VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2023

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: U60/2023 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue des Ursulines 6 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Centre Public d'Action Sociale (CPAS) de Bruxelles - A.S.B.L. (Khaled ZIAN & Rita GLINEUR)

Objet / Betreft: Réaménager un jardin intérieur derrière l'aile J, placer une échelle d'évacuation à crinoline en façade arrière de la même aile, côté jardin et régulariser l'accès provisoire par la rue du Poinçon.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

Situation PRAS :
- attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone de parc et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Situation PRDD :
- attendu que le bien se situe en noyau d'identité local existant, en zone de revitalisation urbaine 2016, en ZICHEE, en zone prioritaire de verdoiement, en espace vert, le long d'un réseau de transport en commun de haute capacité, le long d'un itinéraire cyclable régional(ICR), du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;
- considérant que le jardin concerné par la demande est repris à l'inventaire légal des sites ;

Situation Patrimoine :
- attendu que le projet se situe en zone de protection d'un ensemble classé : « Collège Saint-Jean Berchmans » situé Rue des Ursulines, 4 à 1000 Bruxelles ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection de deux monuments classés :
  - « Maison », situé Rue d'Accolay, 15 à 1000 Bruxelles ;
  - « Maison néoclassique », située Rue d'Accolay, 17 à 1000 Bruxelles ;

Inventaire état du sol :
- considérant que la parcelle cadastrée 9éme division, section K parcelle 1829 B est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 1: parcelles non polluées;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2023

Objet de la demande :
- attendu que le projet vise à réaménager un jardin intérieur derrière l'aile J, placer une échelle d'évacuation à crinoline en façade arrière de la même aile, côté jardin et régulariser l'accès provisoire par la rue du Poinçon ;

Avis d'instances :
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU), la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;
- vu que l'avis n'a pas encore été remis au fonctionnaire délégué, qu'il y aura lieu de s'y conformer ;
- vu l'avis favorable de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 06/02/2023 , réf BXL21349_703_PU, libellé comme suit :
« (…)
Avis de la CRMS
Les travaux concernés par la demande ne portent pas atteinte aux vues vers et depuis les biens classés. La CRMS souscrit dès lors à la demande. Elle estime que les interventions sur le mur du jardin amélioreront par ailleurs la situation existante (mur tagué et couvert d'affichages sauvages) et constitueront une plus-value pour le contexte des biens protégés situés à proximité et notamment pour l'ensemble classé du Sint-Jan Berchmanscollege et son église »

Mesures particulières de publicité :
- attendu que la demande est 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) ;
  - application de l'art. 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection («Maison néoclassique» située rue d'Accolay, et «Collège Saint-Jean Berchmans» situé rue des Ursulines, 4).

Descriptif objet de la demande :
- considérant le CPAS de Bruxelles a entrepris l'intégration au sein de la maison de repos aux Ursulines d'un nouveau groupe de vie pouvant accueillir 15 adolescents, « La Rose des vents », dans le cadre d'un appel lancé par le Ministère de l'Aide à la Jeunesse ;
- considérant que le bâtiment choisi pour accueillir ce nouveau projet se situe dans une aile de la maison de repos des Ursulines située en intérieur d'îlot et destinée initialement à 8 flats type « résidence services » ;
- considérant que les travaux de rénovation qui sont en cours dans la maison de repos ne permettent pas l'accès des jeunes depuis la rue des Ursulines, vers cette aile ; qu'afin de leur donner l'autonomie de mouvement, en concertation avec le service de l'urbanisme, un accès provisoire depuis la rue poinçon a été aménagé ;
- considérant que par le biais de la présente demande, le CPAS désire pérenniser l'accès depuis la rue du Poinçon, au-delà du chantier de mise en conformité ;
- considérant que le CPAS compte également réaménager la parcelle intérieure peu utilisée jusqu'à présent en un jardin intérieur, avec création d'un potager ;
- considérant que la surface de la parcelle concernée s'élève à 1780 m² ; que le réaménagement porte sur une surface de 430 m² ; que l'accès piéton sera constitué de pavés en klinkers ;
- considérant que le SIAMU a déjà été sollicité pour le réaménagement initiale de l'aile « j » susmentionné ; qu'il a été demandé le placement supplémentaire d'une échelle à crinoline, laquelle fait l'objet du présent permis d'urbanisme.
- considérant que dans le cadre de ses différents partenariats avec les acteurs du quartier, la maison de repos envisage une collaboration avec l'Académie Royale des beaux-arts qui pourrait le cas échéant se traduire par l'utilisation du mur de soutènement comme vitrine pour l'académie, avec par exemple, l'exposition de travaux d'étudiants ;

- considérant toute fois qu'il conviendra de conserver les panneaux d'affichage public ;
- considérant qu'il a été précisé en séance qu'une partie des jardins est aménagée en zone d'agriculture urbaine et que cette utilisation est accessoire à la zone de parc en intérieur d'ilot ;
- considérant qu'un projet de ce type représenterait une plus-value, tant pour le CPAS de Bruxelles que pour l'Académie, mais également une mise en valeur de ce tronçon aveugle le long de la rue du Poinçon

Conclusions :

- considérant que le projet ne modifie pas les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ;
- 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.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2023

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H83/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de l'Harmonie 10 – 10A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Xavier Moucq

Objet / Betreft: modifier le volume du bâtiment en zone de cour et jardin, modifier la couverture de la cour intérieure, transformer l'intérieur du bâtiment en zone de cour et jardin (mise en conformité) et changer l'affectation de salle de danse en logement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/01/2023 - 09/02/2023

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 46-41 RUE HARMONIE, CHEE. D'ANVERS, BD. BAUDOUIN ET AV. HELIPORT », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 08/06/1989 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de cours et jardins avec constructions d'annexes limitées au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 25/01/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 01/02/2022 ;
- considérant que la demande initiale vise à modifier le volume du bâtiment en zone de cour et jardin, modifier la couverture de la cour intérieure, transformer l'intérieur du bâtiment en zone de cour et jardin (mise en conformité) et changer l'affectation de salle de danse en logement ;
- considérant que ces travaux ont déjà été réalisés ;

- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/02/2022 au 24/02/2022 pour les motifs suivants :
    - dérogations aux prescriptions du PPAS n° 46-41 (Baudouin-Harmonie, 08-06-89)
    - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
    - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu l'unique réaction portant sur la cheminée débouchant sur la toiture plate couvrant la cour intérieure (au-dessus de l'actuel living), cette cheminée provoquant des nuisances visuelles et olfactives aux occupants de l'immeuble voisin ;
- considérant que la demande porte seulement sur l'immeuble situé en intérieur d'ilot, en zone de cours et jardin ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 08/03/2022, émis sur la demande initiale, libellé comme suit : avis défavorable ;
- considérant que l'avis précisait encore que : « un avis favorable pourrait être émis si le projet prévoyait un espace extérieur verdurisé qualitatif ; par exemple en réduisant le volume de la cour intérieure au droit de l'ancienne fosse et en proposant à cet endroit un jardin en pleine terre planté visible depuis l'espace de vie principal et en supprimant la cheminée et son poêle à bois »
- vu l'avis ni favorable ni défavorable du SIAMU, datant du 24/02/2022, portant les références T.2008.0344/4 ;
- considérant que l'avis précise que les plans du projet initial sont incomplets et que le SIAMU ne peut se prononcer sur la demande ;
- considérant qu'en situation de droit, la zone de cours et jardin est entièrement bâtie, et sur caves, qu'un immeuble en fond de parcelle présente un volume rez-de-chaussée, avec un étage et une toiture à versant dont le faîte se situe perpendiculairement à la rue, et que l'espace résiduel entre l'immeuble à front de rue et l'immeuble en fond de parcelle a été couvert par une toiture avec un grand lanterneau central ;
- considérant qu'en situation de droit le sous-sol est utilisé comme caves sauf une partie qui est une « fosse désaffectée », que le rez-de-chaussée est utilisé comme salle de danse et que 2 pièces attenantes à cette salle de danse sont accessibles en traversant celle-ci par un escalier se situant en fond de parcelle, cet escalier reliant tous les niveaux ;
- considérant qu'en situation de fait, les volumes ont été modifiés, un nouveau volume avec toiture plate se situe en fond de parcelle avec 3 niveaux intérieurs en mezzanine, une nouvelle couverture de cour a été réalisée avec des fenêtres de toits ponctuelles ;
- considérant que dans la situation projetée initiale, un logement une chambre est aménagé avec un espace séjour au niveau du rez-de-chaussée, un espace « bureau » au premier niveau en mezzanine et un espace chambre au second niveau mezzanine ;
- considérant que le projet initial déroge au PPAS 46-41 Baudouin – Harmonie, art. 5, en ce que le bâtiment en fond de parcelle présente un nouveau volume de plus de 7m de hauteur, soit +/- 8m ;
- considérant qu'ainsi le projet initial déroge aussi à l'article 9 du PPAS 46-41 Baudouin – Harmonie, en ce que les travaux de transformation et d'amélioration modifient le volume au-delà de celui autorisé ;
- considérant que ce nouveau volume déroge aussi au R.R.U. Titre I : article 4, en ce qu'il dépasse en profondeur le voisin gauche de plus de 3m, et maintient une profondeur construite sur la parcelle de plus de 3/4 ;
- considérant que ce volume déroge encore au R.R.U. Titre I article 6 (toiture) en ce que la hauteur dépasse les voisins gauche et droit, le voisin gauche n'étant pas construit à cet endroit, et le voisin droit ayant un gabarit nettement plus bas ;
- considérant que ce nouveau volume abrite une partie du séjour au rez-de-chaussée, qu'un bureau se situe au premier niveau en mezzanine, avec un dressing, et que la chambre se situe dans un deuxième niveau en mezzanine ;
- considérant que la mezzanine n'est pas conforme au R.R.U. Titre II article 5, en ce que la hauteur sous-plafond ne fait que 205cm et non 210 comme demandé au minium ;
- considérant cependant que cette partie sous mezzanine ne comporte pas le séjour principal mais un studio de musique et un coin tv ;

- considérant enfin que le logement ne se conforme pas à l'article 11 du Titre II du R.R.U., en ce que le logement ne bénéficie d'aucune vue, le séjour étant éclairé uniquement par 2 lanterneaux ponctuels et l'espace nuit en mezzanine ayant des fenêtres sablées ;
- considérant que ces fenêtres sont inaccessibles par les occupants, celles-ci surplombant le vide des mezzanines ;
- considérant que le placement de verre transparent dans ces vitrages entrainerait un problème de vis-à-vis et d'intimité avec le logement du premier étage situé dans l'immeuble principal à front de rue ;
- considérant que le logement ne bénéficie pas d'un espace extérieur ;
- considérant que dans le projet initial, une cheminée pour évacuer les gaz brulés d'un poêle à bois a été placé le long de la façade de la construction en fond de terrain ;
- considérant que cette cheminée n'est pas conforme au RB article 108, en ce que la cheminée de l'annexe devrait rejoindre la façade postérieure du bâtiment principal, et devrait déboucher à 2m au moins au-dessus de la corniche de celui-ci ;
- considérant que cette cheminée occasionne déjà des nuisances pour le voisinage ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer la cheminée actuelle ;
- considérant qu'aucune dérogation n'a été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que le demandeur nous a averti par courriel en date du 09/03/2022 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 19/12/2022, à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, ne sont pas accessoires et ne visent pas à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que ces dérogations n'ont pas été sollicitées dans la demande initiale et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis a un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/01/2023 au 09/02/2023 pour les motifs suivants ;
    - dérogation au PPAS 46-41 Baudouin-Harmonie ;
    - dérogation à l'article 4 du Titre I du R.R.U. ;
    - dérogation à l'article 6 du Titre I du R.R.U. ;
- vu l'unique réaction à cette enquête publique, émanant d'un voisin portant sur la présence d'une cheminée pour poele à bois ;
- considérant que cetre cheminée avait déjà fait l'objet d'une réaction lors de l'enquête publique précédente ;
- considérant que l'implantation de cette cheminée, sur l'arrière bâtiment n'est pas conforme au règlement des bâtisses ;
- considérant que dans le projet modifié cette cheminée est supprimée ;
- considérant que le projet modifié prévoit, en situation projetée, de démolir une partie de la toiture existante dans la cour afin de retrouver un petit jardin planté en pleine terre de 9,8m² ;
- considérant que le projet prévoit encore de décaisser le sol de l'arrière bâtiment afin d'avoir une plus grande hauteur sous-plafond ;
- considérant que le projet prévoit de modifier les planchers intérieurs de l'arrière bâtiment afin d'avoir : un niveau « rez » avec le séjour de 2m54 de hauteur sous-plafond, un premier niveau à 2m18 pour une pièce accessoire au living, et un niveau supérieur à 2m40 de hauteur sous-plafond avec 2 chambres et la salle-de-bain ;

