le site concerné a une superficie de 8.334 m² ; que la superficie de plancher reste inchangée ;

Considérant que le projet porte principalement sur des aménagements intérieurs et des infrastructures techniques du bien concerné ;

Considérant que la demande a pour but de régulariser la situation existante déjà réalisée ; que ces changements résultent des modifications souhaitées dans le cadre du PE ;

Considérant que la demande concerne plus précisément :

- Le réaménagement du parking en sous-sol, en supprimant 74 emplacements existants et en ajoutant 2 emplacements PMR, passant de 511 à 439 places ;
- Le réaménagement de 2 zones de parking pour vélos ;
- La création de 2 locaux poubelles et des espaces de stockage ;
- La régularisation d'une baie entre deux poches de parking ;

Considérant qu'une grande partie des emplacements de parkings supprimés sont impraticables ;

Considérant que le projet ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'îlot, ne modifie pas les caractéristique du bien concerné et suit donc les prescriptions du PRAS

Considérant que le projet n'apporte pas des modifications volumétriques au bâtiment ;

Considérant que le projet n'a pas d'impact sur les façades du bien concerné et donc sur l'intégration du bien dans son contexte immédiat ;





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

Avis FAVORABLE.

Pour le permis d'environnement :

Considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une demande de renouvellement d'un permis d'environnement de classe 1A pour l'exploitation d'un complexe de bureaux, logements et commerces ;
Considérant que la demande de permis d'environnement est de classe 1A, étant donné que le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés est supérieur à 400 emplacements (rubrique 224) ;
Considérant qu'une étude d'incidences a été effectuée, conformément à la procédure régie par l'Ordonnance relative aux permis d'environnement pour les installations de classe 1A ;
Considérant que la présente demande de permis est mixte de par des modifications apportées dans les parkings, soumises à permis d'urbanisme ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
Considérant que le courrier émis par le SIAMU de référence LTR.1985.2647/66, et réceptionné par Bruxelles Environnement en date du 01/06/2023 stipule qu'une visite de l'exploitation n'a pas été possible ;
Considérant que par conséquent le SIAMU n'a pas pu émettre d'avis valable dans le cadre de la présente demande de permis d'environnement ;
Considérant que certaines installations classées exploitées nécessitent un avis SIAMU (rubriques 40-B, 45-3A, 53-A, 88-3B, 104-B, 108, 121-B et 224) et qu'il y a lieu de se conformer à tout avis émis par le SIAMU ;

Avis FAVORABLE à condition de :
- se conformer à l'avis du SIAMU.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: P2692/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue des Petits Carmes 15 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: REGIE DES BATIMENTS - DIVERS

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de bureaux, logements et commerces

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/06/2024 - 04/07/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 16/07/2024

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

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

5 Pour le Permis d'Urbanisme :

Attendu que le bien se situe en administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant selon le PRAS arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien concerné se situe également dans plusieurs zones de de protection, plus précisément de l'ensemble du Palais d'Egmont ou Palais d'Arenberg, du monument de la Cour des Comptes et du monument de l'Ancienne Banque d'Outremer ;

Attendu que la demande est soumise à étude d'incidence (EI) en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe A du CoBAT: motif 20 : tout projet mixte qui est soumis à EI en vertu des ordonnances du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement et du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe I.A visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement ;

Considérant que le Comité d'Accompagnement s'est réuni une première fois le 09/02/2023 pour établir sa décision concernant les aires géographiques à considérer par thématique, les alternatives et variantes à étudier et les informations supplémentaires demandées en vertu de l'article 175/8 du CoBAT, ainsi que pour approuver le choix du chargé d'étude Stratec pour la réalisation de l'étude d'incidences;

Considérant que le comité d'accompagnement s'est ensuite réuni à une reprise, le 13/03/2023, pour analyser le rapport du chargé d'études, avant de prononcer la clôture de la phase d'étude le 20/03/2023 ;

Considérant qu'il ressort des conclusions de l'étude d'incidences diverses recommandations émises par le chargé d'étude visant d'une part à limiter certains impacts négatifs du projet et d'autre part à améliorer le projet, portant notamment sur :

- L'amélioration de l'aménagement des rampes vélos et du marquage au sol du parking pour les modes actifs ;
- L'augmentation de l'offre en stationnement vélo ;
- L'étude de la possibilité de mutualisation du parking ;





- L'amélioration du stockage des déchets liquides dangereux et non dangereux ;
- La production de rapport d'étanchéité des groupes de froids classés ;
- Mettre en œuvre les recommandations de l'inventaire amiante ;
- ...

