

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39223

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/02/2026

2. Dossier PU-39223 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	RESIDIN Monsieur Emmanuel Van Canneyt
<u>LIEU</u>	RUE DE L'ESCAUT 48 RUE PIERRE GASSÉE 22 - 48
<u>OBJET</u>	Régulariser le placement de pompes à chaleur et la pose de garde-corps en toiture, les modification mineures en façade et la modification de l'aménagement du sous-sol
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/02/2026 au 17/02/2026 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) - Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par RESIDIN représentée par Monsieur Emmanuel Van Canneyt pour Régulariser le placement de pompes à chaleur et la pose de garde-corps en toiture, les modification mineures en façade et la modification de l'aménagement du sous-sol, **rue de l'Escaut 48, et rue Pierre Gassée 22 - 48**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/02/2026 au 17/02/2026** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 19/01/2026 ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes du Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 07/07/2021, autorisant la démolition des bâtiments existants et la construction d'un immeuble à appartements comprenant 46 unités, un parking souterrain de 52 emplacements pour véhicules ainsi que des emplacements pour vélos au rez-de-chaussée

Considérant que la demande vise à mettre en conformité des modifications par rapport aux plans autorisés, à savoir le remplacement du système de chauffage au gaz par des pompes à chaleur en toiture, la pose de garde-corps en toiture, des adaptations ponctuelles en façade, la modification de l'aménagement du sous-sol ainsi que l'ajout d'une bordure et d'une balustrade au niveau de l'entrée du commerce ;

Considérant que les modifications sont mineures, n'affectant ni la surface bâtie ni l'organisation générale du bâtiment et relevant principalement d'adaptations techniques ou réglementaires ;

Considérant que le remplacement du chauffage au gaz par des pompes à chaleur individuelles installées en toiture s'inscrit dans une démarche d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment et implique la suppression du raccordement au gaz ;

que l'implantation de ces unités techniques en toiture constitue une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, lequel prévoit que les éléments techniques doivent être intégrés dans le volume de la toiture; que ces éléments techniques ne sont pas visibles depuis l'espace public, compte tenu de leur implantation en retrait et de la configuration du bâtiment ;

que ceux-ci sont situés à une distance suffisante des immeubles voisins et présentent des caractéristiques techniques telles qu'ils ne sont pas de nature à engendrer des nuisances sonores significatives ;

que, dès lors, au regard de leur intégration discrète et de l'absence d'impact perceptible sur le voisinage, la dérogation est justifiée ;

Considérant que des garde-corps ont été installés en toiture ;

Que les garde-corps en façade avant sont pliables afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public ;

Que les garde-corps en façade arrière sont fixes et dépassent également le gabarit de la toiture, de sorte qu'ils constituent, au même titre que les autres éléments techniques, une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que ces dispositifs, justifiés par des impératifs de sécurité liés à l'entretien et à l'accès en toiture, n'engendrent pas d'impact volumétrique significatif et que leur incidence sur les immeubles voisins est limitée à une perception visuelle ponctuelle ;

Que, compte tenu de leur hauteur réduite, de leur caractère ajouré et de leur fonction strictement sécuritaire, la dérogation est justifiée ;

Considérant que les modifications en façade portent, d'une part, sur l'ajout d'un panneau métallique aux portes coulissantes situées à l'angle du bâtiment afin d'assurer une continuité avec les autres châssis et, d'autre part, sur le remplacement très localisé d'un parement métallique par de la brique au niveau des portes d'entrée rue Pierre Gassée, en vue d'une meilleure intégration visuelle ;

Considérant que ces adaptations demeurent ponctuelles et ne modifient pas la composition générale des façades ni les gabarits autorisés ;

Considérant que la modification de l'aménagement du sous-sol découle de la suppression du local technique gaz et vise à optimiser l'utilisation des espaces sans augmentation de volume ni modification du programme ;

Considérant que l'ajout d'une bordure et d'une balustrade au niveau de l'entrée du commerce en angle vise à résoudre un problème d'écoulement des eaux pluviales et à sécuriser une différence de niveau;

Considérant que les modifications sollicitées, ponctuelles et de portée limitée, n'affectent ni le gabarit ni l'organisation du bâtiment et peuvent être considérées comme compatibles avec le bon aménagement des lieux et le respect du cadre urbain ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME**

DELEGUES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

Nicolas
Pauwels
(Signature)

Signé numériquement par Nicolas Pauwels
(Signature)
DN: C=BE, SN=Nicolas Pauwels, G=Nicolas
Georges, SERIALNUMBER=76072330964,
CN=Nicolas Pauwels (Signature)
Reason: Je suis l'auteur du document
Emplacement: l'emplacement de votre
signature ici
Date: 04-03-2026 11:34:17
Foxit Reader/PDF Version: 9.7.1

Nico
Deswaef
(Signature)

Digitally signed by Nico Deswaef
(Signature)
DN: C=BE, CN=Nico Deswaef
(Signature), GN=Nico, SN=Deswaef,
serialNumber=89102339576
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.03.17 14:36:40+01'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0

Colette Fort
(Signature)

Digitally signed by
Colette Fort (Signature)
Date: 2026.03.17
19:37:14 +01'00'

Considérant que les modifications en façade portent, d'une part, sur l'ajout d'un panneau métallique aux portes coulissantes situées à l'angle du bâtiment afin d'assurer une continuité avec les autres châssis et, d'autre part, sur le remplacement très localisé d'un parement métallique par de la brique au niveau des portes d'entrée rue Pierre Gassée, en vue d'une meilleure intégration visuelle ;

Considérant que ces adaptations demeurent ponctuelles et ne modifient pas la composition générale des façades ni les gabarits autorisés ;

Considérant que la modification de l'aménagement du sous-sol découle de la suppression du local technique gaz et vise à optimiser l'utilisation des espaces sans augmentation de volume ni modification du programme ;

Considérant que l'ajout d'une bordure et d'une balustrade au niveau de l'entrée du commerce en angle vise à résoudre un problème d'écoulement des eaux pluviales et à sécuriser une différence de niveau;

Considérant que les modifications sollicitées, ponctuelles et de portée limitée, n'affectent ni le gabarit ni l'organisation du bâtiment et peuvent être considérées comme compatibles avec le bon aménagement des lieux et le respect du cadre urbain ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME**

DELEGUES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

Nicolas
Pauwels
(Signature)

Signé numériquement par Nicolas Pauwels
(Signature)
DN : C=BE, SN=Pauwels, G=Nicolas
Georges, SERIALNUMBER=76072330964,
OU=Nicolas Pauwels (Signature)
Reason : Je suis l'auteur du document
Emplacement : l'emplacement de votre
signature ici
Date : 04-03-2026 11:34:17
Foxit PhantomPDF Version: 9.7.1