- considérant que le projet modifié déroge toujours au PPAS 46-41 Baudouin – Harmonie, art. 5, en ce que le bâtiment en fond de parcelle présente un nouveau volume de plus de 7m de hauteur, soit +/- 8m ;
- considérant qu'ainsi le projet déroge encore aussi à l'article 9 du PPAS 46-41 Baudouin – Harmonie, en ce que les travaux de transformation et d'amélioration modifient le volume au-delà de celui autorisé ;
- considérant que ce nouveau volume déroge aussi au R.R.U. Titre I : article 4, en ce qu'il dépasse en profondeur le voisin gauche de plus de 3m, et maintient une profondeur construite sur la parcelle de plus de 3/4 ;
- considérant que ce volume déroge encore au R.R.U. Titre I article 6 (toiture) en ce que la hauteur dépasse les voisins gauche et droit, le voisin gauche n'étant pas construit à cet endroit, et le voisin droit ayant un gabarit nettement plus bas ;
- considérant que volume abrite un séjour au rez-de-chaussée, avec une seconde pièce liée au séjour au premier niveau, et qu'il existe un second niveau avec 2 chambres et une salle-de-bain ;
- considérant que la mezzanine n'est pas conforme au R.R.U. Titre II article 5, en ce que le volume total est inférieur à la somme des m² de plancher du local et de la mezzanine multiplié de 2,5m (+/- 111,6m³ contre 125m³) ;
- considérant que ce volume rehaussé n'est déjà pas conforme au PPAS ni au R.R.U., et qu'en plus un de ses niveaux n'est pas conforme aux normes d'habitabilité intérieure ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer ce niveau, qu'en contre-partie l'arrière bâtiment pourrait conserver sa dalle de sol actuelle ;
- considérant que le logement ne se conforme pas aux articles 3 et 8 du Titre II du R.R.U., que la chambre principale fait 13,5m² et non 14, et que le WC s'ouvre sur un espace séjour ;
- considérant qu'il s'agit d'un nouvel aménagement, que ces dérogations ne sont pas acceptables d'autant que le projet pourrait facilement s'y conformer ;
- considérant qu'en situation de droit cet espace arrière était déjà entièrement bâti et imperméabilisé ;
- considérant que le projet propose une amélioration, à savoir la création d'un jardin planté en pleine terre ;
- considérant cependant que les derniers plans introduits révèlent que les sous-sols en partie arrière n'ont pas été construits, que le potentiel de conversion en jardin est donc beaucoup plus grand que ce qui était indiqué dans le projet initial ;
- considérant de plus que la patio actuel a des dimensions restreintes, que sa largeur de 2m43 pour une hauteur de 4m50 ne permettra pas à la végétation de se développer facilement ;
- considérant que le living actuel proposé au rez-de-chaussée fait 73m², que le projet pourrait être réduit en vue d'agrandir le patio, en particulier en réduisant les espaces de circulation ;
- considérant qu'il conviendrait d'améliorer l'esthétique de la porte d'entrée de l'immeuble ;
- 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 :
- d'obtenir un avis favorable du SIAMU ;
- d'agrandir le patio en réduisant la zone de circulation ;
- de prévoir un aménagement intérieur conforme au Titre II du R.R.U. ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations aux articles 5 et 9.1 du PPAS 46-41 Baudouin – Harmonie et aux articles 4 et 6 du Titre I du R.R.U. en ce qui concerne le volume, la profondeur et la hauteur de la toiture sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2023

	Les dérogations aux articles 3 et 8 du Titre II du R.R.U. sont refusées.

VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Développement urbain • Stadsontwikkeling
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30 - urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2023

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M213/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Montoyer 34 - 38 1000 Bruxelles
Rue de la Science 5 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MONTOYER 34 LEASEHOLD

Objet / Betreft: rénover lourdement un immeuble de bureaux; démolir les étages techniques et les reconstruire afin d'augmenter la superficie de bureaux; démolir et reconstruire les façades; diminuer la superficie de parking (de 268 à 73 emplacements) au profit des locaux techniques, dédensifier et végétaliser l'intérieur d'îlot

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone administrative et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;

En ce qui concerne le projet initial :
- vu la demande initiale, introduite le 23/02/2022 et visant à rénover lourdement un immeuble de bureaux ; démolir les étages techniques et les reconstruire, augmenter la superficie de bureaux ; démolir et reconstruire les façades ; diminuer la superficie de parking (de 268 à 73 emplacements) au profit de locaux techniques ; dédensifier l'intérieur d'îlot et y prévoir une végétalisation ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/06/2022 au 07/07/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6 du PRAS, dérogations au R.R.U. Titre I art.6 (toiture - hauteur), art.10 (éléments en saillie sur la façade),

art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) et règlement sur les bâtisses (RB) ;
- vu l'unique réaction à cette enquête, portant sur :
Les aspects de perméabilité du sol :
- La critique de l'imperméabilité totale de la parcelle et la préconisation d'au moins 10% de surface perméable sur la parcelle pour la gestion de l'eau ;

Les aspects de mobilité :
- Les dimensions trop faibles de l'abri à vélos situé au rez-de-chaussée, bien que spacieux, pour un bureau de 11 étages ;
- L'absence de douches accessoires à ce local vélos ;

Les aspects de fonction :
- L'absence d'intégration d'habitation dans le quartier en aménageant des appartements ;

Les aspects positifs :
- rendre le bâtiment climatiquement neutre ;
- l'aspect architectural du bâtiment et l'enrichissement de l'environnement ;
- la réduction du nombre d'emplacements de stationnement ;
- la présence de toitures vertes ;
- la réutilisation de l'eau de pluie ;