Considérant que la majorité des recommandations sont liées au renouvellement du permis d'environnement et concernent des bonnes pratiques à mettre en œuvre et des informations complémentaires sur des aspects techniques à fournir à Bruxelles Environnement ;

Considérant que la clôture a été notifiée au demandeur le 05/04/2023 ;

Considérant que suite à la clôture de l'étude d'incidences, le président du Comité d'Accompagnement de l'étude a reçu du demandeur une notification de sa décision d'amender ses demandes initiales de permis d'environnement et d'urbanisme, en date du 13/04/2023 ;

Considérant que le demandeur a introduit ses amendements en date du 05/10/2023 ;

Considérant que les informations fournies et les modifications apportées au projet dans le cadre des amendements permettent de répondre à la plupart des recommandations formulées dans l'étude d'incidences ;

Considérant que la mutualisation du parking n'a pas été envisagée par le demandeur pour des questions de sécurité liées au SPF Affaires Etrangères ;

Considérant par ailleurs qu'un co-titulariat du permis d'environnement pour partager les parkings avec certains bâtiments de bureau voisin est en cours, et que cela a fortement diminué le nombre de places excédentaires par rapport à la législation Cobrace ;

Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique du 05/06/2024 au 04/07/2024 pour les motifs suivants :

- application de l'article 175/2 du CoBAT : demande soumise à EI au Vu de l'Annexe A;
- application de l'article 175/14 du CoBAT : EI, enquête de 30 jours ;
- application de l'article 176/1 du CoBAT : enquête publique dans le cadre d'un permis mixte;

Qu'aucune réclamation et/ou demande d'être entendue a été introduite ;

Général :

Considérant que la demande vise à supprimer 72 emplacements de parkings, régulariser la création d'une baie entre deux poches de parking ainsi que construire des locaux poubelles et archives ;

Considérant que le site concerné a une superficie de 8.334 m² ; que la superficie de plancher reste inchangée ;

Considérant que le projet porte principalement sur des aménagements intérieurs et des infrastructures techniques du bien concerné ;

Considérant que la demande a pour but de régulariser la situation existante déjà réalisée ; que ces changements résultent des modifications souhaitées dans le cadre du PE ;

Considérant que la demande concerne plus précisément :

- Le réaménagement du parking en sous-sol, en supprimant 74 emplacements existants et en ajoutant 2 emplacements PMR, passant de 511 à 439 places ;
- Le réaménagement de 2 zones de parking pour vélos ;
- La création de 2 locaux poubelles et des espaces de stockage ;
- La régularisation d'une baie entre deux poches de parking ;

Considérant qu'une grande partie des emplacements de parkings supprimés sont impraticables ;

Considérant que le projet ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'îlot, ne modifie pas les caractéristiques du bien concerné et suit donc les prescriptions du PRAS

Considérant que le projet n'apporte pas des modifications volumétriques au bâtiment ;

Considérant que le projet n'a pas d'impact sur les façades du bien concerné et donc sur l'intégration du bien dans son contexte immédiat ;

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





Avis FAVORABLE.

Pour le permis d'environnement :

Considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une demande de renouvellement d'un permis d'environnement de classe 1A pour l'exploitation d'un complexe de bureaux, logements et commerces ;
Considérant que la demande de permis d'environnement est de classe 1A, étant donné que le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés est supérieur à 400 emplacements (rubrique 224) ;
Considérant qu'une étude d'incidences a été effectuée, conformément à la procédure régie par l'Ordonnance relative aux permis d'environnement pour les installations de classe 1A ;
Considérant que la présente demande de permis est mixte de par des modifications apportées dans les parkings, soumises à permis d'urbanisme ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
Considérant que le courrier émis par le SIAMU de référence LTR.1985.2647/66, et réceptionné par Bruxelles Environnement en date du 01/06/2023 stipule qu'une visite de l'exploitation n'a pas été possible ;
Considérant que par conséquent le SIAMU n'a pas pu émettre d'avis valable dans le cadre de la présente demande de permis d'environnement ;
Considérant que certaines installations classées exploitées nécessitent un avis SIAMU (rubriques 40-B, 45-3A, 53-A, 88-3B, 104-B, 108, 121-B et 224) et qu'il y a lieu de se conformer à tout avis émis par le SIAMU ;

