



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T924/2019 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue de la Toison d'Or 1000 Bruxelles
Boulevard de Waterloo 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bruxelles Mobilité

Objet / Betreft: Réaménager et requalifier les espaces publics de façade à façade de la petite ceinture entre Louise et Porte de Namur :

- Créer un parvis côté sud et élargir la zone piétonne
- Rationaliser la circulation, créer des pistes cyclables et sécuriser les liaisons piétonnes
- Renforcer l'alignement d'arbres (18 abattus 47 nouveaux sujets)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 308

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 11/05/2021

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

Contexte

- considérant que le projet concerne l'avenue de la Toison d'Or et le boulevard de Waterloo, tronçon compris entre la Porte de Namur et l'avenue Louise (carrefour, trémies et tunnels non compris) ;
- considérant que le projet se situe sur la « petite ceinture de Bruxelles » et sur 3 communes, à savoir la ville de Bruxelles, Ixelles et Saint-Gilles ;
- considérant que le projet se situe en réseau viaire, espace structurant, ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement bordée de liserés de noyaux commerciaux au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que l'espace public se compose de 2x2 voies de circulation et de contre-allées, de trémies de tunnel, d'espaces de stationnement et de trottoirs le long des façades ;
- considérant que le périmètre du projet, section de la « petite ceinture », constitue une rupture dans l'espace public, les logiques linéaires automobiles et trémies constituant une barrière peu franchissable entre les deux côtés du boulevard ;
- considérant que cet axe est bordé d'un double alignement d'arbres interrompu par endroits ;
- considérant que le périmètre du projet est cerné par deux pôles multimodaux majeurs, à savoir le rond-point Louise desservi par le métro et diverses lignes de tram, et la porte de Namur desservie par le métro et diverses lignes de bus ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant que le site concerné par le projet - entre le rond-point Louise inclut et la rue des Drapiers - est classé comme ZACA - Zone à Concentration d'Accident - prioritaire à étudier ; que le rond-point Louise est cependant exclu du périmètre du projet ;
- considérant que le projet peut néanmoins avoir d'importantes incidences sur le fonctionnement du rond-point Louise et la fluidité des lignes de tram qui le traversent ;
- considérant que le Porche et entrée du parc d'Egmont sont classés comme monument et site (arrêté du 1992-09-11)
- considérant qu'il n'y a pas de PPAS sur cette zone ;

Procédure

- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité – d'une durée de 30 jours- en application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. relative aux actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries ;
- considérant que la demande est soumise à l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A, à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes) ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de Bruxelles Mobilité en application de l'article 177§2/1 du CoBAT et que cette dernière a rendu son avis le 02/10/2019 (favorable sous conditions) ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis du SIAMU, que ce dernier a rendu son avis le 30/04/2019 (favorable sous conditions) ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis du CRGB, que ce dernier a rendu son avis le 19/09/2019 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la STIB, que cette dernière n'a pas rendu d'avis ;
- considérant que 308 réclamations ont été introduites à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 30 jours, qui s'est tenue du 27/01/2021 au 24/02/2021 ;
- considérant que les réclamations ont porté principalement sur :
 - La mobilité : report du trafic dans rues avoisinantes, prévoir livraison sur Toison d'or au lieu de Stassart, restrictions infligées aux automobilistes sous-estimées, amoindrit l'accès voiture aux commerces Toison d'Or/Bd de Waterloo, création d'embouteillages, contre suppression du stationnement, doit laisser même proportion à tous les modes de déplacement, besoin d'un carrefour à feux au lieu du rond-point Louise, l'amélioration apportée par le projet en matière de mobilité douce, l'insuffisance d'une seule bande de circulation pour absorber le trafic automobile et la congestion qui en découlera, la pollution que les encombrements de la circulation automobile engendreront, l'aggravation des problèmes d'accessibilité, de sécurité et de qualité de vie engendrée par le projet, les implications du projet en matière de report du trafic dans les rues avoisinantes, le manque de places de stationnement automobile en surface, la suggestion de connecter directement les entrées et sorties des parkings souterrains au niveau des tunnels en sous-sol, l'accessibilité des personnes handicapées dont les emplacements de stationnement réservés sont insuffisants et mal positionnés, les difficultés d'accès aux parkings existants des immeubles le long du boulevard, l'absence d'accès pour les livraisons, la situation de *The Hotel* dont l'accès et la sécurité de la clientèle sont compromises par l'aménagement projeté ainsi que l'utilisation de la zone de livraison de l'hôtel qui sera rendue quasi impossible, la demande de modifier la durée de stationnement dépose minute de 15 à 30min de manière à favoriser l'accès des véhicules électrique aux bornes de recharges rapides, la mise en conformité de la signalisation routière au nouveau régime de zone 30 km/h généralisée en Région de Bruxelles-Capitale,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

l'absence dans le rapport d'incidences d'informations en matière d'électromobilité ; l'absence de prise en compte de la proximité du Palais de Justice et des différents tribunaux dont le charroi emprunte fortement la petite ceinture ;

- Les modes actifs : réduction urgente de la place de la voiture en ville, priorité aux piétons, axe nécessitant revalorisation pour la mobilité douce, espace cyclable raisonnable, implantation arceaux vélos nécessaire, parking souterrains suffisants, choisir revêtement de sol non glissant, pistes cyclables bidirectionnelles trop étroites, les rendre unidirectionnelles, bien les différencier, prévoir parking vélo souterrain sécurisé (type Eindhoven – gratuits et surveillés), prévoir aire de jeux sur le côté agrandi du terre-plein côté « pavillon », passage pour piétons trop étroits au niveau des terrasses côté Porte de Namur, pourquoi un tourne à droite à ce niveau alors que la chaussée d'Ixelles est piétonne – peut être supprimée et trottoir agrandi, maintenir la piste cyclable proche du trafic au niveau de la place PMR pour éviter les détours, l'opposition à ce que les pistes cyclables puissent être empruntées en cas de fermeture des tunnels et à ce que la qualité des infrastructures cyclables dépende de la fluidité automobile, l'opportunité des pistes cyclables bidirectionnelles qui s'inscrivent dans la continuité de celles qui existent ailleurs sur la petite ceinture, la sécurité, la continuité et le confort des aménagements cyclables qui pourraient être améliorés en suivant les recommandations du vademecum en matière de dimensionnement des infrastructures cyclables, en prévoyant un dégagement systématique entre les pistes et les éventuels obstacles (mobiliers urbains), en réduisant et en sécurisant les intersections des pistes cyclables avec le trafic motorisé, en marquant les pistes cyclable en couleur ocre, en réduisant au strict minimum les potelets, en interdisant l'accès des pistes cyclables aux cyclos B, en prévoyant des zones de stockage des véhicules entre les pistes cyclables et la chaussée carrossable, aux accès des parkings souterrains, notamment la demande de prévoir un tracé rectiligne de la piste cyclable au niveau du Sofitel / la demande d'améliorer l'insertion des pistes cyclables au niveau de la place Louise et de la Porte de Namur / la demande de prévoir du stationnement vélo de moyenne et longue durée pour les vélos / la demande de remplacer les arceaux à vélos prévus par le modèle conforme aux recommandations régionales, l'opposition à ce que les pistes cyclables puissent être empruntées en cas de fermeture des tunnels et à ce que la qualité des infrastructures cyclables dépende de la fluidité automobile ;
- Aménagement urbain : préférence pour le projet "Demain Egmont" plus attractif, le manque d'esthétique et la mauvaise qualité des matériaux proposés pour le revêtement des trottoirs ; la demande de prévoir des revêtements qui permettent la percolation des eaux de pluie ; le caractère trop minéral du projet, le manque d'espaces verts, de végétation, de pelouses et d'arbres, le manque d'attrait d'un aménagement unilatéral, le caractère trop minéral du projet, le manque d'espaces verts, de végétation, de pelouses et d'arbres, l'importance de favoriser une diversité d'espèces végétales tout en privilégiant des espèces adaptées au changement climatique, les matériaux de revêtement des trottoirs jugés inadaptés, notamment pour leur fort quotient de réverbération et les difficultés d'appréhension pour les malvoyants, le manque d'esthétique et la mauvaise qualité des matériaux proposés pour le revêtement des trottoirs, la demande de prévoir des revêtements qui permettent la percolation des eaux de pluie, l'inadéquation du mobilier urbain proposé avec des matériaux qui vont mal vieillir, des structures non durables (supportent mal les intempéries) et difficile à entretenir, l'absence de poubelles à proximité de tous les bancs, maintenir le style actuel du mobilier d'éclairage public la demande de remettre en valeur l'œuvre d'art en acier Corten de Jacques Moeschal (« signal du parking des deux-portes ») dans le projet, la possibilité de retirer les sculptures installées au milieu de la chaussée pour les remplacer par des arbres, la proposition de prévoir une aire de jeux pour enfants sur une partie du pavillon qui sera probablement non utilisé, vu que les piétons ont tendance à marcher du côté des magasins,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

la proposition de dédier une petite partie de ses espaces à des fonctions de séjour de qualité tels un parc, une plaine de jeux, des éléments de sport pour les jeunes, fontaines d'eau potable, toilettes publiques, l'intérêt de supprimer la station-service, la demande des clients de la station-service de la maintenir dans le projet ;

- Le projet en général : l'inopportunité du projet compte tenu de son impact économique et particulièrement dans le contexte pandémique du Covid-19, les conséquences du projet sur la vitalité commerciale et notamment le risque de délocalisation d'enseignes prestigieuses, l'impact considérable du projet sur les activités du site: désertification et fermetures des commerces, difficulté d'accès aux hôtels et restaurants, augmentation de l'insécurité, augmentation des vols, délits et trafics, difficulté d'accès pour les pompiers, la police et les riverains, la dégradation du « haut de la ville » qu'engendrera le projet, la durée du chantier et les mesures d'accompagnement prévues pour les commerçants, le caractère exclusif d'un projet pensé pour les riverains immédiats aux dépens des visiteurs des communes et villes voisines, l'absence totale de prise en compte du projet alternatif et du plan de réaménagement « Demain Egmont » ; l'intérêt d'intégrer la place Louise dans le projet pour améliorer le nœud intermodal et aussi mieux tenir compte des besoins des cyclistes (insertion des pistes cyclables); le regret que la trémie centrale soit exclue du périmètre du projet en ce qu'elle réduit considérablement les potentialités du réaménagement et constitue une occasion manquée d'ouvrir le débat sur le bien-fondé d'une infrastructure autoroutière en plein centre-ville qui génère des nuisances sonores et de la pollution, l'intérêt qu'il y aurait de penser la connexion avec le nouvel espace du Sablon, notamment via la rue Joseph Dupont, l'ancienneté du rapport d'incidences, la demande de refaire l'enquête publique étant donné que les documents n'ont pas été mis en ligne au début de l'enquête publique ;

Situation projetée

- considérant que le projet organise les flux selon 3 principes généraux : le maintien des piétons au droit des deux façades, en liaison avec les transports publics, la création d'un flux macro dans la ville avec les deux pistes cyclables et la concentration des voiries au centre ;
- considérant que le projet organise les chaussées carrossables en deux typologies : une première entre la place Louise et le carrefour avec la Rue des Drapiers définie par deux chaussées à une bande en sens unique et une deuxième entre le même carrefour et le rond-point Porte de Namur définie par deux chaussées à deux bandes en sens unique ;
- considérant que le nombre de voies de circulation automobile est donc réduit sur une partie du projet, passant à une voie dans chaque sens entre Louise et rue des Drapiers ;
- considérant que le parking en surface est constitué de deux places PMR, d'une zone de parking 15 minutes et des deux zones « kiss and ride » ;
- considérant que la voirie maintient les dimensions nécessaires au passage des convois spéciaux (largeur libre de 3,5m pour les roues et de 5,5m pour la charge est assurée sur une hauteur libre de 5m) ;
- considérant que la circulation automobile peut être déviée sur les pistes cyclables en cas de fermeture des tunnels (3 m de largeur, équipées de potelets amovibles et d'une signalisation électronique complémentaire) ;
- considérant que les livraisons s'effectuent côté façades pour un accès facilité aux commerces, accès contrôlé par un système de caméras de potelets amovibles ;
- considérant que l'entrée au Parc Egmont est mise en évidence par la suppression des places de stationnement en surface et par le revêtement de sol qui s'y prolonge ;
- considérant qu'un parvis est créé sur la zone située entre la place Louise et la trémie du tunnel, parvis excentré par rapport à l'axe transversal entre les deux façades pour élargir la zone dédiée à l'activité des piétons ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant qu'une partie des eaux pluviales est gérée par un système de caissons modulaires remplis de substrat autour des arbres afin de servir de zone tampon et de déverser le trop-plein via un système de débordement ;
- considérant que l'unification de l'espace est prévu par un revêtement de sol conçu comme un grand tapis urbain, qui se base sur une grille géométrique régulière de 1,50 x 0,75m ;
- considérant que ce « tapis géométrique » est en dalles de granit en deux tonalités de gris (clair et foncé) et que la bande de raccord avec la ligne de façade est en pavés, de granit clair, pour faire la transition entre la ligne droite du « tapis » et l'irrégularités de la ligne de façade
- considérant que les pistes cyclables et les voiries sont traitées différemment pour une question de sécurité ; qu'ils sont au même niveau que le trottoir sur la majeure partie du trajet pour garantir l'accessibilité aux piétons et PMR (La sécurisation entre les flux actifs et le flux routier se fait à l'aide de potelets) ;
- considérant que la piste cyclable est en asphalte gris clair excepté au droit des carrefours où elle est matérialisée par de l'asphalte ocre ;
- considérant que les voiries sont matérialisées par un asphalte gris foncé, les bordures par du granit de couleur gris clair et les bancs sont en pierre calcaire de couleur beige ;
- considérant que le projet d'éclairage s'intègre dans le plan lumière régional ; que la conception a défini deux types de mâts en fonction de l'éclairage des trottoirs (mât bas) et des voiries (mât haut) (dimensions à trouver) ;
- considérant que 18 arbres sont abattus et 47 arbres supplémentaires sont plantés de manière à renforcer les alignements d'arbres ;
- considérant que les platanes actuels sont complétés par les essences suivantes :
 - Tilia cordata HT 30/35 DK - Quercus cerris HT 30/35 DK - Alnus x spaethii HT 30/35 NSP
- considérant que les nouveaux sujets sont plantés dans des bacs de béton (1m de haut côté arrêté de métro et 20cm côté ligne et en pleine terre du côté du boulevard de Waterloo ;
- considérant que des haies sont prévues au pied des arbres pour protéger les pieds de l'éventuel piétinement ;
- considérant que des modules fleuris entourés de bancs sont implantés sur l'espace public, accueillant un mélange de graminées, de plantes vivaces et de bulbes ;
- considérant qu'un parterre végétal circulaire planté de « Ligustrum » taillé est aménagé entre le Boulevard et l'Avenue au niveau de la trémie du tunnel ;