- considérant que le dernier permis d'urbanisme délivré pour ce bien, datant de 1992 (réf. : TP. 97950) visait à *« démolir les bâtiments existants et à construire un immeuble de bureau avec rez-de-chaussée partiellement commercial »* ; que les plans de ce permis montraient une parcelle entièrement bâtie composée d'un immeuble de bureau, d'un gabarit de R+8 ; que cet immeuble s'étendait à l'angle des rues Montoyer et de la Science ; qu'il possédait 5 niveaux en sous-sol et qu'il contenait 268 emplacements de parking couverts ; qu'il se répartissait comme suit :
- sous-sol -5 : 1 local de stockage et des emplacements de stationnement ;
- sous-sol -4 et -3 : locaux de stockage, 1 local technique par étage et des emplacements de stationnement ;
- Sous-sol -2 : locaux de stockage et locaux techniques et des emplacements de stationnement ;
- Sous-sol -1 : locaux de stockage, 1 local de stockage accessoire au commerce du rez-de-chaussée, des locaux techniques et des emplacements de stationnement ;
- rez-de-chaussée - jardin : 2 commerces, 1 commerce (restaurant), 1 accès carrossable vers les emplacements de stationnement et du bureau ;
- entresol : bureau ;
- du 1er au 7ème étage : bureau ;
- au 8ème étage : bureau et locaux techniques ;

- considérant le contexte urbain dans lequel s'inscrit cet immeuble, à savoir le quartier européen ; qu'il est mitoyen d'un ensemble classé de bâtiments rue Belliard, sans pour autant être dans la zone de protection de cet ensemble classé ; que le voisin de droite rue Montoyer n°40 possède un gabarit de R+7+ technique, bâti sur toute la profondeur de la parcelle ; que le voisin de gauche rue de la Science n°9-11 possède un gabarit de R+11+ technique ; que l'intérieur d'îlot très densément bâti ; que l'ensemble de ces immeubles sont dédiés au bureau et que les rez-de-chaussée abritent en partie de commerce ;
- considérant que cet immeuble, bien qu'intégré d'un point de vue gabarit au quartier qui l'entoure, ne possède pas de valeur patrimoniale particulière ;
- considérant qu'au regard des plans de la situation de droit, l'immeuble est composé d'une structure béton et de façades porteuses ; que la structure de cet immeuble est en bon état et que la hauteur de dalle à dalle est de 3,10m ;

- considérant que sur base de ce constat le demandeur précise, dans sa note explicative, que les espaces intérieurs existants sont obsolètes et sombres ; que cela est directement lié à la hauteur libre sous plafond, à savoir 2,60m de moyenne ainsi qu'au manque d'éclairage naturel dû à la faible hauteur des ouvertures en façade avant et arrière qui sont de 1,60m ;
- considérant que de ce constat, le projet prévoit de rénover lourdement cet immeuble ; que pour ce faire, la façade porteuse ainsi que les étages techniques sont démolies ; en vue de créer une nouvelle enveloppe englobant 3 niveaux supplémentaires ; que ces travaux ont pour objectif de créer un rez-de-chaussée transparent sur une double hauteur ainsi que des ouvertures plus grandes pour les bureaux ;
- considérant que l'option de rénovation lourde semble être la plus adaptée pour recréer un immeuble de bureau plus intégré au contexte urbain qui l'entoure ; que cela permet de répondre aux enjeux énergétiques actuels ; que les façades sont entièrement remplacées et retravaillées afin d'atteindre ces objectifs ;
- considérant que pour rendre le rez-de-chaussée plus ouvert, la demande initiale prévoit de réorganiser les espaces et le noyau de circulation ; que l'entrée principale de l'immeuble, située sur l'angle Montoyer/Science actuellement est déplacée sur la rue Montoyer ; que cette entrée est liée directement à l'espace d'accueil et à l'espace nommé « foyer » ;
- considérant que ces deux espaces se déploie sur une double hauteur ; que pour ce faire le plancher du 1er étage est démoli ;
- considérant que la hauteur du socle est déterminée par la ligne de force des rez-de-chaussée des rues ; que le même principe est appliqué pour rehausser l'immeuble ; que les nouveaux étages de bureau projetés s'alignent à partir du R+7 à la ligne de force des étages des bâtiments des rues concernées par la demande ;
- considérant que la demande prévoit de rehausser l'immeuble de 3 niveaux (R+8, R+9 et R+10) ; que pour ce faire ces nouveaux niveaux sont projetés en attique, en inclinaison par rapport à l'aplomb de la façade à partir du R+8 ; que les techniques sont alors déplacées pour la plupart au sous-sol ;
- considérant que la superficie totale des constructions existantes est de 12.872m² ; que la demande prévoit d'augmenter cette superficie à 14.262m² dédiée au bureau ;
- considérant que le bien est situé en zone administrative au PRAS ; que pour cette zone, le PRAS précise que celle-ci peut être affectée au bureau et que l'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ; que dès lors, la destination de bureau est conforme au PRAS ;
- considérant que, du point de vue de la volumétrie, la reconstruction de 3 nouveaux niveaux, bien qu'en attique, induit une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (hauteur) en ce que la toiture projetée dépasse le profil voisin le moins élevé (Montoyer 40) de plus de 3,00m, sans pour autant dépasser le profil voisin le plus élevé ;
- considérant que les gabarits des immeubles avoisinants dans la rue Montoyer et la rue de la Science s'assimilent plus à ceux d'immeubles de rez +7 à +8 niveaux ;
- considérant que les immeubles au gabarit plus élevés dans le quartier se situent principalement aux abords des rues de la Loi et Belliard, qu'il s'agit de voiries de pénétration principales et qu'il n'y a pas lieu d'augmenter le gabarit moyen des immeubles situés le long des voiries secondaires au risque de densifier exagérément les îlots et d'encaisser exagérément les espaces publics déjà bordés d'immeubles élevés en regard de leur largeur ; que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.6 n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de supprimer le dernier niveau de l'immeuble afin que celui-ci s'intègre mieux dans le contexte urbain qui l'entoure ;
- considérant également que la façade est totalement repensée ; qu'elle est traitée comme une maille englobant les planchers ; que cette maille abrite les techniques de ventilation des futurs bureaux ; que cette maille se compose d'éléments verticaux et horizontaux ; que leur dimension est directement liée au dimensionnement des gaines de ventilation ; que le revêtements de façade est envisagé en inox brossé de teinte blanche ;