Avis FAVORABLE à condition de :
- se conformer à l'avis du SIAMU.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E530/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard Emile Bockstael 160 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Centre Public d'Action Sociale (CPAS) de Bruxelles - A.S.B.L. (Delphine CRESPIN)

Objet / Betreft: Adapter la zone d'attente du bus et le trottoir suite aux recommandations du SIAMU; régulariser les modifications apportées aux travaux autorisés par le permis 04/PFD/605994 délivré le 12/04/2018.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/06/2024 - 04/07/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) et en espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien se situe en zone de revitalisation urbaine, en ZICHEE, le long d'un axe structurant patrimonial, en zone prioritaire de verdoisement, en corridor de mobilité du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

Considérant que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 2: parcelle légèrement polluée sans risques;

Attendu que le projet vise à :

- Adapter la zone d'attente du bus et le trottoir suite aux recommandations du SIAMU ;
- Régulariser les modifications apportées aux travaux autorisés par le permis 04/PFD/605994 délivré le 12/04/2018 ;

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- la Ville de Bruxelles ;
- Bruxelles-Mobilité ;
- La Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB) ;
- De Lijn ;

Considérant que Bruxelles-Mobilité n'a pas remis d'avis ;

Considérant que la société de transport De Lijn n'a pas remis d'avis avant la commission de concertation ; qu'il y aura lieu de respecter son avis le cas échéant ;

Vu l'avis favorable sous conditions de la Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB) reçu par le fonctionnaire délégué en date du 10/07/2024 ;





Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 25.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;
- Application de l'art.188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicité concernant les dérogations visées à l'article 126§11 : dérogation à l'art. 6 (éléments techniques en toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 06/06/2024 au 04/07/2024 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

Considérant que, en ce qui concerne le bâtiment, la demande porte sur la régularisation des éléments suivants :

- Adaptation de la position de la grille d'entrée ;
- Réduction du nombre de portes de l'espace polyvalent ;
- Adaptation de la zone de plein-terre ;
- Adaptation de la position et sens d'ouverture de la porte du portail secondaire vers les logements ;
- Changement de position des locaux de compteurs d'eau, électricité et gaz ;
- Changement du type de protection en toiture suite aux recommandations du Conseiller en Sécurité Santé ;

Considérant que l'ensemble de ces modifications ne sont pas contraire au permis délivré et répondent à des exigences de mises en œuvre et des recommandations reçues en cours de chantier ;

Considérant que les lignes de vie (sécurité individuelle) prévues en base ont été remplacées par des garde-corps fixes inclinés (sécurité collective) ; que ces protections ne sont pratiquement pas visibles depuis l'espace public ; qu'il s'agit de 2 lisses en aluminium ; que ce changement fait suite aux recommandations du Conseiller en Sécurité Santé ;

Considérant que ces garde-corps représentent une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que ce sont des éléments techniques posés sur la toiture et dépassant celle-ci ;

Considérant que ces éléments sont peu voir pas visible depuis l'espace public et servent à la sécurité collective des usagers de la toiture ; que la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU est donc acceptable ;

Considérant dès lors que les modifications apportées au permis initial sur le bâtiment sont justifiées et acceptables ;

Considérant que, en ce qui concerne l'espace public, la demande porte sur les modifications suivantes :

- Adaptation de la zone d'attente BUS ;
- Comblement d'une fosse d'arbre avec des pavés ;
- Remplacement de bordures droites par des bordures biseautées pour permettre l'accès aisé sur le trottoir ;
- Remplacement des bordures biseautées actuelles par des bordures droites, où l'ancien entrée à l'entrepôt se réalisait ;
- Adaptations des revêtements de sol ;
- Adaptation, si nécessaire, de la chambre de visite existante sur le trottoir ;