Cadre règlementaire et planologique :

- considérant que l'avenue de la Toison d'Or et le Bd de Waterloo sont inscrits dans le plan communal d'Ixelles et de Saint-Gilles comme espaces de forte circulation piétonne où l'accessibilité par les modes doux et les transports en commun sont un enjeu ;
- considérant que l'amélioration du cadre de vie, via l'aménagement d'espaces publics de qualité, est une stratégie du Plan Régional de Développement Durable (12/07/2018) ;
- considérant que ce même plan régional indique en son axe 4 que le territoire doit être mobilisé pour favoriser le déplacement multimodal et reprend comme objectifs de redéfinir la place de la voiture en ville, favoriser le report modal et améliorer la sécurité routière ;
- considérant que le projet est situé en catégorie « Magistrale piétonne » pour la marche, en catégorie « Plus » pour les réseaux de transport public et automobile au plan stratégique et opérationnel de mobilité régional adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 5 mars 2020 ;
- considérant que la partie sud du projet est reprise comme zone à concentration d'accidents (rond-point Louise jusqu'au rond-point Clquet ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

Motivation

- considérant que, de manière générale, le projet d'aménagement vise une meilleure répartition de l'espace public au profit des modes actifs, piétons et cyclistes, et une requalification bienvenue de ce dernier, en particulier par une amélioration de sa végétalisation et de sa fonction de séjour ;
- considérant que le projet répond aux objectifs du Plan Régional de Mobilité (Good Move), entre autres concernant la réduction de l'emprise automobile en surface et particulièrement la réduction du stationnement en voirie.
- considérant que la voirie faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme surplombe un tunnel de 2x2 bandes offrant au boulevard de petite ceinture une capacité routière conforme à son statut de voie « Auto plus » au plan stratégique et opérationnel de mobilité régional adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 5 mars 2020 (PRM) ;
- considérant que le site du projet est par ailleurs très bien desservi par les transports en commun (métro, tram, bus) et en parkings publics souterrains ;
- considérant qu'au regard du besoin des commerçants de disposer de minimum 20 places (dépose-minute et services voiturier), étudier la possibilité d'augmenter et mieux répartir les poches de stationnement le long du boulevard (tronçon Louise, tronçon Cliquet et tronçon Porte de Namur) ;
- considérant toutefois qu'un système efficace de téléjalonnement doit accompagner la suppression des nombreuses places de stationnement automobile en surface afin de faciliter l'accès aux grands parkings publics qui existent dans la zone d'influence du projet ;
- considérant que la possibilité de laisser exceptionnellement les véhicules emprunter les pistes cyclables en cas d'impondérable et de fermeture des tunnels est inconcevable en termes de sécurité routière et de protection des modes actifs et déroge à l'article 3, 5° et 6° du Titre VII Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) relatif à la voirie ses accès et ses abords ;
- considérant qu'une réorganisation des bandes de circulation automobile par rapport à la situation proposée dans la demande de permis qui prévoirait 2 x 1 bande large (environ 5 m) pour les véhicules motorisés tout le long de l'avenue, à l'exception de l'entrée / et sortie immédiates du tunnel où 2 x 2 bandes étroites (2,75 m) sont configurées, permettrait d'absorber le flux auto supplémentaire consécutivement à la fermeture ponctuelle des tunnels ainsi que permettrait une meilleure accessibilité aux véhicules d'urgence leur permettant de passer plus facilement ;
- considérant qu'il y a alors lieu d'élargir la voirie carrossable à 5,5m entre le rond-point Louise et la place René Cliquet ;
- considérant que les pistes cyclables bidirectionnelles doivent être suffisamment dimensionnées que pour ne pas créer de conflits entre piétons et cyclistes ;
- considérant à cet égard que sur certains tronçons déjà aménagés de la petite ceinture une largeur de 3m semble insuffisante ;
- considérant également que le tracé de la piste cyclable face aux numéros 40 à 53 a de l'avenue de la Toison d'Or est peu intuitif et risque, par conséquent, d'être peu respecté et d'amener des conflits entre usagers de l'espace public le long d'un axe « vélo plus » (Pentagone) et d'une « Magistrale piétonne » au plan stratégique et opérationnel de mobilité régional adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 5 mars 2020 (PRM) ;
- considérant que les places de stationnement pour personnes handicapées doivent être prévues en nombre suffisant ;
- considérant que la problématique des livraisons aux commerces est trop peu détaillée ;
- considérant que l'organisation des livraisons aux commerces sur l'espace piéton, et quand bien même selon des tranches horaires fixes, risque d'engendrer des conflits d'usage de l'espace public, de salir et dégrader précocement son revêtement de sol ;
- considérant qu'il est préférable d'organiser les livraisons en dehors des cheminements piétons, le long de la voirie du liseré de noyau commercial ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant que, bien qu'il requalifie l'espace urbain, l'aménagement tel que projeté par la demande de permis présente un aspect encore trop fonctionnel qui fragmente l'espace public le long d'un espace structurant aux dépens de sa lisibilité, de son esthétique et de son agrément ;
- considérant en particulier que que les propositions pour le tronçon de l'avenue compris entre la Porte Louise et la rue des Drapiers complexifient fortement l'espace public, de même que les abords des accès aux parkings souterrains créant des nombreux espaces déchets (bermes, ilots directionnels, plateaux de circulation, trémies asphaltées, ...) ;
- considérant que ces infrastructures routières maintiennent une rupture entre les deux rives de l'artère alors que le projet devrait, au contraire, valoriser les liaisons piétonnes transversales entre les quartiers du haut et du bas de la ville ;
- considérant qu'il conviendrait, à cet égard, de revoir le traitement proposé pour la portion centrale de la voirie qui cumule les éléments infrastructurels, lesquels constituent des obstacles tant visuels que déambulateurs ;
- considérant que, dans le même ordre d'idées, il conviendrait d'augmenter la qualité des raccordements avec les artères transversales aussi bien que ceux des voies de desserte aux parkings souterrains en homogénéisant les revêtements de sol ;
- considérant que la prescription 24 du PRAS prévoit les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait des espaces structurants et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain ;
- considérant en sus que les espaces structurants arborés doivent être plantés de manière continue et régulière ;
- considérant que l'axe des boulevards de la petite ceinture doit guider les perspectives d'aménagement afin d'en promouvoir une lecture cohérente sur son ensemble ;
- considérant que la réorganisation des alignements d'arbres reste incomplète (p.ex. à l'approche des carrefours) et irrégulière le long de l'axe structurant (prescription 24 du PRAS) ;
- considérant que la plantation continue d'un double alignement sur tout le profil longitudinal offrirait un meilleur agrément aux passants et riverains et permettrait aux arbres de jouir d'une situation plus favorable qu'un alignement simple et/ou disparate ;
- considérant qu'en tout état de cause, il y a lieu de s'assurer de la faisabilité technique et la viabilité de la plantation d'arbres de premières grandeurs compte tenu de l'état du sous-sol encombré par des trémies de métro, des constructions des parkings en sous-sol et du tunnel ;
- considérant aussi que l'accès au parc d'Egmont tangent au boulevard de Waterloo est insuffisamment mis en valeur en tant que monument et site classé (le porche et l'entrée du parc d'Egmont sont classés comme monument et site par arrêté du 1992-09-11) aussi bien que dans la perspective d'améliorer les liaisons piétonnes entre les quartiers du haut du bas de la ville ;
- considérant que l'unité d'aménagement des accès et abords du parc est trop fortement impactée par les demandes exclusives de *The Hotel*, lesquelles pourraient pourtant être conciliées aux besoins de mise en valeur du parc ;
- considérant que la proposition de revêtement bicolore et le calepinage géométrique pour les espaces piétons sont peu en accord avec le cadre urbain et patrimonial des lieux situés en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement (ZICHEE) ainsi que le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001 ;
- considérant que la complexité du revêtement très architecturé et singulier des trottoirs risque de rapidement poser des problèmes d'entretien (p.ex. travaux d'impétrants, grand format cassant au passage des véhicules) ;
- considérant la nécessité d'anticiper une gestion facile et économe de l'espace public de manière générale et, en particulier, dans le choix d'un revêtement de sol qui doit se prêter à un entretien et aux réparations ponctuelles faciles ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant qu'outre les impératifs d'accessibilité, esthétiques, d'entretien et de propreté publique, le revêtement des trottoirs doit répondre à des impératifs de confort d'usage et environnementaux (réfléchissement de la lumière, « îlot de fraîcheur ») que n'apporte pas le revêtement proposé dont les caractéristiques sont de nature à augmenter l'albédo et à poser des problèmes d'appréhension par les personnes malvoyantes ;
- considérant que le projet prévoit une vaste esplanade de près de 40m de large très minéral en dépit des plantations envisagées, que de tels espaces sont difficiles à activer et qu'il serait opportun de préciser les modalités d'activation envisagées ;
- considérant que l'érection d'un kiosque de type ReCA est une possibilité d'activation qui n'est toutefois pas visée par cette demande,
- que le demandeur devra le retirer du plan ou introduire une nouvelle demande qui comprendrait une construction en espace public ;
- considérant que là où les véhicules emprunteront les trottoirs traversants, les entrées/sorties de parking, ou les espaces piétons pour les livraisons, le revêtement devra être adapté afin de résister au charroi automobile (moindre dimension, fondation adaptée) ;
- considérant que le projet ne compromet pas une adaptation futur des accès carrossables au parking souterrain, notamment dans le sens de Toison d'Or ;

Avis FAVORABLE à conditions :

Procédure :

- d'introduire RES (reconnaissance d'état de sol car présence de parcelles polluées) ;
- d'évaluer les impacts du projet sur le fonctionnement du rond-point Louise et la fluidité des TC ;

Mobilité :

- de matérialiser la piste cyclable en couleur ocre ;
- de ne pas prévoir la possibilité d'emprunter les pistes cyclables comme alternative à la circulation automobile en cas de fermeture des tunnels ;
- d'élargir la voirie carrossable à 5,5m entre le rond-point Louise et la place René Cliquet ;
- de prévoir un système de téléjalonnement dans la zone et ses abords afin de guider les automobiles vers les parkings souterrains (en ce compris durant le chantier) ;
- d'étudier la possibilité de transformer un accès existant du parking souterrain coté Toison d'Or à une sortie de parking pour fluidifier et mieux distribuer la circulation dans la zone ;
- d'installer des panneaux de signalisation F12a F12b (zone de rencontre) pour la zone de passage suggérée ;
- d'étudier l'élargissement des pistes cyclables bidirectionnelles entre la rue des Drapiers et la rue des Chevaliers à 3m de large conformément au vademecum Vélo de Bruxelles-Mobilité ;
- d'étudier l'élargissement des pistes cyclables bidirectionnelles à 4m ;
- de préciser les modalités de livraison des commerces et leur gestion, notamment en veillant à éviter les conflits avec les piétons et à garantir la bonne tenue des revêtements de sol ;
- de se concerter avec The Hotel pour déplacer l'entrée de la latérale donnant accès à The Hotel de 10m en direction de la porte de Namur afin de permettre une zone de stationnement suffisante face à The Hotel, tout en garantissant le rayon de giration pour l'insertion des autocars dans la latérale ;
- de modifier l'alignement des dents de requin au carrefour de la piste cyclable boulevard de Waterloo avec la rue du Grand Cerf afin de permettre le stockage d'une automobile avant insertion sur le boulevard ;
- d'étudier l'inversion de sens unique de la rue des Drapiers pour devenir montant vers Stassart en accord avec la commune d'Ixelles ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- de vérifier la présence de dalles podotactiles au niveau des passages piétons ;
- d'uniformiser les carrefours Drapiers/Pépin/Chevaliers sur le principe du carrefour du Grand-Cerf, formant une zone de rencontre (à l'exception des sorties de parking) ;
- d'étudier le passage des livraisons à hauteur d'Interparking ;
- de prévoir des places de stationnement réservées pour personnes handicapées en suffisance ;
- d'étudier l'intégration d'une zone de livraison supplémentaire à disposition des commerçants hors plages horaires ;