- considérant que cette maille est placée à l'extérieur du volume existant ; qu'elle possède une épaisseur de 0,72m, que cette épaisseur est implantée en avant de l'alignement ; que dès lors cette façade est implantée en saillie par rapport au front bâti ; qu'elle est implantée à une hauteur de 4,30m à partir du trottoir ; qu'elle ne constitue pas un danger pour les passants ;
- considérant cependant que la saillie aux étages induit une dérogation au R.B. art.74 en ce que d'une part les saillies ne sont pas inscrites dans un gabarit limite déterminé par un plan vertical à 45° avec celui de l'alignement et partant à 60 centimètres de la ligne séparative de mitoyenneté, et d'autre part qu'elle excède les 2/3 de la longueur de façade ; que cette dérogation concerne chacune des façades ; qu'elle induit également une dérogation au R.R.U. titre I art.10 § 2 éléments en saillie sur la façade avant pour les mêmes raisons ;
- considérant que la création de cette maille technique permet de libérer les plafonds de tout encombrement potentiel ; que dans le cas de la présente demande, cela permet de libérer un espace libre de dalle à plafond de 2,74m ;
- considérant que les travées verticales de cette maille technique permettent d'agrandir les baies de fenêtres afin que les bureaux profitent d'un apport de lumière plus important ; que du côté de la rue de la Science ces travées verticales possèdent une largeur de 4,53m et du côté de la rue Montoyer de 4,78m ; que les travées horizontales sont quant à elles implantées à chaque niveau de plancher existant permettant dès lors de dégager de larges surfaces vitrées ;
- considérant que cette maille se poursuit aux niveaux des étages en attique ; qu'elle suit l'inclinaison des derniers niveaux afin de marquer l'identité de l'immeuble ;
- considérant que le parti architectural proposé se veut résolument contemporain et technique ; que cette proposition permet d'améliorer réellement la qualité des espaces bureaux ; que ceux-ci gagnent en hauteur sous plafond et en éclairement naturel ; que dès lors les dérogations au R.R.U titre I art.10 et au R.B. art.74 sont acceptables ;
- considérant qu'il y a également lieu de s'assurer que le revêtement des façades projetées (inox brossé) n'induira pas de nuisance visuelle sur l'environnement direct, notamment une trop forte réverbération du rayonnement solaire sur l'espace public et les immeubles avoisinants ;
- considérant que ces travaux s'accompagnent d'une volonté d'offrir un rez-de-chaussée largement ouvert et transparent ; que celui-ci profite d'espaces sur une double hauteur tout le long des façades ; que pour ce faire les circulations et les accès sont repensés dans leur intégralité ;
- considérant que la nouvelle entrée, implantée rue Montoyer, est imaginée comme un vaste foyer sur double hauteur ; qu'il abrite de la végétation qui s'étend jusque dans l'intérieur d'îlot ; que pour ce faire la demande prévoit de démolir une partie des annexes existantes ;
- considérant que la végétalisation de cet intérieur d'îlot est une plus-value pour ce quartier dont les intérieurs d'ilot sont densément bâtis ;
- considérant que cette végétalisation s'accompagne d'une construction sur une partie de l'intérieur d'îlot, à savoir, une rehausse de 3 niveaux en « escalier » bâties le long du mitoyen du fond de parcelle (rue Belliard 41) ; que cela n'implique pas de rehausse des mitoyens ;
- considérant que ce volume est également dédié à des espaces de bureau ;
- considérant que cette construction, bien qu'à paliers, était en contradiction avec l'objectif d'ouverture de l'intérieur d'îlot ; que sa volumétrie induit un sentiment d'enclavement de la cour alors que celle-ci se veut un espace verdoyant et spatialement ouvert ;
- considérant que l'immeuble projeté en intérieur d'îlot et adossé au mur mitoyen de l'immeuble classé densifie exagérément la parcelle, compte tenu notamment de la façade arrière de l'immeuble à front de voirie qui est réalisée d'aplomb sur l'entièreté des étages projetés, ce qui enclave déjà fortement l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que les toitures de ces volumes sont conçues en terrasses accessibles ; que le pourtour de ces terrasses était également végétalisé grâce à des bacs à plantes formant garde-corps ;
- considérant que bien que végétalisées, ces terrasses ne permettent pas de percevoir l'intérieur d'îlot comme un espace dégagé et végétalisé ; que de plus les bacs à plantes induisent une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (éléments techniques) en ce que ceux-ci ne sont pas compris dans le volume des toitures ;

- considérant que la demande, bien que souhaitant dédensifier l'intérieur d'îlot induit une dérogation au R.R.U. titre I art.12 aménagement des zones de cours et jardins en ce que l'aménagement de ces zones doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif et que les constructions n'y sont pas autorisées ;
- considérant également que les aménagements proposés en intérieur d'îlot induisent une dérogation au R.R.U. titre I art.13 maintien d'une surface perméable en ce que la zone de cours et jardin comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;
- considérant que si l'intention de recréer une cours était positive, celle de surélever les immeubles arrière la bordant est nettement moins ;
- considérant en effet que la surélévation de deux niveaux des volumes arrière (en escalier) est susceptibles de mettre à mal la convivialité de la cour ;
- considérant qu'à ce niveau, le projet est en contradiction avec l'intention de dédensification et d'ouverture ; qu'il est regrettable de ne pas valoriser plus la cour avec un dégagement plus généreux ;
- considérant de plus qu'à ces nouveaux volumes s'ajoute une gaine de ventilation projetée contre le mur mitoyen de l'immeuble classé ; que celle-ci rend difficile l'aménagement des salles de réunion, particulièrement sur les derniers niveaux ; que cela rendait difficilement justifiable l'implantation et l'utilité de ce bâtiment en intérieur d'îlot ; que dès lors il est souhaitable de supprimer les volumes projetés en intérieur d'îlot afin de dégager la cour ; que celle-ci apparaîtrait moins enclavée ; que cela permettrait de créer une réelle ventilation de l'intérieur d'îlot et compenserait l'absence de surface perméable, la cour se situant sur des sous-sols existants ; que dès lors les dérogations au R.R.U. titre I art.6, art.12 et art.13 ne sont pas acceptables ;
- considérant cependant que la gaine de ventilation projetée peut difficilement être intégrée au volume bâti ; que celle-ci pouvait dès lors être envisagée en intérieur d'îlot si son habillage et son intégration étaient repensés ;
- considérant que les travaux projetés s'accompagnent d'une réorganisation du sous-sol ; qu'une partie de celui-ci est dédié aux locaux techniques ; que pour ce faire la demande prévoit de supprimer 195 emplacements de parking existant ; que la demande projetée ne compte dès lors plus que 73 emplacements ;
- considérant que l'accès à ce parking se fait via l'entrée existante située rue de la Science ;
- considérant que pour compenser cette perte d'emplacements, demande prévoit de créer un local vélos au rez-de-chaussée, en intérieur d'îlot ; que celui-ci est accessible directement depuis l'espace public au niveau de la rue de la Science via un passage couvert ; que ce local possède une superficie de 115m² ; qu'il est envisagé pour accueillir 73 emplacements de vélos dont 7 vélos cargos ;
- considérant également qu'un espace de parcage supplémentaire était créé au sous-sol -1 afin d'accueillir 10 vélos supplémentaires ; que celui-ci est accessible via la rampe de parking existante ;
- considérant que la demande se situe en zone d'accessibilité A au R.R.U. et profite de nombreuses connexions en transport public ; qu'elle est également située le long d'itinéraires cyclables ;
- considérant également que la demande prévoit 4 emplacements de parcage pour l'accès aux personnes à mobilité réduite ; qu'elle prévoit également une aire de livraison au sous-sol -1 ;
- considérant que la demande conserve l'accès aux parkings existant ; que cependant la rampe est commune à celle des automobiles et ne permet pas aux cyclistes d'être en sécurité pour accéder aux emplacements situés au sous-sol -1 ; qu'il y a dès lors lieu d'étudier la possibilité de sécuriser de manière plus marquée l'accès entre cyclistes et automobilistes vers le sous-sol -1 ;
- considérant que le nouveau local vélos s'implante le long du mitoyen de droit (rue Montoyer 40-42) ; que celui-ci possède une profondeur de 10,38m sur une hauteur de 1 niveau ; que la toiture de ce local est aménagée en terrasse accessible ;
- considérant que ce nouveau volume est également en contradiction avec l'intention de dédensification et d'ouverture de l'intérieur d'îlot ; qu'il pouvait être envisagé de déplacer ce local vélos dans le volume bâti afin de réellement dégager l'îlot pour y recréer un véritable espace végétalisé ;