Considérant que les 3 premiers mètres de la zone d'attente de l'arrêt de bus en extension de trottoir se situe actuellement dans le rayon de braquage des camions du SIAMU pour intervenir sur le site ;





Considérant qu'il est demandé d'adapter cette zone d'attente en la prolongeant de 3 mètres du côté inverse (côté droit) et d'adapter les pavés de guidage et zone d'attente malvoyants (première porte) ; qu'il n'est pas demandé de déplacer l'abris bus ;

Considérant qu'il y a un problème avec la giration des véhicules qui devront accéder à l'entrée carrossable ; qu'en effet, le rayon de giration des véhicules vient mordre sur le quai où attendent les voyageurs des bus et en particulier à l'endroit précis où attendent les PMR, mal- et non-voyants qui auront suivi les guidages podotactiles ;

Considérant qu'il n'est plus possible d'adapter le nouveau bâtiment ; qu'il faudra dès lors allonger le quai de l'arrêt de quelques mètres vers l'amont (= vers la place Bockstael d'où viennent les bus) de manière à pouvoir déplacer également d'autant de mètres le guidage podotactile PMR afin que les voyageurs n'attendent plus là où un véhicule entrant dans le nouvel immeuble effectuera sa giration ;

Considérant qu'il est également demandé d'agrandir la zone élargie du trottoir (« l'oreille ») afin qu'elle aille au-delà du passage cochier ; que cette modification inclut le déplacement d'un avaloir d'eau de pluie de la chaussée carrossable ;

Considérant que la fosse d'un arbre abattu dans la longueur du passage sur le trottoir est remplacé par des pavés afin d'uniformiser le trottoir ; qu'il n'est pas prévu de remplacer cet arbre ; alors qu'il y a la possibilité de replanter un arbre à proximité ; qu'il y a donc lieu de compenser la perte d'un arbre sur l'espace public ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer les bordures droites par des bordures biseautées pour permettre l'accès aisée sur le trottoir ;

Considérant que la demande prévoit également de remplacer les bordures biseautées actuelles par des bordures droites, où l'ancienne entrée à l'entrepôt se réalisait.

Considérant que cette adaptation est acceptable ;

Considérant que la demande prévoit d'adapter les revêtements de sol en remplaçant des pavés béton 30x30 actuels pour des pavés béton (type « klinkers ») dans le prolongement du passage ;

Considérant que c'est de cette façon que les entrées de garage sont réalisées dans la rue ; que des pavés de ce type marquent encore l'ancienne entrée de l'entrepôt (bâtiment démoli) et ne sont pas prévus d'être remplacés, mais conservés pour laisser une trace de ce qu'il y avait dans le passé ;

Considérant qu'afin de suivre la logique des entrées de garage de la rue et qu'il n'est pas nécessaire de conserver les traces du passé en voiries, il y a lieu de ne prévoir des pavés béton type klinkers que devant l'entrée cochier du bâtiment et de remplacer les pavés devant l'ancienne entrées par des dalles 30x30 ;

Considérant que la demande prévoit l'adaptation, si nécessaire, de la chambre de visite existante sur le trottoir avec une mise à niveau et en pente, selon le nouveau trottoir et son inclinaison ;

Considérant que cette adaptation est acceptable ;

Considérant de ce qui précède que, moyennant le respect des conditions, 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 :

- replanter un arbre sur la voie publique ;
- remplacer les pavés de trottoir devant l'ancienne entrée par des dalles 30x30 ;
- respecter l'avis STIB : allonger le quai de l'arrêt de quelques mètres vers l'amont (= vers la place Bockstael d'où viennent les bus) de manière à pouvoir déplacer également d'autant de mètres le guidage podotactile PMR ;

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'article 6 du Titre I du RRU est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B25/2024 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Belle Vue 36 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Marvin Weymeersch

Objet / Betreft: d'une part, étendre un appartement existant pour créer un triplex aux 2ème,3ème et combles (mise en conformité), d'autre part, démolir une véranda au 2ème étage et reconstruire une nouvelle extension, créer une lucarne en façade arrière, créer une terrasse tropézienne en façade avant et aménager des terrasses en façade arrière (travaux à réaliser)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/06/2024 - 04/07/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