Aménagement :

- de s'assurer d'un dallage où la dimension et la fondation résistent au charroi automobile (dont camions de livraison empruntant les trottoirs pour livrer) ;
- de vérifier le revêtement en collaboration avec le CRR pour s'assurer de sa résistance et de sa durabilité ;
- de s'assurer que le contraste et la forme du revêtement ne sont pas gênants pour les personnes présentant une déficience visuelle (fort quotient de réverbération et les difficultés d'appréhension pour les malvoyants) ;
- de revoir le traitement de l'espace central compris entre la Porte Louise et la rue des Drapiers (berme) en un espace moins routier et fonctionnel, en homogénéisant par exemple le revêtement de la chaussée à celui des trottoirs ;
- de mettre en valeur les accès du parc d'Egmont sur le boulevard de Waterloo, notamment en adaptant les allées latérales de desserte ;
- d'étudier l'intégration d'œuvres d'art nouvelles et existantes dans le projet ;
- de retirer le dessin du kiosque des plans, ne faisant pas partie de la demande de permis ;
- de compléter les alignements et planter des arbres de première grandeur (à tronc unique) de même physionomie permettant une élévation de couronnes à hauteur constante ;
- d'intégrer des points d'eau potable ;
- de prévoir des toilettes publiques pour homme et femme ;

Environnement :

- d'augmenter la superficie végétale sur l'ensemble du projet en tenant compte de la nature du sous-sol en densifiant le maillage vert ;
- de compléter les alignements d'arbres existants là où le sous-sol le permet et étudier la possibilité de compléter les alignements aux abords du parking des 2 portes en les décalant si nécessaire pour trouver de la pleine terre ;
- de prévoir des fosses d'arbres de taille suffisante (2x2x1m ou surface équivalente) pour les grands sujets.

AVIS MINORITAIRE :

Commune de Ixelles – Commune de Saint-Gilles:

Contexte

- considérant que le projet concerne l'avenue de la Toison d'Or et le boulevard de Waterloo, tronçon compris entre la Porte de Namur et l'avenue Louise (carrefour, trémies et tunnels non compris) ;
- considérant que le projet se situe sur la « petite ceinture de Bruxelles » et sur 3 communes, à savoir la ville de Bruxelles, Ixelles et Saint-Gilles ;
- considérant que le projet se situe en réseau viaire, espace structurant, ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement bordée de liserés de noyaux commerciaux au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant que l'espace public se compose de 2x2 voies de circulation et de contre-allées, de trémies de tunnel, d'espaces de stationnement et de trottoirs le long des façades ;
- considérant que le périmètre du projet, section de la « petite ceinture », constitue une rupture dans l'espace public, les logiques linéaires automobiles et trémies constituant une barrière peu franchissable entre les deux côtés du boulevard ;
- considérant que cet axe est bordé d'un double alignement d'arbres interrompu par endroits ;
- considérant que le périmètre du projet est cerné par deux pôles multimodaux majeurs, à savoir le rond-point Louise desservi par le métro et diverses lignes de tram, et la porte de Namur desservie par le métro et diverses lignes de bus ;
- considérant que le site concerné par le projet - entre le rond-point Louise inclut et la rue des Drapiers - est classé comme ZACA - Zone à Concentration d'Accident - prioritaire à étudier ; que le rond-point Louise est cependant exclu du périmètre du projet ;
- considérant que le projet peut néanmoins avoir d'importantes incidences sur le fonctionnement du rond-point Louise et la fluidité des lignes de tram qui le traversent ;
- considérant que le Porche et entrée du parc d'Egmont sont classés comme monument et site (arrêté du 1992-09-11)
- considérant qu'il n'y a pas de PPAS sur cette zone ;

Procédure

- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité – d'une durée de 30 jours- en application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. relative aux actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries ;
- considérant que la demande est soumise à l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A, à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes) ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de Bruxelles Mobilité en application de l'article 177§2/1 du CoBAT et que cette dernière a rendu son avis le 02/10/2019 (favorable sous conditions) ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis du SIAMU, que ce dernier a rendu son avis le 30/04/2019 (favorable sous conditions)
- considérant que la demande a été soumise à l'avis du CRGB, que ce dernier a rendu son avis le 19/09/2019 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la STIB, que cette dernière n'a pas rendu d'avis ;
- considérant que 308 réclamations ont été introduites à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 30 jours, qui s'est tenue du 27/01/2021 au 24/02/2021
- considérant que les réclamations ont porté principalement sur :
 - La mobilité : report du trafic dans rues avoisinantes, prévoir livraison sur Toison d'or au lieu de Stassart, restrictions infligées aux automobilistes sous-estimées, amoindrit l'accès voiture aux commerces Toison d'Or/Bd de Waterloo, création d'embouteillages, contre suppression du stationnement, doit laisser même proportion à tous les modes de déplacement, besoin d'un carrefour à feux au lieu du rond-point Louise, l'amélioration apportée par le projet en matière de mobilité douce, l'insuffisance d'une seule bande de circulation pour absorber le trafic automobile et la congestion qui en découlera, la pollution que les encombrements de la circulation automobile engendreront, l'aggravation des problèmes d'accessibilité, de sécurité et de qualité de vie engendrée par le projet, les implications du projet en matière de report du trafic dans les rues avoisinantes, le manque de places de stationnement automobile en surface, la suggestion de connecter directement les entrées et sorties des parkings souterrains au niveau des tunnels en sous-sol, l'accessibilité des personnes handicapées



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

dont les emplacements de stationnement réservés sont insuffisants et mal positionnés, les difficultés d'accès aux parkings existants des immeubles le long du boulevard, l'absence d'accès pour les livraisons, la situation de *The Hotel* dont l'accès et la sécurité de la clientèle sont compromises par l'aménagement projeté ainsi que l'utilisation de la zone de livraison de l'hôtel qui sera rendue quasi impossible, la demande de modifier la durée de stationnement dépose minute de 15 à 30min de manière à favoriser l'accès des véhicules électrique aux bornes de recharges rapides, la mise en conformité de la signalisation routière au nouveau régime de zone 30 km/h généralisée en Région de Bruxelles-Capitale, l'absence dans le rapport d'incidences d'informations en matière d'électromobilité ; l'absence de prise en compte de la proximité du Palais de Justice et des différents tribunaux dont le charroi emprunte fortement la petite ceinture ;

- Les modes actifs : réduction urgente de la place de la voiture en ville, priorité aux piétons, axe nécessitant revalorisation pour la mobilité douce, espace cyclable raisonnable, implantation arceaux vélos nécessaire, parking souterrains suffisants, choisir revêtement de sol non glissant, pistes cyclables bidirectionnelles trop étroites, les rendre unidirectionnelles, bien les différencier, prévoir parking vélo souterrain sécurisé (type Eindhoven – gratuits et surveillés), prévoir aire de jeux sur le côté agrandi du terre-plein côté « pavillon », passage pour piétons trop étroits au niveau des terrasses côté Porte de Namur, pourquoi un tourne à droite à ce niveau alors que la chaussée d'Ixelles est piétonne – peut être supprimée et trottoir agrandi, maintenir la piste cyclable proche du trafic au niveau de la place PMR pour éviter les détours, l'opposition à ce que les pistes cyclables puissent être empruntées en cas de fermeture des tunnels et à ce que la qualité des infrastructures cyclables dépende de la fluidité automobile, l'opportunité des pistes cyclables bidirectionnelles qui s'inscrivent dans la continuité de celles qui existent ailleurs sur la petite ceinture, la sécurité, la continuité et le confort des aménagements cyclables qui pourraient être améliorés en suivant les recommandations du vademecum en matière de dimensionnement des infrastructures cyclables, en prévoyant un dégagement systématique entre les pistes et les éventuels obstacles (mobiliers urbains), en réduisant et en sécurisant les intersections des pistes cyclables avec le trafic motorisé, en marquant les pistes cyclable en couleur ocre, en réduisant au strict minimum les potelets, en interdisant l'accès des pistes cyclables aux cyclos B, en prévoyant des zones de stockage des véhicules entre les pistes cyclables et la chaussée carrossable, aux accès des parkings souterrains, notamment la demande de prévoir un tracé rectiligne de la piste cyclable au niveau du Sofitel / la demande d'améliorer l'insertion des pistes cyclables au niveau de la place Louise et de la Porte de Namur / la demande de prévoir du stationnement vélo de moyenne et longue durée pour les vélos / la demande de remplacer les arceaux à vélos prévus par le modèle conforme aux recommandations régionales, l'opposition à ce que les pistes cyclables puissent être empruntées en cas de fermeture des tunnels et à ce que la qualité des infrastructures cyclables dépende de la fluidité automobile ;
- Aménagement urbain : préférence pour le projet "Demain Egmont" plus attractif, le manque d'esthétique et la mauvaise qualité des matériaux proposés pour le revêtement des trottoirs ; la demande de prévoir des revêtements qui permettent la percolation des eaux de pluie ; le caractère trop minéral du projet, le manque d'espaces verts, de végétation, de pelouses et d'arbres, le manque d'attrait d'un aménagement unilatéral, le caractère trop minéral du projet, le manque d'espaces verts, de végétation, de pelouses et d'arbres, l'importance de favoriser une diversité d'espèces végétales tout en privilégiant des espèces adaptées au changement climatique, les matériaux de revêtement des trottoirs jugés inadaptés, notamment pour leur fort quotient de réverbération et les difficultés d'appréhension pour les malvoyants, le manque d'esthétique et la mauvaise qualité des matériaux proposés pour le revêtement des trottoirs, la demande de prévoir des revêtements qui permettent la



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

percolation des eaux de pluie, l'inadéquation du mobilier urbain proposé avec des matériaux qui vont mal vieillir, des structures non durables (supportent mal les intempéries) et difficile à entretenir, l'absence de poubelles à proximité de tous les bancs, maintenir le style actuel du mobilier d'éclairage public la demande de remettre en valeur l'œuvre d'art en acier Corten de Jacques Moeschal (« signal du parking des deux-portes ») dans le projet, la possibilité de retirer les sculptures installées au milieu de la chaussée pour les remplacer par des arbres, la proposition de prévoir une aire de jeux pour enfants sur une partie du pavillon qui sera probablement non utilisé, vu que les piétons ont tendance à marcher du côté des magasins, la proposition de dédier une petite partie de ses espaces à des fonctions de séjour de qualité tels un parc, une plaine de jeux, des éléments de sport pour les jeunes, fontaines d'eau potable, toilettes publiques, l'intérêt de supprimer la station-service, la demande des clients de la station-service de la maintenir dans le projet ;

- Le projet en général : l'inopportunité du projet compte tenu de son impact économique et particulièrement dans le contexte pandémique du Covid-19, les conséquences du projet sur la vitalité commerciale et notamment le risque de délocalisation d'enseignes prestigieuses, l'impact considérable du projet sur les activités du site: désertification et fermetures des commerces, difficulté d'accès aux hôtels et restaurants, augmentation de l'insécurité, augmentation des vols, délits et trafics, difficulté d'accès pour les pompiers, la police et les riverains, la dégradation du « haut de la ville » qu'engendrera le projet, la durée du chantier et les mesures d'accompagnement prévues pour les commerçants, le caractère exclusif d'un projet pensé pour les riverains immédiats aux dépens des visiteurs des communes et villes voisines, l'absence totale de prise en compte du projet alternatif et du plan de réaménagement « Demain Egmont » ; l'intérêt d'intégrer la place Louise dans le projet pour améliorer le nœud intermodal et aussi mieux tenir compte des besoins des cyclistes (insertion des pistes cyclables); le regret que la trémie centrale soit exclue du périmètre du projet en ce qu'elle réduit considérablement les potentialités du réaménagement et constitue une occasion manquée d'ouvrir le débat sur le bien-fondé d'une infrastructure autoroutière en plein centre-ville qui génère des nuisances sonores et de la pollution, l'intérêt qu'il y aurait de penser la connexion avec le nouvel espace du Sablon, notamment via la rue Joseph Dupont, l'ancienneté du rapport d'incidences, la demande de refaire l'enquête publique étant donné que les documents n'ont pas été mis en ligne au début de l'enquête publique ;