- vu l'avis majoritaire, favorable conditionnel (URBAN, DPC et la Ville de Bruxelles) de la commission de concertation du 09/08/2023 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : supprimer le dernier niveau de l'immeuble principal de façon à mieux intégrer le gabarit de l'immeuble projeté à son environnement direct ; assurer que le revêtement de façade projeté (inox brossé) n'induira pas de nuisance visuelle sur l'environnement direct, notamment une trop forte réverbération du rayonnement solaire sur l'espace public et les immeubles avoisinants ; et ne pas réaliser les bâtiments en intérieur d'îlot et aménager une zone plantée qui participe à l'amélioration de ses qualités végétales, esthétiques et paysagères ; et l'avis minoritaire défavorable de Bruxelles Environnement formulé comme suit :
« - que la demande de PU prévoit la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux qui fera l'objet d'une transformation, extension ou déplacement, sur le site, des installations classées autorisées par un PE ;
- que l'introduction préalable d'un article 7bis auprès de BE est nécessaire afin de pouvoir prendre une décision quant à la procédure à suivre ; que l'article 7bis est un régime d'exception à l'introduction d'une nouvelle demande de permis ;
- que l'absence de cette démarche préalable, ne permet pas à BE de rendre un avis circonstancié quant aux implications de cette demande sur la procédure suivie, notamment en termes de mixité » ;

En ce qui concerne le projet modifié :
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 18/08/2022 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 31/01/2023 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet ;
- considérant cependant, que les modifications apportées ne sont pas accessoires et ne visent pas à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'elles ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que ces dérogations n'ont pas été sollicitées dans la demande initiale et que dès lors, l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé ; et que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle commission de concertation ;
- considérant de plus, que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que le projet modifié, afin de répondre à l'avis de la commission de concertation, prévoit de revaloriser l'intérieur d'îlot ; que pour ce faire, l'ensemble des constructions qui y étaient construites sont démolies au profit d'un jardin sur toute la surface ainsi dégagée ; que l'immeuble, comportant des sous-sols existants bâtis sur l'entièreté de la parcelle ne permettent pas de créer un jardin de pleine terre ; que cependant, le projet modifié prévoit un jardin en substrat dont l'épaisseur sera de 1,00m ;
- considérant que la dédensification de l'intérieur d'îlot induit de retravailler les accès et de déplacer le local vélos initialement prévus en intérieur d'ilot ; ainsi, ce local vélos est dès lors, déplacé au sous-sol -1 ; que son accès se fait par la rue de la Science via un hall dédié abritant deux ascenseurs dimensionnés à cet effet ;
- considérant que cette proposition est envisagée pour garantir la sécurité des cyclistes, afin qu'ils n'aient pas à partager la rampe d'accès existante avec les voitures ;
- considérant que le nouveau local situé au sous-sol -1 est aménagé pour accueillir 70 emplacements vélos ; que s'ajoute à ces emplacements, 3 emplacements pour vélos cargos implantés dès la sortie des ascenseurs dans un espace qui leur est dédié ; que le projet modifié est dès lors revu pour accueillir un total de 73 emplacements vélos ;
- considérant que ce nouveau local est cloisonné ; que cela permet de créer un local sécurisé et indépendant du parcours automobile ;
- considérant que pour créer ce nouveau local, le projet modifié prévoit la suppression de 7 emplacements de parcage pour automobiles ;