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

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 11/01/2024 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise d'une part, à étendre un appartement existant pour créer un triplex aux 2ème,3ème et combles (mise en conformité), et d'autre part, à démolir une véranda au 2ème étage et reconstruire une nouvelle extension, créer une lucarne en façade arrière, créer une terrasse tropézienne en façade avant et aménager des terrasses en façade arrière (travaux à réaliser) ;





Concernant l'historique du bien :

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 07/12/1949 (réf. T.P. 59354) ayant pour objet "démolir la bretèche et la remplacer par un balcon. Transformer les combles en étage normal" ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a également été délivré le 27/10/1956 (réf. T.P. 65230) ayant pour objet "construire une annexe avec terrasse au niveau du 1^{er} étage. Établir une terrasse accessible au niveau du 2^{ème} étage" ;
Considérant qu'une annexe est construite en façade arrière au 1^{er} étage et que sa toiture est aménagée en terrasse pour le 2^{ème} étage ;
Considérant que les plans de ces permis d'urbanisme indiquent un appartement au 1^{er} étage et du logement au 2^{ème} et 3^{ème} étage ;
Considérant que les renseignements urbanistiques en notre possession (réf. R.U. 23_3085) confirment cette affectation ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2024 au 04/07/2024 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) et dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction) et art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur, lucarnes et éléments techniques) ;
Vu l'absence de réaction;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme ne concerne que les étages 2, 3 et combles de l'immeuble ;
Considérant qu'en situation de fait une véranda a été construite sur la toiture de l'extension du 1^{er} étage ; que celle-ci n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ; que les combles ont été adjoint au duplex existant du 2^{ème}/3^{ème} via un escalier hélicoïdal et qu'un WC a été aménagé dans ces combles ; que cette situation de fait montre aussi que 2 terrasses ont été aménagées sur les toitures plates du 1^{er} étage, terrasse avec garde-corps ;

En ce qui concerne l'extension du duplex en triplex :

Considérant que la demande prévoit d'étendre le duplex jusque dans les combles afin de créer un triplex 3 chambres ; que ce triplex répond aux normes minimales d'habitabilité ;
Considérant que la demande prévoit de revoir la volumétrie du bien en démolissant la véranda illicite en façade arrière au 2^{ème} étage afin de reconstruire une nouvelle extension ;
Considérant que cela permet de créer une salle à manger le long du mitoyen droit ; que le long du mitoyen de gauche cette salle à manger donne sur une terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe existante ;

Considérant que l'appartement se compose désormais comme suit :

- 2^{ème} étage : un espace séjour/cuisine/salle à manger ainsi qu'un espace bureau et des sanitaires ;
- 3^{ème} étage : 2 chambres de 17,4m² et 15,4m², ainsi qu'une salle de douche, une salle de bain et une buanderie ;
- 4^{ème} étage : 1 chambre de 12,7m², un dressing et une salle de bain ;

En ce qui concerne la modification du volume bâti :

Considérant que l'extension jusqu'aux combles s'accompagne d'une modification de volume au niveau du 2^{ème} étage par la création d'une nouvelle annexe ;
Considérant que cette extension déroge au R.R.U. titre I art. 4 en ce qu'elle dépasse les profils mitoyens des voisins ;
Considérant que cette extension permet d'augmenter le confort du logement et qu'elle améliore la surface habitable de celui-ci ;
Considérant la démolition de la véranda illicite ;