Situation projetée

- considérant que le projet organise les flux selon 3 principes généraux : le maintien des piétons au droit des deux façades, en liaison avec les transports publics, la création d'un flux macro dans la ville avec les deux pistes cyclables et la concentration des voiries au centre ;
- considérant que le projet organise les chaussées carrossables en deux typologies : une première entre la place Louise et le carrefour avec la Rue des Drapiers définie par deux chaussées à une bande en sens unique et une deuxième entre le même carrefour et le rond-point Porte de Namur définie par deux chaussées à deux bandes en sens unique ;
- considérant que le nombre de voies de circulation automobile est donc réduit sur une partie du projet, passant à une voie dans chaque sens entre Louise et rue des Drapiers ;
- considérant que le parking en surface est constitué de deux places PMR, d'une zone de parking 15 minutes et des deux zones « kiss and ride » ;
- considérant que la voirie maintient les dimensions nécessaires au passage des convois spéciaux (largeur libre de 3,5m pour les roues et de 5,5m pour la charge est assurée sur une hauteur libre de 5m) ;
- considérant que la circulation automobile peut être déviée sur les pistes cyclables en cas de fermeture des tunnels (3 m de largeur, équipées de potelets amovibles et d'une signalisation électronique complémentaire) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant que les livraisons s'effectuent côté façades pour un accès facilité aux commerces, accès contrôlé par un système de caméras de potelets amovibles ;
- considérant que l'entrée au Parc Egmont est mise en évidence par la suppression des places de stationnement en surface et par le revêtement de sol qui s'y prolonge ;
- considérant qu'un parvis est créé sur la zone située entre la place Louise et la trémie du tunnel, parvis excentré par rapport à l'axe transversal entre les deux façades pour élargir la zone dédiée à l'activité des piétons ;
- considérant que le projet vise à accentuer le caractère végétal et à améliorer la gestion des eaux pluviales en renforçant les alignements d'arbres existants et en intégrant un système de ralentissement de l'arrivée des eaux pluviales dans les égouts ;
- considérant qu'une partie des eaux pluviales est gérée par un système de caissons modulaires remplis de substrat autour des arbres afin de servir de zone tampon et de déverser le trop-plein via un système de débordement ;
- considérant que l'unification de l'espace est prévu par un revêtement de sol conçu comme un grand tapis urbain, qui se base sur une grille géométrique régulière de 1,50 x 0,75m ;
- considérant que ce « tapis géométrique » est en dalles de granit en deux tonalités de gris (clair et foncé) et que la bande de raccord avec la ligne de façade est en pavés, de granit clair, pour faire la transition entre la ligne droite du « tapis » et l'irrégularités de la ligne de façade ;
- considérant que les pistes cyclables et les voiries sont traitées différemment pour une question de sécurité ; qu'ils sont au même niveau que le trottoir sur la majeure partie du trajet pour garantir l'accessibilité aux piétons et PMR (La sécurisation entre les flux actifs et le flux routier se fait à l'aide de potelets) ;
- considérant que la piste cyclable est en asphalte gris clair excepté au droit des carrefours où elle est matérialisée par de l'asphalte ocre ;
- considérant que les voiries sont matérialisées par un asphalte gris foncé, les bordures par du granit de couleur gris clair et les bancs sont en pierre calcaire de couleur beige ;
- considérant que le projet d'éclairage s'intègre dans le plan lumière régional ; que la conception a défini deux types de mâts en fonction de l'éclairage des trottoirs (mât bas) et des voiries (mât haut) (dimensions à trouver) ;
- considérant que 18 arbres sont abattus et 47 arbres supplémentaires sont plantés de manière à renforcer les alignements d'arbres ;
- considérant que les platanes actuels sont complétés par les essences suivantes :
 - Tilia cordata HT 30/35 DK - Quercus cerris HT 30/35 DK - Alnus x spaethii HT 30/35 NSP
- considérant que les nouveaux sujets sont plantés dans des bacs de béton (1m de haut côté arrêt de métro et 20cm côté ligne et en pleine terre du côté du boulevard de Waterloo ;
- considérant que des haies sont prévues au pied des arbres pour protéger les pieds de l'éventuel piétinement ;
- considérant que des modules fleuris entourés de bancs sont implantés sur l'espace public, accueillant un mélange de graminées, de plantes vivaces et de bulbes ;
- considérant qu'un parterre végétal circulaire planté de « Ligustrum » taillé est aménagé entre le Boulevard et l'Avenue au niveau de la trémie du tunnel ;

Cadre réglementaire et planologique :

- considérant que l'avenue de la Toison d'Or et le Bd de Waterloo sont inscrits dans le plan communal d'Ixelles et de Saint-Gilles comme espaces de forte circulation piétonne où l'accessibilité par les modes doux et les transports en commun sont un enjeu ;
- considérant que l'amélioration du cadre de vie, via l'aménagement d'espaces publics de qualité, est une stratégie du Plan Régional de Développement Durable (12/07/2018) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant que ce même plan régional indique en son axe 4 que le territoire doit être mobilisé pour favoriser le déplacement multimodal et reprend comme objectifs de redéfinir la place de la voiture en ville, favoriser le report modal et améliorer la sécurité routière ;
- considérant que le projet est situé en catégorie « Magistrale piétonne » pour la marche, en catégorie « Plus » pour les réseaux de transport public et automobile au plan stratégique et opérationnel de mobilité régional adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 5 mars 2020 ;
- considérant que la partie sud du projet est reprise comme zone à concentration d'accidents (rond-point Louise jusqu'au rond-point Cliquet ;

Motivation

- considérant que, de manière générale, le projet d'aménagement vise une meilleure répartition de l'espace public au profit des modes actifs, piétons et cyclistes, et une requalification bienvenue de ce dernier, en particulier par une amélioration de sa végétalisation et de sa fonction de séjour ;
- considérant que le projet répond aux objectifs du Plan Régional de Mobilité (Good Move), entre autres concernant la réduction de l'emprise automobile en surface et particulièrement la réduction du stationnement en voirie ;
- considérant que la voirie faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme surplombe un tunnel de 2x2 bandes offrant au boulevard de petite ceinture une capacité routière conforme à son statut de voie « Auto plus » au plan stratégique et opérationnel de mobilité régional adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 5 mars 2020 (PRM) ;
- considérant que le site du projet est par ailleurs très bien desservi par les transports en commun (métro, tram, bus) et en parkings publics souterrains ;
- considérant toutefois qu'un système efficace de téléjalonnement doit accompagner la suppression des nombreuses places de stationnement automobile en surface afin de faciliter l'accès aux grands parkings publics qui existent dans la zone d'influence du projet ;
- considérant que la possibilité de laisser exceptionnellement les véhicules emprunter les pistes cyclables en cas d'impondérable et de fermeture des tunnels est inconcevable en termes de sécurité routière et de protection des modes actifs et déroge à l'article 3, 5° et 6° du Titre VII Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) relatif à la voirie ses accès et ses abords ;
- considérant qu'une réorganisation des bandes de circulation automobile par rapport à la situation proposée dans la demande de permis qui prévoirait 2 x 1 bande large (environ 5 m) pour les véhicules motorisés tout le long de l'avenue, à l'exception de l'entrée / et sortie immédiates du tunnel où 2 x 2 bandes étroites (2,75 m) sont configurées, permettrait d'absorber le flux auto supplémentaire consécutivement à la fermeture ponctuelle des tunnels ainsi que permettrait une meilleure accessibilité aux véhicules d'urgence leur permettant de passer plus facilement ;
- considérant que les pistes cyclables bidirectionnelles doivent être suffisamment dimensionnées que pour ne pas créer de conflits entre piétons et cyclistes ;
- considérant à cet égard que sur certains tronçon déjà aménagés de la petite ceinture une largeur de 3m semble insuffisante ;
- considérant également que le tracé de la piste cyclable face aux numéros 40 à 53 a de l'avenue de la Toison d'Or est peu intuitif et risque, par conséquent, d'être peu respecté et d'amener des conflits entre usagers de l'espace public le long d'un axe « vélo plus » (Pentagone) et d'une « Magistrale piétonne » au plan stratégique et opérationnel de mobilité régional adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 5 mars 2020 (PRM) ;
- considérant par ailleurs que la couleur grise des pistes cyclables va dans le sens souhaitable d'une homogénéisation des revêtements de sol ;
- considérant que les places de stationnement pour personnes handicapées doivent être prévues en nombre suffisant ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant que la problématique des livraisons aux commerces est trop peu détaillée ;
- considérant que l'organisation des livraisons aux commerces sur l'espace piéton, et quand bien même selon des tranches horaires fixes, risque d'engendrer des conflits d'usage de l'espace public, de salir et dégrader précocement son revêtement de sol ;
- considérant qu'il est préférable d'organiser les livraisons en dehors des cheminements piétons, le long de la voirie du liseré de noyau commercial ;
- considérant que, bien qu'il requalifie l'espace urbain, l'aménagement tel que projeté par la demande de permis présente un aspect encore trop fonctionnel qui fragmente l'espace public le long d'un espace structurant aux dépens de sa lisibilité, de son esthétique et de son agrément ;
- considérant en particulier que que les propositions pour le tronçon de l'avenue compris entre la Porte Louise et la rue des Drapiers complexifient fortement l'espace public, de même que les abords des accès aux parkings souterrains créant des nombreux espaces déchets (bermes, ilots directionnels, plateaux de circulation, trémies asphaltées, ...)
- considérant que ces infrastructures routières maintiennent une rupture entre les deux rives de l'artère alors que le projet devrait, au contraire, valoriser les liaisons piétonnes transversales entre les quartiers du haut et du bas de la ville ;
- considérant qu'il conviendrait, à cet égard, de revoir le traitement proposé pour la portion centrale de la voirie qui cumule les éléments infrastructurels, lesquels constituent des obstacles tant visuels que déambulatoires ;
- considérant que, dans le même ordre d'idées, il conviendrait d'augmenter la qualité des raccordements avec les artères transversales aussi bien que ceux des voies de desserte aux parkings souterrains en homogénéisant les revêtements de sol ;
- considérant que la prescription 24 du PRAS prévoit les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait des espaces structurants et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain ;
- considérant en sus que les espaces structurants arborés doivent être plantés de manière continue et régulière ;
- considérant que l'axe des boulevards de la petite ceinture doit guider les perspectives d'aménagement afin d'en promouvoir une lecture cohérente sur son ensemble ;
- considérant que la réorganisation des alignements d'arbres reste incomplète (p.ex. à l'approche des carrefours) et irrégulière le long de l'axe structurant (prescription 24 du PRAS) ;
- considérant que la plantation continue d'un double alignement sur tout le profil longitudinal offrirait un meilleur agrément aux passants et riverains et permettrait aux arbres de jouir d'une situation plus favorable qu'un alignement simple et/ou disparate ;
- considérant qu'en tout état de cause, il y a lieu de s'assurer de la faisabilité technique et la viabilité de la plantation d'arbres de premières grandeurs compte tenu de l'état du sous-sol encombré par des trémies de métro, des constructions des parkings en sous-sol et du tunnel ;
- considérant aussi que l'accès au parc d'Egmont tangent au boulevard de Waterloo est insuffisamment mis en valeur en tant que monument et site classé (le porche et l'entrée du parc d'Egmont sont classés comme monument et site par arrêté du 1992-09-11) aussi bien que dans la perspective d'améliorer les liaisons piétonnes entre les quartiers du haut du bas de la ville;
- considérant que l'unité d'aménagement des accès et abords du parc est trop fortement impactée par les demandes exclusives de *The Hotel*, lesquelles pourraient pourtant être conciliées aux besoins de mise en valeur du parc ;
- considérant que la proposition de revêtement bicolore et le calepinage géométrique pour les espaces piétons sont peu en accord avec le cadre urbain et patrimonial des lieux situés en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement (ZICHEE) ainsi que le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant que la complexité du revêtement très architecturé et singulier des trottoirs risque de rapidement poser des problèmes d'entretien (p.ex. travaux d'impétrants) ;
- considérant la nécessité d'anticiper une gestion facile et économe de l'espace public de manière générale et, en particulier, dans le choix d'un revêtement de sol qui doit se prêter à un entretien et aux réparations ponctuelles faciles ;
- considérant qu'outre les impératifs d'accessibilité, esthétiques, d'entretien et de propreté publique, le revêtement des trottoirs doit répondre à des impératifs de confort d'usage et environnementaux (réfléchissement de la lumière, « îlot de fraîcheur ») que n'apporte pas le revêtement proposé dont les caractéristiques sont de nature à augmenter l'albédo et à poser des problèmes d'appréhension par les personnes malvoyantes ;
- considérant que le projet prévoit une vaste esplanade de près de 40m de large très minéral en dépit des plantations envisagées, que de tels espaces sont difficiles à activer et qu'il serait opportun de préciser les modalités d'activation envisagées ;
- considérant que l'érection d'un kiosque de type ReCA est une possibilité d'activation qui n'est toutefois pas visée par cette demande ;
- que le demandeur devra le retirer du plan ou introduire une nouvelle demande qui comprendrait une construction en espace public ;
- considérant que là où les véhicules emprunteront les trottoirs traversants, les entrées/sorties de parking, ou les espaces piétons pour les livraisons, le revêtement devra être adapté afin de résister au charroi automobile (moindre dimension, fondation adaptée) ;
- considérant que le projet ne compromet pas une adaptation futur des accès carrossables au parking souterrain, notamment dans le sens de toison d'or ;

Avis FAVORABLE à conditions :

Procédure :

- d'introduire une RES (reconnaissance d'état de sol car présence de parcelles polluées) ;
- d'évaluer les impacts du projet sur le fonctionnement du rond-point Louise et la fluidité des TC ;

Mobilité :