- considérant que le projet modifié conserve de plus, la suppression de 195 emplacements de parking pour voiture ; que cette suppression est envisagée afin de réaménager l'ensemble des accès ainsi que les locaux techniques aux sous-sols ;
- considérant que suite aux différents aménagements et objectifs voulus, que le parking sera limité à 71 emplacements de parcage pour automobile dont 4 places pour personnes à mobilité réduire ;
- considérant qu'au niveau aménagement intérieur, que la double hauteur prévue initialement au rez-de-chaussée / entresol est supprimée ; au profit de niveau continue jusqu'à la façade ;
- considérant que cette modification résulte de la modification de l'accès au local vélos et à la réduction de superficies de planchers dû à la démolition des volumes en intérieur d'îlot ;
- considérant que, du point de vue volumétrique, le projet modifié conserve la dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (hauteur) en ce qu'il prévoit toujours la reconstruction de 3 nouveaux niveaux supplémentaires ; que ces niveaux, bien qu'en attiques, dépassent le profil voisin le moins élevé (Montoyer 40) de plus de 3,00m ;
- considérant cependant que, d'une part, en situation existante l'immeuble possède déjà des étages 8 et 9 ; que sa perception actuelle en fait un bâtiment monolithique, sombre et sans ouvertures vers l'espace public ; que d'autre part, la problématique posée par le projet initial portait principalement sur l'ajout d'un 10ème étage et de sa perception, à la fois dans l'espace public et en intérieur d'îlot ;
- considérant que le projet modifié afin de répondre aux questions soulevées sur ce dernier niveau prévoit d'une part de conserver, en front de rue, un 10ème étage en attique et d'autre part, de créer un recul d'une profondeur de +/-4,70m en façade arrière ;
- considérant que la volonté de conserver ce 10ème étage est motivé par le bien contigu le plus haut (9-11a rue de la Science) ; et que le gabarit projeté reste en dessous du volume contigu ;
- considérant que le projet prévoit à partir du 8ème étage des niveaux en attiques par rapport aux axes mitoyens, ce qui permet de ne pas induire de murs en attente ;
- considérant de plus, que les techniques sont intégrées au volume bâti, ce qui permet d'avoir un volumétrie assumée et sans adjonction de volumes techniques supplémentaires en toiture ;
- considérant qu'au niveau des mitoyens sont implantées les circulations verticales, que dès lors, aucune vue directe n'est créée vers les voisins de gauche (n°29 rue de la Science) et droite (n°40 rue Montoyer) ; que, par conséquent, la création d'une volumétrie en attique sur les 3 derniers niveaux est conforme au code civil ;
- considérant de plus, en façade arrière, que le projet modifié profite de ce nouveau recul pour créer deux larges terrasses, l'une sur l'aile Montoyer, l'autre sur l'aile Science ; que ces terrasses profiteront aux futurs occupants des bureaux ;
- considérant au regard des photomontages joints à la présente demande modifiée que la création d'une façade en recul au dernier étage de l'immeuble permet de dégager la vue depuis l'intérieur d'îlot ; que le dernier étage n'est plus perceptible à hauteur humaine et que l'intérieur d'îlot profite d'une plus grande amenée de lumière naturelle ;
- considérant que les espaces extérieurs – terrasses - sont délimités de garde-corps vitrés ; que ceux-ci induisent une dérogation au R.R.U. titre I art.6 toiture (éléments techniques) en ce que cet article précise que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
- considérant que ces garde-corps permettent d'assurer la sécurité des usagers et que ces installations ont un impact fort limitées ;
- considérant aussi, que cette nouvelle volumétrie s'accompagne d'un nouveau traitement de la maille technique ; que celle-ci, permettant de déporter les techniques spéciales en sous-sol pour regagner une belle hauteur sous plafond pour les bureaux ;
- considérant que le long du mitoyen de droite, le projet modifié prévoit de placer des panneaux photovoltaïques ; que ceux-ci s'intègrent dans la maille technique ; que ces panneaux sont conformes au titre I du R.R.U. ;
- considérant également que le projet modifié, afin de répondre à l'avis de la commission de concertation, prévoit que le revêtement en façade avant, prévu initialement en inox brossé, soit en aluminium de ton naturel (matériaux et non une peinture) dont la finition est mate légèrement satinée ; que dès lors, ce qui permet d'assurer un matériaux non réfléchissant ;

- considérant qu'à la lecture des dernières modifications, qu'il apparait que l'entrée est fort encaissée et surdimensionnée par rapport à la taille de l'immeuble ;
- considérant dès lors, qu'il y a lieu de revoir la proportion de l'entrée en conséquence ;
- considérant de plus, que le projet modifié dédensifie totalement l'intérieur d'îlot, ce qui permet de créer un espace extérieur végétalisé visant à améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'îlot ;
- considérant que cette démolition permet de retrouver une zone de cour et jardin d'environ 400m² d'un seul tenant ce qui permet d'apporter une réelle réponse en termes de dédensification et de contribuer à diminuer l'effet « îlot de chaleur » ;
- considérant que cet espace végétalisé sur dalle est composé d'un substrat d'une épaisseur de 0.60m à 1.00m d'épaisseur, ce qui permet d'assurer aux plantations un développement optimal ;
- considérant que les ambitions de la présente demande sont positives ; qu'en plus de vouloir dédensifier l'intérieur d'îlot, la demande vise la durabilité et la neutralité carbone ;
- considérant que dans cette vision la demande prévoit de collecter les eaux pluviales dans un bassin de 42m³ situé au sous-sol ; que celui-ci permettra d'alimenter les sanitaires et les robinets extérieurs pour l'entretien du jardin ; qu'elle prévoit le placement de panneaux solaire en toiture ; que ceux-ci sont envisagés pour assister les pompes à chaleur afin de chauffer et climatiser les espaces bureaux et que la toiture sera aménagée en toiture verte extensive ;
- considérant au regard de la situation existante, que ce projet modifié permet d'apporter une réponse en vue d'alléger la perception monolithique de cet immeuble datant de 1992 ;
- considérant par ailleurs, qu'il y a lieu de souligner les ambitions du projet ; que celui-ci se veut exemplaire en termes de réutilisation des structures existantes en proposant la mise en œuvre des techniques spéciales déportées en partie en façades ; que le projet se veut résolument contemporain permettant ainsi à cet immeuble d'angle de se parer d'une identité assumée ;
- considérant par conséquent, que les dérogations au R.R.U. titre I art.6 toiture (hauteur) et art.6§3 (éléments-techniques) sont acceptables ;
- vu que la présente demande de permis d'urbanisme porte sur l'extension d'immeubles de bureaux, il est légitime que le bénéficiaire de celui-ci contribue au développement urbanistique équilibré de la Ville ; qu'il y aura lieu de faire application de l'art. 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme ;
- 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 la proportion et l'intégration de l'entrée principale dans la façade.