Considérant la reconstruction de ce volume ; qu'il s'étend le long du mitoyen de droite ; qu'il possède une toiture plate et sera réalisé en ossature légère ;
Considérant que ce nouveau volume s'accompagne d'une terrasse le long du mitoyen de gauche et le long de la façade arrière du nouveau volume ;
Considérant que le nouveau volume projeté n'est pas préjudiciable en termes de Vue et n'engendre que peu d'ombre portée pour les biens voisins ;
Considérant que les extensions ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
Considérant de plus, que l'extension ainsi que la terrasse permettent d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.4 est acceptable ;
Considérant cependant que les terrasses ne sont pas conformes au code civil ; que celles-ci sont en avant des profils voisins de droite et de gauche de 1,0m ;
Considérant que cette profondeur a été refusée dans le permis de 1956 ; que malgré ce refus, les orthophotoplans montrent que les travaux ont été exécutés et que les terrasses ont été aménagées ;
Considérant de plus que les terrasses sont circonscrites de garde-corps ; que ceux-ci induisent une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture – éléments techniques ;
Considérant que l'intérêt de ces terrasses est d'améliorer le confort du logement ; que cela ne peut se faire au détriment des préjudices sur les voisins ; que dès lors il y a lieu de limiter la profondeur de la terrasse au 2ème étage à la profondeur de la véranda et de prévoir une toiture verte au-delà ; que dès lors, moyennant les modifications demandées que la dérogation au titre I du R.R.U. titre I art.6 toiture – éléments techniques est acceptable pour la terrasse du 2^{ème} étage ;
Considérant qu'une terrasse est également aménagée sur la toiture de la nouvelle extension ;
Considérant qu'un bac planté d'une largeur de 1,20m est prévu pour éviter les Vues chez le voisin de droite ;
Considérant que bien qu'un recul soit prévu, cette terrasse n'est pas conforme au code civil en ce que celui-ci prévoit un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne ;
Considérant de plus qu'en respectant le code civil, cette terrasse s'assimilerait plus à un petit balcon qu'à un espace extérieur praticable ;
Considérant que cette terrasse est circonscrite de garde-corps qui induisent aussi une dérogation au R.R.U. titre I art.6 ; que dès lors il y a lieu de supprimer la terrasse arrière au 3^{ème} étage et de prévoir une toiture végétalisée sur l'ensemble de la toiture de la nouvelle annexe ; que la dérogation au R.R.U. titre I art.6 n'est pas acceptable pour la terrasse du 3^{ème} étage ;

En ce qui concerne les modifications en toiture :

Considérant que la demande vise également à créer une lucarne en façade arrière ; que celle-ci permet d'aménager une chambre supplémentaire et une salle d'eau dans les combles ;
Considérant que la structure à deux versants de la toiture est conservée ;
Considérant que la corniche sera rehaussée afin de s'aligner aux profils voisins ;
Considérant que la lucarne projetée induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toitures lucarnes en ce qu'elle dépasse de plus de 2,00m le profil de la toiture ;
Considérant que l'objectif de cette lucarne est d'améliorer le confort du nouvel espace de nuit et d'en augmenter sa surface nette éclairante ;
Considérant que la dérogation est minime, 0,14m, que cette nouvelle lucarne ne porte pas préjudice aux biens voisins ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 est dès lors acceptable ;
Considérant que la demande prévoit de créer une terrasse de type tropézienne en façade avant ; que pour ce faire une partie de la toiture est démolie afin d'inclure dans le volume bâti cet espace extérieur ;
Considérant que ce type de terrasse n'induit pas d'augmentation de volume ;
Considérant que cette terrasse améliore les qualités d'habitabilité du logement ; que de plus celle-ci n'est pas ou peu visible depuis l'espace public ;





Considérant également que la création de ce type de terrasse ne modifie pas la perception du versant de la toiture et que dès lors la terrasse tropézienne est acceptable à condition de revoir le couronnement de la baie de la terrasse tropézienne afin de ne pas dépasser le profil existant;

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 :

- au 2^{ème} étage, limiter la profondeur de la terrasse à la profondeur de la véranda et prévoir une toiture verte au-delà ;
- au 3^{ème} étage, supprimer la terrasse sur la toiture de la nouvelle extension et y prévoir une toiture végétalisée ;
- au 4^{ème} étage, revoir le couronnement de la baie de la terrasse tropézienne afin de ne pas dépasser le profil existant ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I art.4 (profondeur) et art.6 toitures (toiture – éléments techniques) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L111/2024 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Livourne 60 - 62 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Jonathan Mommer

Objet / Betreft: changer la destination d'un équipement (cabinet médical) en logement (studio) au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/06/2024 - 04/07/2024

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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

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

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 06/02/2024;

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

Considérant que la demande vise à changer la destination d'un équipement (cabinet médical) en logement (studio) au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2024 au 04/07/2024 pour le motif suivant : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

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

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





Considérant que la situation de droit de 1958 reprend au rez-de-chaussée, des garages en façade avant rues de Livourne et de Florence, une conciergerie contre le mur mitoyen avec le bien sis rue de Florence n°6, ainsi qu'un cabinet médical en fond de parcelle rue de Livourne n°62, donnant sur une cour ;