- de ne pas prévoir la possibilité d'emprunter les pistes cyclables comme alternative à la circulation automobile en cas de fermeture des tunnels ;
- d'aménager 2 x 1 bande de circulation et larges (permettant un dépassement à faible vitesse) pour les véhicules motorisés tout le long de l'avenue, à l'exception de l'entrée / et sortie immédiates du tunnel où 2 x 2 bandes (de 2,75 m) sont aménagées ;
- de prévoir un système de téléjalonnement dans la zone et ses abords afin de guider les automobiles vers les parkings souterrains (en ce compris durant le chantier) ;
- d'installer des panneaux de signalisation F12a F12b pour la zone de passage suggérée ;
- d'étudier l'élargissement des piste cyclable bidirectionnelle entre la rue des Drapiers et la rue des chevaliers à 3m de large conformément au vademecum Vélo de Bruxelles-Mobilité ;
- d'étudier l'élargissement des pistes cyclables bidirectionnelles à 4m ;
- de tracer la piste cyclable de manière rectiligne face aux numéros 40 à 53 a de l'avenue de la Toison d'Or ;
- de préciser les modalités de livraison des commerces et leur gestion, notamment en veillant à éviter les conflits avec les piétons et à garantir la bonne tenue des revêtements de sol ;
- de se concerter avec The Hotel pour déplacer l'entrée de la latérale donnant accès à The Hotel de 10m en direction de la porte de Namur afin de permettre une zone de stationnement suffisante face à The Hotel, tout en garantissant le rayon de giration pour l'insertion des autocars dans la latérale ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- de modifier l'alignement des dents de requin au carrefour de la piste cyclable boulevard de Waterloo avec la rue du Grand Cerf afin de permettre le stockage d'une automobile avant insertion sur le boulevard ;
- d'étudier l'inversion de sens unique de la rue des Drapiers pour devenir montant vers Stassart en accord avec la commune d'Ixelles ;
- de vérifier la présence de dalles podotactiles au niveau des passages piétons ;
- d'établir la piste cyclable entre les arbres côté Toison d'Or afin d'éviter son dévoiement ;
- d'uniformiser les carrefours Drapiers/Pépin/Chevaliers sur le principe du carrefour du Grand-Cerf, formant une zone de rencontre (à l'exception des sorties de parking) ;
- d'étudier le passage des livraisons à hauteur d'Interparking ;
- de prévoir des places de stationnement réservées pour personnes handicapées en suffisance ;

Aménagement :

- de remplacer le revêtement bicolore par un revêtement durable et local, adapté au confort piéton et aux impératifs de développement durable, d'entretien courant et en accord la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) ;
- de s'assurer d'un dallage où la dimension et la fondation résistent au charroi automobile (dont camions de livraison empruntant les trottoirs pour livrer) ;
- de vérifier le revêtement en collaboration avec le CRR pour s'assurer de sa résistance et de sa durabilité ;
- de revoir le traitement de l'espace central compris entre la Porte Louise et la rue des Drapiers (berme) en un espace moins routier et fonctionnel, entre autres en homogénéisant le revêtement de la chaussée à celui des trottoirs ;
- de mettre en valeur les accès du parc d'Egmont sur le boulevard de Waterloo, notamment en adaptant les allées latérales de desserte ;
- de maintenir, valoriser et mieux intégrer les œuvres d'arts existantes (l' « l'Homme de l'Atlantide » de Luk Van Soom et les signaux du parking des deux-portes de Jacques Moeschal) ;
- de s'assurer que le contraste et la forme du revêtement n'est pas gênant pour les personnes présentant une déficience visuelle (fort quotient de réverbération et les difficultés d'appréhension pour les malvoyants) et en accord avec le statut de ZICHEE ;
- de préciser les modalités d'activation de la vaste esplanade de 40m ;
- de retirer le dessin du kiosque des plans, ne faisant pas partie de la demande de permis ;
- de densifier dans toute la mesure du possible le maillage vert ;
- de compléter les alignements et planter des arbres de première grandeur (à tronc unique) de même physionomie permettant une élévation de couronnes à hauteur constante ;
- d'intégrer des points d'eau potable ;
- de prévoir des toilettes publiques pour homme et femme ;
- de recouvrir partiellement (de l'ordre du 3 mètres) la trémie du tunnel de la Porte de Namur pour en réduire l'impact et afin de conforter (élargir) les traversées piétonnes du boulevard entre la rue de Namur et la chaussée d'Ixelles (encorbellement) ;

Environnement :

- d'augmenter la superficie végétale sur l'ensemble du projet en tenant compte de la nature du sous-sol ;
- de compléter les alignements d'arbres existant là où le sous-sol le permet et étudier la possibilité de compléter les alignements aux abords du parking des 2 portes en les décalant si nécessaire pour trouver de la pleine terre ;
- de prévoir des fosses d'arbres de taille suffisantes (2x2x1m ou surface équivalente) pour les grands sujets.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1173/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 199 1050 Bruxelles
Avenue Louise 199A 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ophtara - S.P.R.L.

Objet / Betreft: changer la destination de 2 unités de commerces au rez-de-chaussée en un équipement de santé (centre médical), créer un accès distinct à cet établissement et modifier la division et le matériau des menuiseries de la façade avant au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 0

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande vise à changer la destination de 2 unités de commerces au rez-de-chaussée en un équipement de santé (centre médical), créer un accès distinct à cet établissement et modifier la division et le matériau des menuiseries de la façade avant au rez-de-chaussée ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour le motif suivant : application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que l'avenue Louise est une voirie régionale ;
- considérant que le projet n'a pas d'incidences sur l'avenue et que, par conséquent, l'avis de Bruxelles Mobilité n'est pas requis ;
- considérant qu'en situation de droit, le rez-de-chaussée est composé d'un commerce situé à l'avant et un 2^{ème} commerce situé dans la partie arrière de l'immeuble ;
- considérant que le projet prévoit de regrouper ces 2 unités et de les transformer en un centre médical de 465m² ;
- considérant que le projet rend une partie du sous-sol accessible directement via l'accueil du centre médical au rez-de-chaussée ; que cette partie du sous-sol est transformée en quelques salles de consultation, une kitchenette et un local de stockage ;
- considérant que l'autre partie du sous-sol est hors objet de cette présente demande puisqu'elle concerne les caves des étages supérieurs de l'immeuble ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant que les étages du bâtiment conservent leur affectation logement ;
- considérant qu'antérieurement, les 2 accès aux logements et au commerce à l'arrière se situaient à l'intérieur de l'immeuble et ont été desservi par un SAS commun devant lequel se trouvait une seule porte d'entrée principale depuis la rue ;
- considérant que le projet prévoit de mettre en conformité la diminution de la largeur de cette porte principale et du hall d'entrée commun en vue de créer 2 accès distincts depuis la rue (un accès pour les logements et un 2^{ème} pour le centre médical) ;
- considérant bien que l'accès aux étages soit modifié, il reste néanmoins maintenu ; que de ce fait, la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que le nouvel équipement de santé s'inscrit au développement du quartier et contribue à sa mixité sociale ;
- considérant de plus, qu'il apporte une nouvelle fonction et un service supplémentaire dans le quartier ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité la modification de la façade au rez-de-chaussée en changeant les divisions et les matériaux des portes et des châssis ;
- considérant que la modification de la division porte sur les 2 grandes portes situées aux 2 extrémités de l'immeuble et qui concernent :
 - un accès à gauche de la façade avant, donnant directement vers l'accueil du centre médical. Il est composé de 2 châssis fixes situés de part et d'autre d'une porte coulissante, le tout est surmonté d'imposte en 2 parties ;
 - un accès à droite de la façade, composé de de 2 portes battantes, une pour les logements et l'autre pour le centre médical. Les 2 sont séparées par un châssis fixe au milieu et surmontées de 2 impostes ;
- considérant que l'ensemble des menuiseries bois du rez-de-chaussée ont été remplacées par des châssis en aluminium de ton gris foncé ;
- considérant que la composition du rez-de-chaussée en situation de droit présentait une cohérence et une symétrie dans le traitement et la division identique des portes situées aux 2 extrémités et des 2 châssis situés au centre de la façade ;
- considérant que les différents types de portes adoptés à gauche et à droite de la façade et leurs divisions présentent une divergence de style et une incohérence au sein de la même façade ;
- considérant qu'il a lieu de retravailler la division des menuiseries à gauche et à droite de la façade afin de retrouver une symétrie et un équilibre entre les 2 baies ;
- considérant que le projet prévoit de placer 2 pompes à chaleur dans la petite cour existante ;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité le débordement de la terrasse existante du 1^{er} étage sur la zone de cour ;
- considérant que cette zone présente une taille très réduite et que le dépassement de la terrasse diminue considérablement sa superficie ;
- considérant qu'il serait intéressant d'en réduire l'emprise ;
- considérant que la majorité de la parcelle, d'une superficie de 540m², est construite, sauf cette petite cour de 12.30m² ;
- 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 :

- retravailler la division des menuiseries à gauche et à droite de la façade afin de retrouver une symétrie et un équilibre entre les différents accès ;

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.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1106/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard Anspach 40 - 42 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Capadocia

Objet / Betreft: étendre le snack situé au n°40 au 1er étage du n°42 avec démolition d'un mur porteur au 1er étage et modifications de baies et modification du sens de l'escalier d'accès, création d'un accès de secours du 1er étage vers la cage d'escalier commune au n°42, remplacer les châssis du 1er étage par du PVC blanc, couvrir un aéra

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 0

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 communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zones mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental de Bruxelles ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 24/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 28/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à étendre le snack situé au n°40 au 1er étage du n°42 avec démolition du mur porteur au 1er étage (entre le 40 et le 42), modifications de baies et modification du sens de l'escalier d'accès, création d'un accès de secours du 1er étage vers la cage d'escalier commune au n°42, remplacer les châssis du 1er étage par du PVC blanc et n° 42 et maintien de l'auvent illicite ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial) ; application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique,

En ce qui concerne l'historique à l'adresse :

- considérant qu'il existe un permis d'urbanisme 3A/1974 ayant pour objet la transformation de la façade au niveau du rez-de-chaussée et délivré le 08/03/1974 ;
- considérant que dans le cadre de ce permis d'urbanisme, un auvent de 2m de saillie par rapport au front de bâtisse et de 35 cm d'épaisseur à son maximum avec tente solaire intégrée a été prévu ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 12/02/09, (P.V. B.R./ 014/09) fait état des infractions suivantes :
« sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet,
- l'utilisation du commerce a été changée en snack « kebab » ;
- 3 caissons lumineux avec inscription « CAPPADOCIA KEBAB » ont été placés sur l'auvent ;
- une enseigne perpendiculaire avec inscription « DONER CAPPADOCIA KEBAP », avec un élément représentant un « döner », a été placée sur le côté gauche de la devanture ;
- vu le refus de permis d'urbanisme pour ce même bien (n°42) (réf. P.U. A19/2004) visant à modifier l'utilisation du commerce existant (vente de gaufres) en un commerce de nuit et à remplacer la vitrine, notifié le 26/08/2004 et accordé sur recours par la Région en date du 26/07/2005 ;
- vu le refus de permis d'urbanisme pour ce même bien (n°40), ayant pour objet le changement d'utilisation d'un commerce en snack (107 m²), modification de la devanture commerciale (régularisation PV BR/014/09) (réf. P.U. 062A/09) notifié le 28/12/2009 pour ce même bien et accordé sur recours par la Région en date du 23/07/2010) ;
- considérant que ce permis d'urbanisme ne concerne que l'utilisation de ce commerce en snack et le remplacement de la vitrine du rez-de-chaussée ;
- vu le refus de permis d'urbanisme tendant à régulariser 5 enseignes (réf. P.U. 077A/09) notifié le 18/02/2010 ;
- vu le refus de permis d'urbanisme tendant à régulariser 5 enseignes (réf. P.U. 019A/10) notifié le 09/06/2010 ;
- considérant qu'en ce qui concerne la destination de l'étage du n°42, il existe un permis d'urbanisme délivré le 11/06/1929 dont les plans précisent que le premier étage est dédié à des chambres et des sanitaires ;
- considérant également qu'une partie de cet étage était réservé à une plateforme servant à l'éclairage et à la ventilation des chambres et des sanitaires à partir du 1^{er} étage ;
- considérant qu'il n'existe pas de permis d'urbanisme pour couvrir cette plateforme ni pour changer la destination du logement en commerce ;
- considérant que le 02/08/2012 un procès-verbal (BR/075/12) d'infraction a été dressé à l'encontre de la S.A. MEGASTAR GROUP pour les placements suivants sans l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable : « - une enseigne de type caisson lumineux portant les inscriptions « Megastar Group S.A. – Ria - worldwide money transfer », une enseigne perpendiculaire lumineuse double face portant l'inscription « Ria » et une enseigne perpendiculaire lumineuse portant l'inscription « Internet » ont été placées au-dessus de la devanture ; des néons ont été placés au-dessus de la devanture ; un caisson de volet en PVC blanc a été placé au-dessus de la devanture. »