Les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I art.6 toitures, 6§3 (éléments techniques) art. 10 saillies, art. 12 zones de cour et jardin et art.13. Perméabilité, ainsi que R.B. art. 74 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2023

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: K2512/2022 (PU)

Adresse / Adres:
Koopliedenstraat 35 - 37 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Mijnheer Huybrechts Christiaan

Objet / Betreft: uitbreiden van de wooning van de 2e verdieping naar de zolder, creëren van een nieuwe raamopening in de zijgevel, aanbrengen van gevelisolatie op een gedeelte van de gevels, omvormen van het bestaandre hellend dak aan straatzijde tot een terras op plat dak

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/01/2023 - 09/02/2023

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op het Bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.), nr. 60-07bis Anvers-Yser, goedgekeurd op 8/04/1993;
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in gemengd gebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is in een gebouw met gemengde bestemming van huisvesting, bedrijf met stedelijk karakter, met bijzondere voorschriften van het B.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 26/09/2022 ;
- overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
- overwegende dat de aanvraag het uitbreiden van de woning van de 2e verdieping naar de zolder, het creëren van een nieuwe raamopening in de zijgevel, het aanbrengen van gevelisolatie op een gedeelte van de gevels, en het omvormen van het bestaande hellend dak aan de straatzijde tot een terras op een plat dak betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 29/01/2023 tot 9/02/2023 voor volgende motieven: toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) en afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - technische elementen);

	- gelet dat dit openbaar onderzoek 2 reacties uitlokte, uitgaand van 2 bewoners, betreffende het niet naleven van de bepalingen van het Burgerlijk wetboek met betrekking tot de zichten voor wat betreft het raam in de zijgevel en het terras op het plat dak; - overwegende dat de 2 huisnummers (35 en 37) in de jaren 90 werden samengevoegd tot een kadastraal perceel; - overwegende dat de gebouwen van het perceel een atypisch geheel vormen in 3 delen : het straatgebouw van n°35, het achtergelegen gebouw op n°35 verbonden met het straatgebouw en het appartementsgebouw op n°37; - overwegende dat de rechtmatigheid van de handelsbestemming van het gelijkvloers en van de rechtmatige aanwezigheid van 2 woningen in het gebouw nr. 35 (1 appartement 2 kamers per verdieping), door de Stad Brussel werd bevestigd; - overwegende dat het onderwerp van de aanvraag het duplex appartement gelegen op de 2de en 3de verdieping van het hoofdgebouw, van het bijgebouw en van het achtergebouw van nr. 35 is; - overwegende dat de woning op de 2de verdieping zonder vergunning tot een duplexwoning met de zolder verbouwd is; - overwegende dat de aanvraag de herinrichting van deze duplexwoning betreft om de huidige indeling te verbeteren; - overwegende dat de bestaande woning zeer groot is, maar dat de indeling van de ruimten niet functioneel is (keuken in het voorgebouw en woonkamer in het achtergebouw liggen ver uit elkaar, slaapkamers worden tussen beide gemengd); - overwegende dat het project voorziet in de hergroepering en de plaatsing van de kamers in het hoofdgebouw en de verplaatsing van de keuken naar achteren richting de woonkamer; - overwegende dat de inkomhal met de badkamer in het tussengebouw als buffer tussen het dag- en nachtgedeelte ligt; - overwegende dat een nieuwe raamopening in de zijgevel tussen nr.35 en 37 en voor de woonkamer wordt gecreëerd; - overwegende dat dit raam een meerwaarde voor de woonkwaliteit in de leefruimte kan betekenen; - overwegende dat dit raam ondoorzichtig moet zijn om de privacy van de buren te respecteren; - overwegende dat het project voorziet in het grotendeels afbreken van het hellend dak en de zoldervloer om het om te vormen tot een plat dak ; overwegende dat de zíjmuur aan de kant van n°37 ook tot op borstweringshoogte wordt afgebroken; - overwegende dat een gedeelte van het hellend dak bewaard blijft voor een volume dat de toegang tot het dak verzekert via de bestaande trap; - overwegende dat dit volume voor een tweede compacte bureauhoek en bergruimte wordt gebruikt; - overwegende dat op het plat dak een terras wordt ingericht; - overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 §3 (dak - technische elementen) omdat de balustrades die voorzien zijn voor de verschillende constructies (balkons/terras/trappen) boven het dak uitsteken; - overwegende dat de balustrades noodzakekijk zijn voor een veilig gebruik van deze constructies; - overwegende dat dit terras de woning voorziet van een eigen buitenruimte; - overwegende dat het project voorziet in de plaatsing van zonnepanelen op de behouden bestaande balken van het dak, op ongeveer 1/3 van de breedte van de voorgevel aan de rechterzijde; - overwegende dat het ontbreken van een deel van het dak de voorgevel een incoherent aanzien geeft; - overwegende dat de continuïteit van het dakvolume wordt onderbroken; - overwegende dat het zadeldak een deel van het neoclassicistische woonhuis uitmaakt; - overwegende dat rekening houden met de bestaande typologie en de historische context, het wenselijk is de dakhelling te behouden met de mogelijkheid van een opening aan de voor- en achterzijde voor een terras te integreren in het bestaande dakvlak; - overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, deze afwijking aanvaardbaar is; - overwegende dat de aanvraag toelaat om het wooncomfort van de woningen te verbeteren;

- overwegende dat de woning beantwoordt aan de actuele normen van comfort;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies op voorwaarde:
- de dakhelling te behouden met de mogelijkheid van een opening aan de voor- en achterzijde voor een terras te integreren in het bestaande dakvlak;
- het raam in de zijgevel te voorzien van een deel ondoorzichtige beglazing;

De afwijking van Gew.S.V. Titel I art. 6 §3 wordt toegestaan omwille van bovenvermeld motieven.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/02/2023

5

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: D4/2020 (PFD)

Adresse / Adres:
Place De Brouckère 2 - 4, 12 - 30, 40 - 50 1000 Bruxelles
Rue des Augustins 1 - 11 1000 Bruxelles
Rue des Hirondelles 2 - 16 1000 Bruxelles
Rue de Laeken 35 - 39 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Debrouckère Development - S.A. (et Griet TREKELS)

Objet / Betreft: Démolir un ensemble d'immeubles de bureaux (41.255 m²), rénover les immeubles de bureaux situés 12-30 sur la place de Brouckère (4017m²) et y aménager des commerces au rez-de-chaussée (500m²); transformer un bâtiment mixte au 8-10 et rénover deux bâtiments au 48-50 sur la place de Brouckère, reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux (6453 m²), des immeubles de logement (23859 m²), pour un total 176 appartements et 129 logements pour étudiants, des commerces (3739 m²), un espace équipement (122 m²) et un parking couvert de 149 emplacements voitures et 22 emplacements motos ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/01/2023 - 02/02/2023

Réactions / Reacties: 19

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