Considérant qu'en situation de fait, le cabinet médical a été transformé sans autorisation en logement et que la présente demande vise à mettre en conformité ce changement de destination d'un équipement en un studio ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ; et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;
Considérant que les plans indiquent qu'il s'agit d'un studio, mais que la note explicative décrit un appartement 1 chambre avec l'utilisation actuelle du local rangement comme chambre ;

Considérant cependant que la superficie de cette pièce n'est que de 10,55 m² et déroge ainsi à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du RRU qui impose que la première chambre mesure minimum 14 m² ;

Considérant de plus que la hauteur sous plafond n'est que 2,34 m et déroge au minimum requis de 2,50 m défini par l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU ;

Considérant encore que la surface nette éclairante de cet espace n'est que de 1,38 m² et déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qu'elle est inférieure à 1/5 de la superficie du plancher (2,11 m²) ;

Considérant que cet espace ne répond pas aux normes minimales de confort, que ces dérogations ne sont pas acceptables et que dès lors la pièce ne peut être utilisée en chambre à coucher ;

Considérant que la superficie du logement est de 69 m², mais que seul l'espace de vie est éclairé naturellement ; la cuisine étant réalisée dans un espace sans ouverture contre le mur de refend avec les garages, ainsi que la salle de bain ;

Considérant que l'espace de vie est éclairé uniquement par les baies donnant sur la cour en fond de parcelle ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 (Vues) du titre II du RRU en ce que le logement ne dispose d'aucune Vue directe sur l'extérieur, libre sur au moins 3 m, Vu que la profondeur de la cour n'est que de 2 m ;

Considérant que le logement a uniquement Vu sur le mur mitoyen avec le bien sis rue de Florence n°6 ;

Considérant de plus, que le logement ne bénéficie pas d'espace extérieur, puisqu'il n'a pas accès à la cour ;

Considérant que la dérogation à l'article 11 (Vues) du titre II du RRU n'est pas acceptable ;

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

Considérant dès lors que la mise en conformité du changement de destination d'un équipement (cabinet médical) en logement (studio) n'est pas acceptable ;

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

Avis DEFAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B550/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Tour Japonaise 1 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Multijobs - A.S.B.L. (Patrick SÉNÉLART)

Objet / Betreft: Changer l'affectation d'un parking en équipement et réaménager l'intérieur.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/06/2024 - 04/07/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

9 Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Attendu que le projet vise à changer l'affectation d'un parking en équipement et réaménager l'intérieur ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 18/06/2024 référencé T.2024.0432/1 ;

Vu l'avis favorable de la commission de sécurité ASTRID libellé comme suit : « *le bâtiment ne répondant à aucun des critères de la Commission de Sécurité, il n'est pas obligatoire de prévoir une couverture radioélectrique interne ASTRID* » ;

Vu l'avis favorable de Access&Go consultant régional en termes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite libellé comme suit: « *Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Conforme aux exigences du RRU. A condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges.* »;

Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:

- Application de la prescription générale 0.7 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
:
- Equipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone.





Objet de la demande :

Attendu que le projet vise à changer l'affectation d'un parking en équipement et réaménager l'intérieur ;
Considérant qu'il n'y a aucune modification de l'enveloppe et du volume bâti existant;
Considérant qu'il y a lieu de respecter le titre IV du RRU concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
Considérant que le garage concerné est composé d'un RDC et d'un sous-sol connectés par une rampe ; qu'il n'y a pas de bâtiments au-dessus de celui-ci ;

Considérant que les différentes fonctions sont réparties comme suit :

Au nouveau du rez-de-chaussée :

- un espace de stockage de matériel (vélos et mobilier pour parcours de vélo) de 28 m²;
- un espace pour une vélo thèque (51 m²) ;
- un espace pour une banque alimentaire (stockage de denrées alimentaires - 6 frigos – et distribution) de 102 m² ;
- des parkings pour 5 véhicules et 5 vélos ;
- un petit local communautaire (réfectoire ou autre) ;
- un vestiaire avec WC dont un adapté aux personnes à mobilité réduite ;
- un local poubelle ;

