

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/07/2025

Point n° 1 – 09h00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Avenue Jules Bordet 168

Objet de la demande : modifier la destination de l'immeuble (activité productive vers bureau et commerce)

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone de forte mixité, le long d'un espace structurant
PAD défense : zone de forte mixité

Motif principal de l'enquête :
-application du PAD

L'enquête publique se déroule **du 26/05/2025 au 09/06/2025 inclus**.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'il se situe également en zone de forte mixité du plan d'aménagement directeur (PAD) « Défense » ;
Considérant qu'il se situe dans la zone de protection du cimetière de Bruxelles ;
Considérant qu'il se situe en zone générale et restreinte du RRU relative aux enseignes ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Vu le permis d'urbanisme n°10508, autorisé le 04/05/1998 pour la construction de 3 immeuble à caractère urbain ;
Vu le permis d'environnement n°2021-22-20, autorisé le 29/06/2021 pour la prolongation d'un permis d'environnement de classe 1B en classe 2 (RUB 68A) :

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à modifier la destination de l'immeuble (activité productive en bureau et commerce) ;
Considérant que la demande vise plus particulièrement à :

- modifier la destination du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage d'activité productive en commerce de services (agence bancaire),
- modifier la destination du R+2 au R+5 d'activité productive en bureau ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/05/2025 au 09/06/2025 et qu'aucune lettre de réclamation et d'observation n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :

Vu l'avis favorable conditionné du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 04/06/2025 dont référence : T.1993.1191/9 ;

Vu l'avis de la CRMS du 11/07/2025 dont référence : EVR20011_745_PU et repris stricto sensu comme suit :

« Par rapport à la situation existante, le projet de rénovation ne porte pas une atteinte supplémentaire aux perspectives vers ou depuis le cimetière de Bruxelles classé. La demande ne soulève pas d'enjeux patrimoniaux et relève davantage d'une analyse urbanistique » ;

Motivation :

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée et du premier étage d'activité productive en commerce de services (agence bancaire) ;

Considérant que cette activité s'étendra sur +/- 735 m² de superficie plancher uniquement en ce qui concerne les activités bancaires de Belfius ;

Considérant que l'activité commerciale se concentre principalement au rez-de-chaussée de l'immeuble et ce, conformément aux prescriptions générales du PAD ;

Considérant que le reste de l'immeuble (du R+2 au R+5) est destiné à accueillir du bureau sur +/- 1.800 m² de superficie plancher (indépendamment de Belfius) ;

Considérant que les prescriptions particulières du PAD stipulent que les zones de forte mixité peuvent être affectées aux bureaux avec un maximum de 1000m² de superficie plancher ;

Considérant que l'augmentation de superficie de cette activité peut être autorisée aux conditions suivantes ;

- L'augmentation est dûment motivée pour des raisons sociales ou économiques,
- Les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone,
- Les actes et travaux ont été soumis aux MPP (mesures particulières de publicité) ;

Considérant que le projet réponds aux conditions précitées dans la mesure où :

- La mise à disposition de bureaux participent au développement économique des entreprises ;
- La mixité de la zone est maintenue (dans cette zone il y a entre autre, du logement, du bureau et l'équipement d'intérêt collectif (crèche)) ;
- Les actes et travaux ont été soumis aux MPP sans aucune réclamation ;

Considérant que contrairement aux motifs d'enquête annoncés initialement, il y a lieu de faire application du PAD ;

Considérant que le projet ne modifie pas le volume existant ;

Considérant que la seule modification structurelle réelle (à l'exception des intervention en façades) est la création d'une trémie permettant d'installer un escalier intérieur reliant le rez-de-chaussée au 1^{er} étage ;

Considérant qu'au niveau des façades, plusieurs modifications seront apportées ;
Considérant que l'entièreté des châssis sera remplacée par des châssis en aluminium de ton noir avec vitrage transparent (à la place de bleuté) ;
Considérant qu'actuellement, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, les façades présentent un parement en pierre tandis que les autres étages sont principalement vitrés ;
Considérant que les éléments décoratifs en pierre reconstituée seront supprimés ;
Considérant que le projet vise à remplacer la pierre par un parement bi chromatique (noir en partie centrale et blanc sur le reste du bâtiment) ainsi qu'à placer une grille métallique bi chromatique à partir du R+2 ;
Considérant que 2 nouvelles entrées seront ajoutées en façade latérale (Nord-Est), du côté du parking extérieur ;
Considérant qu'une rampe d'accès répondant aux normes PMR sera placée du côté de la façade latérale également ;
Considérant qu'une enseigne rétroéclairée sera placée en façade avant et 2 autres au niveau de la façade latérale (Nord-Est) ;
Considérant qu'à ce propos, le bien se situe en zone générale et restreinte du RRU ;
Considérant qu'elles sont conformes au Titre IV du RRU ;
Considérant que la pose d'enseignes entre dans la catégorie des permis d'urbanisme à durée limitée ;
Considérant que les modifications apportées aux façades apportent une note contemporaine intéressante à ce bâtiment construit à la fin des années 90 ;
Vu la sobriété des matériaux ;
Considérant que le projet s'intègre au cadre urbain environnant du côté de l'avenue Jules Bordet sans pour autant porter atteinte à la zone de protection du cimetière de Bruxelles qui se situe à l'arrière ;
Considérant qu'il améliore la performance énergétique du bâtiment, que ces travaux sont fortement encouragés ;
Considérant que la PPEB transmise le 02/04/2025 est conforme ;
Considérant qu'au niveau mobilité et stationnement, la demande s'articule comme suit :

- au -I, un parking comprenant 26 emplacements pour véhicules (dont 1 pour PMR),
- au -I, un espace sera réservé pour 10 vélos (dont 2 cargo),
- au rez-de-chaussée intérieur, un espace pouvant accueillir 7 vélos est accessible depuis l'entrée principale,
- au rez-de-chaussée extérieur, le nombre d'emplacements pour véhicules est réduit passant de 22 à 18 afin de pouvoir installer la rampe PMR ainsi qu'un parking couvert pouvant accueillir 6 vélos ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement des abords, les revêtements prévus sont perméables ;
Vu la qualité du dossier de demande de permis et la précision de la note explicative ;

Avis : FAVORABLE unanime sous conditions en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme (DU).

Conditions :

- Respecter l'avis du SIAMU du 04/06/2025

- Le délai de validité du permis pour la pose des enseignes est limitée à 9 ans