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant que le 11/12/2015, lors d'une visite sur place, les infractions suivantes sont constatées :
- une enseigne de type caisson lumineux portant les inscriptions «Megastar Group S.A. – Ria - worldwide money transfer» a été placée au-dessus de la devanture ;
 - une enseigne perpendiculaire lumineuse double face portant l'inscription « Ria » a été placée au-dessus de la devanture ;
 - une enseigne perpendiculaire lumineuse portant l'inscription « Internet » a été placée au-dessus de la devanture ;
 - Des spots et des néons ont été placés en façade avant ;
 - Un caisson de volet a été placé au niveau de la devanture ;
 - Un escalier a été créé entre le rez et le 1^{er} étage ;
 - Le 1^{er} étage (anciennement indépendant) a été adjoint au rez-de-chaussée et transformé en phone shop ;
- considérant que l'infraction au sujet des enseignes concerne le rez-de-chaussée (hors demande)
- considérant cependant, que l'infraction constatée pour l'adjonction du 1^{er} étage du n°42 de logement en commerce subsiste ;
- considérant que d'après les plans du dossier 55A/1989 et du dossier 19A/2004, il n'existait pas d'escalier du commerce vers le 1^{er} étage ;
- considérant que cet escalier va être supprimé par le nouveau projet ;
- considérant de plus, que selon le registre de la population, le dernier habitant est parti du bien sis au n°42 le 17/08/1995 ;

En ce qui concerne l'esthétique :

- considérant également, qu'il appert que les châssis en bois du 1^{er} étage du n°42, ont été remplacés après mai 2019 (streetview) par des châssis en pvc blanc sans autorisation préalable
- considérant qu'au n°40, les châssis n'ont pas été remplacés selon les photographies jointes au dossier mais sont cependant mentionnés en pvc, et en situation existante et en situation projetée
- considérant que le remplacement ne fait pas initialement partie de la demande telle que formulée par le demandeur ;
- considérant cependant, que ces éléments sont mentionnés sur les plans et ne sont pas identifiés comme hors demande en plans par le demandeur ; ainsi, le remplacement de ces châssis est intégré à la demande ;

En ce qui concerne les travaux structurels :

- considérant que comme les châssis, la transformation de la plateforme en espace couvert exploitable et la suppression du logement ne font pas initialement pas l'objet de la demande ;
- considérant néanmoins que ces éléments constatés sur plans sont traités dans le cadre de cette demande ;
- considérant également que le coffrage réalisé autour de l'auvent (hors enseigne) est traité dans cette demande ;
- considérant qu'à tort, la structure de l'auvent a été enlevée des plans, considérant en effet que si les panneaux porteurs de l'enseigne sont considérés comme étant une enseigne, la structure composée des profilés métalliques fait partie du bâtiment et est à incorporer aux plans dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que le projet prévoit de démolir le mur au 1^{er} étage entre le n°40 et 42 afin d'agrandir la salle de restauration ;
- considérant que la démolition complète du mur mitoyen entre le 40 et le 42 au 1^{er} étage est excessive et pourrait compromettre la stabilité de l'immeuble (des immeubles) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant qu'il y a lieu de réduire cette ouverture ;
- considérant qu'un baie est agrandie entre la pièce avant du n°42 et la partie centrale (ancienne plateforme) et qu'une baie d'accès est créée entre la partie centrale (ancienne plateforme) et la pièce arrière ;
- considérant qu'une baie de fenêtre est également fermée, celle-ci avait été condamnée par la création d'un vide technique devant celle-ci ;
- considérant que, pour l'extension de ce commerce, des percements considérables dans les murs porteurs, et plus particulièrement dans le mur entre le n°40 et le n°42 sont nécessaires ;
- considérant que la superficie initiale du commerce (au n°40) sur deux niveaux atteint 88m² ;
- considérant que moyennant l'adjonction de l'étage du n°42, cette superficie hors sol atteint 201m² ;
- considérant que la suppression de logement et la couverture d'un aéra sont également nécessaires à l'extension de l'activité ;
- considérant que ces interventions ne peuvent être datées ;
- considérant qu'une baie (sortie de secours) est prévue vers l'escalier commun des logements ;
- considérant que les percements prévus ont pour conséquence de faire disparaître la lisibilité du parcellaire original ;
- considérant que cette transformation engendre un commerce d'une grande superficie ;
- considérant que le PRAS art 3 concernant les zones mixtes prescrit que ces zones sont affectées principalement au logement et précise également que les caractéristiques urbanistiques des installations doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant, que la nature des activités doit être compatible avec l'habitation, que la continuité du logement doit être assurée et que leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
- considérant que l'art 0.12 (prescriptions générales) du PRAS prescrit que la suppression d'un logement ne peut être autorisées en zone mixte qu'à la conditions de permettre, au rez-de-chaussée ou au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;
- considérant que le PRAS art 21 (Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) prescrit que la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger ;
- considérant également que le PRAS art 24 (Espaces structurants) prescrit que les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain ;
- considérant que les n°40 et 42 font partis d'un important immeuble d'angle de style éclectique, construit en 1873-1874 sur les plans de l'architecte F. Abeels ;
- considérant en conséquence que le remplacement des châssis par du PVC, au vu de la valeur patrimoniale du bien, et du caractère urbain environnant n'est pas admissible ;
- considérant qu'il y a donc lieu de maintenir des châssis en bois aussi bien au n°40 qu'au n°42 et d'adapter les plans en ce sens ;
- considérant que le PRAS art 22 (Liseré de noyau commercial) prescrit que l'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;
- considérant que les étages supérieurs sont dédiés aux logements, que le projet ne prévoit aucune mesure afin de limiter les nuisances sonores possibles ;
- considérant qu'aucune mesure n'est prise non plus en ce qui concerne les questions de salubrité telles que le stockage des denrées alimentaires ou des poubelles par exemple ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant la présence d'immeubles de logement contigus au projet ;
- considérant que le commerce ne dispose pas de caves ;
- considérant qu'afin de limiter les nuisances potentielles, il y aurait lieu de prévoir à l'étage des locaux distincts pour le stockage alimentaire et le stockage des déchets ;
- considérant qu'afin de limiter les nuisances sonores pour les logements situés aux étages supérieurs, il y aurait lieu de placer des dalles de plafond acoustiques ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- prévoir à l'étage des locaux distincts pour le stockage alimentaire et le stockage des déchets et de limiter l'extension de la salle accessible au public à la pièce côté rue ;
- placer des châssis en bois au 1^{er} étage des n° 40 et 42 ;
- restaurer l'auvent d'origine ou supprimer l'auvent au profit d'une devanture identique à celle du n°38 bd Anpach ;
- placer des dalles de plafond acoustiques au 1^{er} étage ;
- limiter le percement du mur entre le 40 et 42 au strict nécessaire, à savoir une baie de maximum 1,80 m ;
- corriger le plan au niveau de la cage d'escalier et de l'extraction de la hotte ;

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.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E993/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Emile Delva 24 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Clémentine - Damien Yumbi Zoya Lembe - Federico

Objet / Betreft: mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale en 3 logements, le rehaussement de la toiture en façade arrière et le remplacement des châssis

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

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:

- 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 les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que le bien est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 27/11/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/06/2021 ;
- considérant que la demande vise d'une part, à transformer une maison unifamiliale en 3 logements, rehausser la toiture en façade arrière, aménager une lucarne dans le pan arrière de la toiture ; et d'autre part, à mettre en conformité, au rez-de-chaussée, l'extension à la place de la serre en façade arrière, le remplacement de toutes les menuiseries en façades avant et le placement d'un caisson de volet au 1^{er} étage ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants : dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur) et art.6 (profil de toiture) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant qu'en situation existante de droit les logements sont répartis comme suit :
 - sous-sol : chaufferie, cave, serre
 - rez : séjour salle à manger cuisine
 - 1^{er} : 2 chambres et sanitaires dans un édicule en façade arrière
 - 2^{ème} : 1 chambre et un grenier
 - combles : grenier ;
- considérant qu'en situation de fait, les logements sont répartis comme suit :
 - sous-sol : (duplex) 1 chambre de 13.68m², salle de bain, bibliothèque,
 - rez : (duplex) séjour (26m²), cuisine 9m²,
 - 1^{er} : 1 studio 1 chambre : séjour cuisine de 18m², chambre de 13m², salle de bain,
 - 2^{ème} : 1 studio 1 chambre : séjour cuisine de 18m², chambre de 13m², salle de bain ;
- considérant qu'un escalier privatif entre le sous-sol et le rez-de-chaussée a été créé ;
- considérant qu'en situation projetée, les logements sont répartis comme suit :
 - sous-sol : (duplex) chambre 1 de 13.68m², dressing de 5m², chambre 2 de 12m², salle de bain, sanitaires ;
 - rez : (duplex) séjour et salle à manger (27m²), cuisine 9m², sanitaires ;
 - entre-sol : buanderie commune de 2m² ;
 - 1^{er} : 1 studio de 35m² avec salle de bain, ;
 - 2^{ème} + comble duplex : séjour/cuisine de 10m² +17m² (recalculé > 1.50m hsp), salle de douche de 3m² et chambre de 16m² sous combles avec création d'une lucarne sur toute la largeur de la façade ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

- considérant que le sous-sol présente une différence de niveau de 77cm par rapport au niveau de la rue ;
- considérant que la chambre 02 située au rez-de-jardin est scindée en deux, de sorte que la partie couchage ait une superficie de 5.76m² ;
- considérant que tel que dessiné, l'aménagement est malencontreux ; en effet, que deux mètres sont insuffisants pour placer un lit dont le matelas a une longueur de 2m ;
- considérant que la deuxième partie ne permet que l'aménagement de soit un bureau soit éventuellement un dressing au vu des nombreuses baies présentes ;
- considérant que la chambre 1 du sous-sol déroge au RRU titre II art 10 en ce que la superficie nette éclairante de 2.34m² au lieu de 2.8m² est insuffisante ;
- considérant également que la superficie de 13.68m² est insuffisante au regard du RRU titre II art 3 en termes de superficie minimale ;
- considérant que cette fenêtre dispose d'un barreaudage placé devant celle-ci dont les barreaux nuisent à l'éclairage ;
- considérant que le titre II impose de tendre vers les dimensions minimales dans le cas de logements neufs réalisés dans un immeuble existant et impose d'améliorer la conformité des logements à ces dimensions minimales lors de transformations de logements existants. La transformation d'un logement ne peut en aucun cas entraîner une dégradation de l'habitabilité de celui-ci ;
- considérant que la superficie éclairante de la chambre 1 en sous-sol est insuffisante, et ne peut être utilisée à des fins de séjour prolongé des personnes, tels que salon, salle à manger, cuisine ou chambre à coucher, bureau ;
- considérant dès lors, que la dérogation au RRU titre II art 10 n'est pas acceptable ; et qu'il y a lieu de dédier cet espace à un espace de rangement ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant que selon l'aménagement proposé de la cuisine de l'appartement 1 chambre au 2^{ème} étage, les meubles de cuisine, dont le meuble évier, sont placés partiellement sous la hauteur de 1.50m ;
- considérant que cette proposition ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant de plus, que cette superficie (recalculée) n'est pas conforme en termes de superficie minimale ;
- considérant en effet qu'après mesurage de vérification au-dessus d'une hauteur sous plafond de 1.50m, la superficie de l'espace séjour/cuisine atteint 27m² au lieu de 28m² minimum ;
- considérant que s'agissant d'un nouveau logement, il y a lieu de respecter le RRU, titre II, art 3 ;
- considérant en effet, que les actes et travaux relatifs à un logement existant ont, lorsqu'ils ont une incidence sur la dimension des locaux, pour effet d'améliorer la conformité du logement ;
- considérant que cette dérogation au RRU titre II art 3 n'est pas acceptable dans le cadre de l'aménagement proposé ; et que dès lors, il y a lieu d'adapter les plans en conséquence ;
- considérant que le projet prévoit la suppression de l'escalier réalisé entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
- considérant que cet escalier a été réalisé sans autorisation ;
- considérant de plus, que le projet prévoit la démolition de la serre et la création d'une extension (travaux réalisés) surmontée d'une terrasse ;

En ce qui concerne l'enveloppe extérieure du bâtiment :

- considérant que le projet prévoit la mise en conformité de la suppression de la serre et la création d'une extension de même superficie afin de créer une chambre ;
- considérant que cette extension déroge au R.R.U., titre I, art 4 en ce que celle-ci dépasse d'environ 1m les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de parcelle ;
- considérant qu'il aurait été souhaitable de ne pas transformer cette serre en espace habitable et de maintenir un espace extérieur plus agréable répondant aux normes actuelles ;
- considérant néanmoins, que cette extension existe depuis au moins 1996 (bruciel) et que la dalle au sol reste inchangée par rapport à la situation de droit ;
- considérant également qu'en conséquence l'aménagement du jardin et l'imperméabilisation restent inchangés par rapport à l'origine ; ainsi cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit une lucarne (non encore réalisée) sur toute la largeur de la façade dans le versant arrière du 2^{ème} niveau sous-combles ;
- considérant que cette lucarne permet de créer un espace habitable sous faite ;
- considérant que le RRU titre I art 6 prescrit que la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les $\frac{2}{3}$ de la largeur de la façade ;
- considérant que ce volume ne s'intègre pas dans la composition de la toiture et n'a pour seul objectif que d'ajouter de la superficie de logement et non d'améliorer la qualité d'un logement préexistant de droit ;
- considérant que les toitures à versants dans l'îlot présentent une typologie classique et qu'il y a lieu de conserver dans le cadre du projet cette même typologie ;
- considérant que cette dérogation au RRU titre I art 6 n'est, pour ces motifs, pas acceptable ;
- considérant que le projet prévoit également la rehausse de 41 cm de la toiture en s'alignant sur le voisin de gauche ;
- considérant que cette rehausse permet d'obtenir 2.30 sous faite ;
- considérant que les plans n'apportent pas d'informations suffisantes quant aux matériaux projetés de cette nouvelle toiture ;