Au niveau du sous-sol :

Des espaces pour réaliser l'insertion socio-professionnelle de personnes précaires, à savoir :

- un atelier pour une cellule technique de 90 m²;
- un espace de stockage de 100m², destiné principalement à l'entreposage des outils et du matériel ;
- un atelier pour la cellule nettoyage et espace public, de 100 m², principalement destinée à l'entreposage des outils et du matériel ;

Considérant qu'une zone de livraisons est prévue devant l'entrée du garage ;

Considérant qu'il s'agit d'espaces de stockage ou d'entreposage de matériel ;
Que le réfectoire est utilisé de manière ponctuelle;

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

AVIS FAVORABLE à condition :

- de respecter l'avis du SIAMU ;
- de respecter l'avis de Access&Go.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1103/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Confédérés 78 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Guillaume Roques

Objet / Betreft: construire une lucarne et ajouter un balcon au niveau de la façade arrière du dernier étage d'un immeuble de rapport

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/06/2024 - 04/07/2024

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:

10

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

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

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

Considérant que la demande vise à construire une annexe et ajouter un balcon au niveau de la façade arrière du dernier étage d'un immeuble de rapport ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2024 au 04/07/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'article 24. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (RGBQ) (éclairage des locaux sous toiture) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;

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





En ce qui concerne la situation de droit :

Considérant qu'un permis (réf : TP 103649 (C5/1995) a été délivré le 17/11/1995 pour subdiviser cette maison en 2 unités de logement ;

Considérant qu'en situation de droit le bien comporte :

- Au niveau du sous-sol, rez-de-chaussée et le premier étage : 1 appartement 2 chambres avec bureau en triplex ;
- Au niveau du deuxième et 3^{ème} étage (combles) : 1 appartement 2 chambres en duplex ;

Considérant que la demande concerne uniquement les 2 derniers étages ;

Considérant, qu'en situation de droit, ces derniers sont aménagés comme suit :

- Au niveau du 2^{ème} étage : 2 chambres à coucher, une salle de bain et un WC ;
- Au niveau du 3^{ème} étage (combles) : un living et une cuisine ouverte ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que la demande vise à construire une lucarne au niveau du 3^{ème} étage ;

Considérant que cette nouvelle partie ajoutée sera entièrement vitrée et sera composée de châssis en aluminium de teinte noir ;

Considérant que la demande projette également l'ajout d'un balcon au niveau du 3^{ème} étage, accessible via les grandes baies vitrées réalisées ;

Considérant que ce balcon est l'unique espace extérieur pour ce logement ;

Considérant que ce dernier est conforme au code civil en termes de Vues en ce qu'il est placé le long du mur de séparation mitoyen (n°80) et est placé en recul de 1m90 par rapport au mitoyen n° 76 ;

Considérant que le balcon a un débordement de 2m55 par rapport à la façade arrière ;

Considérant cependant que le bien concerné par la demande est situé au niveau de l'angle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant en outre que même si cette terrasse en surplomb est conforme au Code Civil, son utilisation risque de générer des nuisances dépassant les charges normales de bon voisinage ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de revoir les dimensions du balcon, de proposer un balcon plus petit et moins imposant ;

Considérant que la lucarne projetée s'étend sur toute la largeur de la façade arrière ; que cela induit une dérogation :

- au titre I du RRU art. 6 (toiture- lucarne) en ce que la largeur dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
- à l'art. 24 du RGBQ en ce que la largeur dépasse le 1/3 de la largeur de la toiture ;

Considérant qu'en l'état, les pièces au 3^{ème} étage sont spacieuses mais peu lumineuses et ne présentent aucune Vue directe vers l'extérieur outre la fenêtre située dans la cage d'escalier ;

Considérant également que le duplex ne dispose d'aucun espace extérieur ;

Considérant que les modifications projetées permettent d'offrir aux pièces de vie plus de luminosité et de Vues vers l'espace extérieur ;

Considérant que l'aménagement permet d'améliorer la qualité de vie des habitants ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;

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 :

- revoir les dimensions du balcon, de proposer un balcon plus petit et moins imposant ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU en ce qui concerne le titre I, art.6 et au RGBQ à l'art.24 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