En ce qui concerne l'esthétique et l'impact patrimonial :

- considérant en outre qu'en façade avant les châssis ont été remplacés par des châssis en aluminium naturel ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant qu'un barreaudage a été placé devant les fenêtres du sous-sol en façade avant ;
- considérant que la date de remplacement des châssis n'a pas pu être définie ;
- considérant qu'un caisson de volet a été placé au droit de l'imposte au 1^{er} étage ;
- considérant que le bien forme un ensemble avec le bien sis à droite du projet ;
- considérant cependant, qu'en l'absence d'autorisation préalable ;
- considérant que le choix des matériaux est peut approprié à ce type d'architecture ;
- considérant que les proportions des impostes au 1^{er} étage ne soit pas adéquate et qu'il y a lieu d'en augmenter leur dimension, en se basant sur celles du rez-de-chaussée ;
- considérant par conséquent, que le remplacement de ces châssis est pris en compte dans la demande actuelle ; et que dès lors, il y a lieu de remplacer les châssis et la porte d'entrée par des menuiseries en bois en se basant sur la maison contiguë qui a gardé sa cohérence architecturale ;
- considérant de plus, qu'il y a lieu de supprimer le caisson de volet au 1^{er} étage et/ou l'intégrer à l'intérieur ;

En conclusion :

- considérant que la densité en termes de logements est importante eu égard de la dimension de la parcelle et de la structure du bâti ;
- considérant l'impact sur les qualités patrimoniales du bien qui a été conçu à l'origine comme une maison unifamiliale ;
- considérant qu'il y aurait lieu de limiter à maximum 2 logements dont au moins un appartement 3 chambres disposant d'un espace extérieur ;
- considérant qu'il y aurait lieu de remplacer les châssis en aluminium par des châssis en bois, similaires au bien de droite et de remplacer le barreaudage de la fenêtre du sous-sol par un barreaudage plus esthétique (voir bien de droite) ;
- considérant que les travaux précédemment effectués sans autorisation, ont affecté le bien au point d'en altérer sa valeur d'accompagnement et d'en banaliser l'aspect ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **limiter le programme à maximum 2 duplex dont 1, 3 chambres ;**
- **prévoir une lucarne conforme au RRU ;**
- **remplacer les châssis en aluminium et la porte d'entrée par des menuiseries en bois, similaires au bien de droite et de remplacer le barreaudage de la fenêtre du sous-sol par un barreaudage plus esthétique ; de revoir la hauteur des impostes du 1^{er} étage en se basant sur ceux du rez-de-chaussée ;**
- **supprimer le caisson du volet ;**

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

Moyennant les adaptations indiquées, la (les) dérogation(s) au RRU titre I art 4 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J939/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Jardins Potagers 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Hasan & Hanife Jasari & Sulejmani

Objet / Betreft: construire un immeuble comportant 5 logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

5

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 Permis de lotir (P.L.) AN2708 délivré le 15/10/2019 ;
- 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 zoné « Verdun Bis » (R.C.U.Z.) ;
- considérant que le bien est situé zone d'habitation au PRAS ;

Introduction

- considérant que la demande a été introduite en date du 13/11/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 02/06/2021 ;

Objet de la demande

- considérant que la demande vise à construire un immeuble comportant 5 logements ;

Enquête publique

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants :
 - dérogations au PL (densité, rapport plancher/sol, c: prescriptions particulières : affectation, critères architecturaux et zone de cours et jardin et profondeur) ;
 - dérogations au RCUZ art 4 (profondeur) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- vu les 3 réactions à l'enquête publique portant entre autre sur la perte d'intimité du aux balcons placés en façade arrière ainsi que sur la hauteur des murs œillères au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 31/05/2021 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 04/06/2021 ;

En ce qui concerne le gabarit et l'implantation :

- considérant que la parcelle concernée et les parcelles voisines sont actuellement dépourvues de toute construction ;
- considérant que le bien projeté présente un gabarit de 3 niveaux hors sol surmontés d'une toiture à versant ;
- considérant que le sous-sol s'étend sur une profondeur de 18.30m environ tandis que les autres niveaux s'étendent sur une profondeur de 14.32m ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, des murs œillères de 2.95m de hauteur sur une profondeur de 4m ;
- considérant que la façade avant présente un balcon au 1^{er} étage, une bretèche au 2^{ème} étage et une lucarne avec terrasse en toiture ;
- considérant qu'en façade arrière, le projet présente des balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- considérant qu'en façade avant au rez-de-chaussée le bien est construit en front de bâtisse à 8m en arrière de l'alignement ;
- considérant qu'au niveau de la rampe d'accès au parking, la façade avant du rez-de-chaussée présente un jour ;
- considérant qu'en sous sol, la porte de garage est en retrait par rapport au front de bâtisse ;

En ce qui concerne les matériaux de façade :

- considérant que la porte d'entrée est prévue dans les tons gris ;
- considérant que la porte de « garage » est prévue dans les tons gris ;
- considérant que les châssis sont prévus en pvc noirs et gris clairs ;
- considérant que le garde-corps du balcon en façade avant ;
- considérant que le parement de façade est prévu en briques grises ;
- considérant que la toiture est prévue en tuiles noires ;

En ce qui concerne la répartition des 5 logements :

- sous-sol : 5 emplacements de parking, 5 caves, un local compteurs, un local poubelle comportant 3 conteneurs et un espace pour 6 vélos
- rez-de-chaussée : hall d'entrée, espace pour 4 vélos, un local poussette, un appartement 2 chambres
- 1^{er} étage : 1 appartement 3 chambres (avec balcon)
- 2^{ème} étage : 2 appartements 2 chambres (avec balcon)
- toiture : 1 appartement 3 chambres

En ce qui concerne les dérogations :

- considérant que le permis de lotir prescrit que la densité de logement est de 19.53 (si un seul logement) et 58.59 (si 3 logements) ;
- considérant que le projet comporte 5 logements et que la densité est donc de 89.12 ;
- considérant par conséquent que le projet déroge au permis de lotir en terme de densité de logement ;
- considérant que le permis de lotir prescrit que le coefficient d'occupation du sol (E/S) du Lot 2 (valeur maximum) est de 0.31 et le rapport plancher sol de (valeur maximum) : 0.92 (toiture plate) ou 1.1 (approximation si toiture à versant) ;
- considérant que le projet projeté un coefficient d'occupation du sol de 0.29 et un rapport plancher sol de 1.18 ;
- considérant par conséquent que le projet déroge au permis de lotir en terme de rapport plancher sol ;
- considérant que le permis de lotir prescrit que la construction devra respecter le caractère général de l'endroit et sauvegarder les valeurs relatives au cadre. Elle s'harmonisera avec les constructions environnantes. L'effet de la composition sera simple, calme et de bonne proportion ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant qu'en termes de critères architecturaux, le projet prévoit, balcon, bretèche et lucarne en façade avant dont le revêtement sera de la brique grise ;
- considérant que les divers éléments en saillie complexifient la façade ;
- considérant également que le permis de lotir prescrit que les matériaux des façades avant et arrière de la construction seront choisis et réalisés pour être en harmonie avec l'environnement existant ;
- considérant par conséquent que le projet déroge au permis de lotir ;
- considérant que le bien situé au n°64 dispose de 5 logements sur un gabarit de 3 niveaux surmontés d'une toiture plate avec une façade en brique beige et brune ;
- considérant que le n° 74 est une maison unifamiliale de 3 niveaux surmontés d'une toiture à versant dont la façade est en briques beiges et brunes;
- considérant qu'en terme de critère architecturaux, la façade en brique grise projetée avec balcon, bretèche et lucarne n'est pas en harmonie avec les constructions les plus proches qui présentent des façades en brique beiges et brunes assez lisses et sans saillies et déroge donc au permis de lotir ;
- considérant de plus que la bretèche sise au 2^{ème} étage permet d'obtenir la superficie minimale de 28m² requise pour les séjour/cuisine des deux appartements ;
- considérant que sans la bretèche la superficie de ses séjours serait insuffisante de 2m² à 2.5m² ;
- considérant également que la lucarne permet d'augmenter la superficie habitable de l'appartement sous toiture ;
- considérant que le permis de lotir prescrit la profondeur maximale d'implantation du projet entre 12m minimum et 15m maximum ;
- considérant que le projet prévoit une profondeur de construction du sous-sol à environ 18.42m et 14.32m pour les niveaux hors sol ;
- considérant que la profondeur prévue au sous-sol déroge au PL ;
- considérant qu'une dérogation pour une profondeur de sous-sol de 18m au lieu de 15m a été accordée pour le bien situé au n°64 ;
- considérant cependant qu'il s'agit d'un permis de lotir dont le nombre de logement n'est pas limité par les mêmes prescriptions ;
- considérant de plus que dans ce projet-ci, la dérogation est encore plus importante ;
- considérant que le RCUZ Verdun bis prescrit que à l'article 4 (Implantation, profondeur et gabarit des constructions) que le niveau du rez-de-chaussée est situé au maximum à 0,30 m au-dessus du niveau du trottoir et que les constructions ont une profondeur comprise entre minimum 12,00m et maximum 15,00m ;
- considérant que la profondeur prévue au sous-sol déroge au RCUZ Verdun bis art 4 ;
- considérant que l'entrée au parking est mentionnée au plan du permis de lotir ;
- considérant que celle-ci est prévue à environ 2.50m de l'axe mitoyen droit et entourée de deux jardinets ;
- considérant que le projet prévoit de placer l'allée au parking, le long du mitoyen de droite ;
- considérant donc que le projet déroge au plan du permis de lotir ;
- considérant que le RRU titre II art 16 (ordures ménagères) prescrit que le local doit toutefois permettre le stockage sélectif. Cela signifie qu'il doit permettre d'entreposer au minimum 4 poubelles : une pour le papier, une pour le verre, une pour les PMC (emballages recyclables) et une pour le tout venant, et à permettre le déplacement des conteneurs. La capacité moyenne de stockage par logement (2 personnes) peut être estimée à 75 litres de déchets recyclables et 75 litres de déchets tout venants ;
- considérant que le projet ne prévoit que 3 conteneurs dans un espace trop réduit pour les manoeuvrer ;
- considérant que dans le cadre d'une nouvelle construction cette dérogation nest pas acceptable ;
- considérant que le RRU titre II art 17 (local deux roues et voitures d'enfants) prescrit que tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants ; ce local réunit les conditions suivantes :
 - 1° être à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
 - 2° avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement ;
 - 3° être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;
 - 4° être indépendant des parkings ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II art 17 en ce que seuls 4 emplacements pour vélos au rez-de-chaussée répondent à ces conditions ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant en effet que les emplacements situés au sous-sol ne sont pas indépendant du parking et obligent les usagers à utiliser la rampe de parking, qui non seulement a une pente importante et n'a pas de couloir sécurisé le long de la rampe ;
- considérant que le projet comporte un local ou espace pour les voitures d'enfants au rez-chaussée ;
- considérant que dans le cadre d'une nouvelle construction, cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet comporte trop de dérogations aussi bien au permis de lotir, au RCUZ qu'au RRU ;
- considérant que le programme est trop dense et qu'il y a lieu de revoir le projet en limitant le nombre de logement à 3 maximum et en simplifiant la façade ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de limiter le nombre de logement à 3 maximum conformes au RRU titre II
- de prévoir des locaux communs conformes
- de supprimer les éléments en saillies tels que la bretèche et la lucarne en façade avant
- de limiter la profondeur de construction hors sol à 15m en ce compris les balcons et terrasses ;
- de limiter la hauteur et la profondeur des murs œillères situés au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- de revoir la pente de l'accès au garage afin qu'elle soit praticable ;

Les dérogations aux prescriptions du RCUZ Verdun bis article 4 et du PL (profondeur) sont accordées exclusivement pour la profondeur du sous-sol.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C431/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Clos du Château d'Eau 34 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Roberta Valletta Mallia

Objet / Betreft: construire une piscine enterrée dans le jardin

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

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:

6

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) non périmé AN1438 ;
- 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 la demande a été introduite en date du 12/06/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/06/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une piscine enterrée dans le jardin ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants : dérogation au permis de lotir n° 1438 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la piscine aura une superficie de 10,4m² (3,88m sur 2,71m) pour une profondeur de 1m20 ;
- considérant que les rebords du bassin seront recouverts d'un cadre en bois de 40cm de large ;
- considérant que, rebords compris, la surface totale occupée au sol sera de 16,45m² ;
- considérant que la piscine sera située à 1m de la limite mitoyenne ;
- considérant que le projet déroge au PL-AN1438, Art.14 (Zone de jardin) qui précise que la zone de jardin est réservée à l'aménagement de jardins et terrasses et est libre de toutes constructions ;
- considérant que l'Art.16 (modification du relief) du même permis de lotir n'interdit pas la création d'un bassin d'eau à condition de faire une demande de permis d'urbanisme ;
- considérant la petite dimension du bassin ; dès lors les nuisances pour le voisinage seront limitées ;
- considérant que la faible profondeur du bassin aura un impact limité sur la modification du relief de la parcelle ;
- considérant que le pourtour du bassin sera composé de lattes en bois ;
- considérant que l'aménagement sera bien intégré au jardin ;
- considérant que le zone de jardin conserve une surface perméable à plus de 50% ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant qu'en séance le demandeur a précisé que le système de filtration serait installé dans le cabanon de jardin existant ;
- considérant qu'au niveau sonore il n'y aura pas d'impact vu que le cabanon est couvert et fermé ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

La dérogation au PL-AN1438, Art.14 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B451/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard Baudouin 30 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BEFIMMO (Geert)

Objet / Betreft: Immeuble Quatuor - Adapter des aménagements extérieurs.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

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:

7

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E381/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue des Eperonniers 49 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Kim Tran

Objet / Betreft: Transformer et diviser le logement aux étages d'un commerce en deux studios.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

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

Objet de la demande et Contexte

- attendu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement et en liseré de noyau commercial suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que la demande est comprise dans la zone tampon UNESCO et dans le périmètre du règlement zoné « Grand-Place -Patrimoine UNESCO – Expression commerciale » ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/09/2001 qui classe comme ensemble l'ancienne impasse du Duc de Savoie, 61-73 ainsi que les maisons situées rue des Eperonniers 43 à 59 ; que le n° 49 concernée par cette demande est protégé pour ses façades, caves voûtées, structures portantes, toiture et charpente ;
- considérant que la demande vise la transformation et la division du logement aux étages d'un commerce en 2 studios ;
- considérant que sont prévues les interventions suivantes :
 - le réaménagement des étages au moyen de nouvelles cloisons légères ;
 - le maintien de la distribution verticale, et le traitement RF de la cage d'escalier ;
 - la démolition des vestiges des corps de cheminées ;
 - le renouvellement du faux-plafond de l'étage +1 avec maintien du plafond néoclassique aujourd'hui masqué par le faux-plafond existant ;
 - la création d'un double volume au niveau du logement supérieur, moyennant la dépose d'une partie du plancher des combles, hormis sur la partie arrière transformée en mezzanine (poutraison conservée et laissée apparente, plancher récupéré au +2) ;
 - la dépose des planchers originels, dont celui du +1 composé de larges planches aujourd'hui recouvertes d'une chape, et leur remplacement par un plancher similaire ;
 - le traitement fongicide et insecticide de la charpente, l'isolation de la toiture par l'intérieure (PIR 10 cm) et le renouvellement des fenêtres de toiture ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

Procédures

- considérant que La demande a été soumise à une enquête publique pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation (ZH) ;
 - considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants ;
 - Application de l'art. 207 §1.14 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;

Réclamations

- considérant que la demande a été soumise à une enquête publique du 10/06/2021 au 24/06/2021 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Avis d'instances

- vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/05/2021 et référencé T.1992.1518/5/CAP/ac ;
- considérant qu'il s'agit d'une construction existante et que de ce fait elle n'est pas soumise au titre IV du RRU concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- vu l'avis conforme de la CRMS du 03/05/2021 référencé GM/AH/BXL21521_672_Eperonniers_49 libellé comme suit :
 - *La CRMS approuve le réaménagement des étages en deux logements séparés. Vu que le projet exploite les circulations verticales existantes et n'entraîne la démolition d'aucune cloison d'origine, il sera en effet relativement peu impactant pour le bien classé. La Commission rend dès lors un avis conforme favorable sur la demande tout en formulant les conditions et les remarques suivantes.*
 - *L'appartement du premier étage : La CRMS regrette la disparition des planchers d'origine du premier étage, mais elle comprend la difficulté de récupérer les planches aujourd'hui recouvertes d'une couche d'égalisation (chape ?), probablement assez récente. La Commission ne s'oppose donc pas à leur remplacement mais demande de mener un examen plus approfondi des planchers anciens en cours de chantier pour réévaluer, en collaboration avec la DPC, la possibilité de les conserver/maintenir en place – même partiellement. Si la récupération (partielle) s'avère être possible, une proposition concrète pour replacer les planchers sera soumise pour accord à la DPC.*
 - *A propos du renouvellement du faux-plafond, la Commission demande de rester attentif à la bonne conservation du plafond néoclassique encore partiellement conservé. Tant l'enlèvement du dispositif existant et des cheminées, que la fixation du nouveau faux-plafond devront assurer la conservation du miroir et des moulures néoclassiques.*
 - *La charpente : La CRMS ne souscrit pas à l'option d'isoler la toiture au moyen de panneaux rigides intégrés entre les chevrons car vu l'état actuel de la toiture, cette méthode d'intervention ne garantit pas la bonne conservation de la charpente. Or il s'agit d'une charpente en chêne, de type « à fermes et pannes » (quatre fermes numérotées de I à IIII depuis la rue) qui remonte à l'époque de construction du bien et revêt un grand intérêt patrimonial.*
 - *Aujourd'hui, la toiture n'est pas parfaitement étanche du fait de la vétusté de la couverture. La sous-toiture présente en outre des lacunes et ne peut jouer le rôle de pare-vapeur. Pour garantir la bonne conservation de la charpente, il est donc indispensable de démonter la couverture et de renouveler la sous-toiture avant de poser l'isolation intérieure, faute de quoi cette intervention entraînera inévitablement la dégradation des pièces de charpente sous l'effet de l'humidité.*
 - *Etant donné que le remplacement de la couverture n'est pas envisagé par le projet, la CRMS demande d'abandonner dans le cadre de la présente demande l'isolation de la toiture par l'intérieur. Toutefois, elle encourage le principe d'améliorer la performance énergétique de la toiture. Pour permettre une telle amélioration sans devoir procéder dans l'immédiat à son renouvellement complet, elle propose de laisser les combles inoccupés et d'en isoler le plancher*



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

sur toute sa superficie pour obtenir le confort voulu. Ceci suppose de conserver la volumétrie existante du 2^e étage sans créer de double volume, et de conserver un accès aisé au grenier pour assurer l'inspection régulière de la toiture. En étudiant précisément les pathologies et en élaborant un projet dans tous ses détails techniques, l'isolation de la toiture pourrait être menée lors d'une prochaine phase, tout comme la manière d'occuper des combles,

- Dans l'attente d'élaborer un projet global et techniquement adapté pour la toiture, on devrait déjà procéder à une inspection minutieuse des raccords d'étanchéité de la couverture qui ont fait l'objet au cours du temps de réparations de fortune dont la remise en état est à peine évoquée dans le dossier. La remise en état devra être effectuée dans les règles de l'art et avec des matériaux traditionnels en se référant aux préconisations énoncées dans l'état de référence (pages 54-55). Le cahier des charges devra être complété en ce sens et les interventions devront être soumises à l'accord préalable de la DPC.
 - Suivi archéologique : De manière générale, le chantier devra être accompagné par le département Archéologie de la DPC qui devra documenter et évaluer l'état de conservation des éléments concernés par les travaux, dont le plancher du 1^{er} étage, les cheminées et le plafond néoclassique, et en particulier la charpente dont la chrono-typologie reste à déterminer.
 - Les façades : Hormis la réfection du haut du fronton à rue, la demande ne prévoit pas d'interventions sur l'enveloppe extérieure. Or, le mauvais état des façades arrière et latérale est attesté par l'état de référence.
 - Au vu de cet état préoccupant, il convient de prendre les mesures nécessaires pour éviter que les façades continuent à se dégrader et d'examiner plus en détail les pathologies en vue d'un projet de restauration. Des sondages/décapages, accompagnés par le département Archéologie de la DPC, devraient être menés pour déterminer les finitions d'origine (enduit en ton clair ?), dans le but de les restaurer/restituer. Si besoin, l'on devra prévoir, à plus court terme, des travaux d'urgence. Pour la façade avant, le remplacement des châssis existants peu qualitatifs, sur base d'une étude historique, devrait être envisagé, tout comme la restauration de la porte qui a été dénaturée (travaux réalisés sans permis).
 - En conclusion, la CRMS rend sur la demande un avis conforme favorable sous condition de :
 - réévaluer en cours de chantier l'état de conservation des planchers de l'étage +1 ainsi que la possibilité de les conserver/maintenir (partiellement) en place ;
 - lors du remplacement du faux-plafond de l'étage +1, assurer la conservation du plafond néoclassique ;
 - renoncer à l'isolation de la toiture par l'intérieur qui, en raison du mauvais état de la couverture et de la sous-toiture, ne garantirait pas la bonne conservation de la charpente ; procéder à l'isolation du plancher du grenier pour assurer le confort des logements et renoncer au volume sur double hauteur ;
 - réaliser une inspection minutieuse des raccords d'étanchéité de toiture, et procéder aux réparations nécessaires dans les règles de l'art et avec des matériaux traditionnels et compléter le cahier des charges en ce sens ;
 - prévoir l'accompagnement du chantier par le département du patrimoine archéologique de la DPC qui procèdera à une documentation complète de tout élément concerné par les transformations.
 - Par ailleurs, la CRMS encourage le propriétaire à élaborer une demande de permis unique pour la restauration des façades arrière et latérale, fondée sur un examen préalable et accompagné par la DPC. Pour la façade avant, il est recommandé de restaurer la porte d'entrée et de remplacer les châssis sur base d'une étude historique bien documentée.
- considérant que l'objet de la demande vise la division d'une maison unifamiliale avec rez commercial en 2 logements aux étages ;
- considérant qu'ils disposent d'un accès séparé au commerce ;
- considérant qu'il s'agit de 2 studios d'une superficie de 40,93 m² et 56.09 m² respectivement ; qu'il n'y a pas de dérogations au titre II du RRU en ce qui concerne les normes d'habitabilité des logements ;
- considérant que le volume bâti reste inchangé ; que seul 2 nouvelles fenêtres sont posées sur le toit ; qu'elles ne dépassent pas le volume de la toiture et ne sont pas visibles depuis l'espace public ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant néanmoins que les logements du centre sont en moyenne de 10 m² plus petits que la moyenne régionale d'après l'étude socio-économique réalisée par Statbel en 2001; qu'il convient de maintenir des logements de grande taille dans le centre que de ce fait il y a lieu de ne pas subdiviser le logement existant ;
- considérant néanmoins que la situation de droit n'est pas aisément retraçable ; qu'il apparaît que ces 2 logements sont existants ;
- considérant qu'il convient de respecter les conditions et les recommandations émises par la CRMS ;
- considérant que les aménagements prévus sont relativement peu impactant pour le bien, vu qu'ils exploitent les circulations verticales existantes, et n'entraînent la démolition d'aucune cloison d'origine ;
- considérant que des efforts significatifs sont faits pour tendre à atteindre la PEB pour les parties de l'enveloppe extérieure du bien modifiées par le projet, à savoir la toiture qu'il est prévu d'isoler par pose d'un isolant sur le plancher du comble ;
- considérant que ces efforts sont proportionnés par rapport à l'intervention prévue et aux possibilités techniques que présentent la situation, mais ne permettent néanmoins pas d'atteindre les exigences de l'ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (PEB) sans porter atteinte au patrimoine ;
- considérant que conformément à l'article 2.2.4.§4 du COBRACE, pour les biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde qui font l'objet d'une rénovation, le fonctionnaire délégué peut accorder une dérogation totale ou partielle aux exigences PEB prévues à l'article 2.2.3., lorsque le respect total de ces exigences porte atteinte à la conservation du patrimoine ;
- considérant que cette dérogation est accordée ;
- considérant l'importance de parvenir à atteindre un résultat esthétiquement qualitatif et de respecter les règles de l'art, la mise au point de plans de détails à soumettre à la direction des travaux avant exécution des travaux, qui est nécessaire pour les éléments suivants : réfection des raccords d'étanchéité de toiture ;
- considérant que la configuration exacte du plancher du premier étage ne peut être appréhendée précisément avant le début des travaux, étant donné qu'il est actuellement recouvert d'une chape, qu'il y aura lieu, en cours de chantier, de mener un examen approfondi de ce plancher lors de la dépose de la chape ; que s'il s'avère possible de le récupérer – même partiellement - il y aura lieu de transmettre une proposition concrète de remplacement et/ou maintien partiel en place des lattes à la Direction des Travaux ;
- considérant que la configuration exacte du plafond néoclassique partiellement conservé au premier étage ne peut être appréhendée précisément avant le début des travaux, ce dernier étant masqué par un faux-plafond, qu'il y aura lieu, en cours de chantier, d'en étudier soigneusement l'état et la configuration ; que les détails de fixation du nouveau faux-plafond seront adaptés en conséquence, et soumis à l'approbation préalable de la Direction des Travaux, dans le but d'assurer la conservation du miroir et des moulures néoclassiques ;
- considérant que la configuration exacte des façades latérale et arrière ne peut être appréhendée précisément avant le début des travaux, ces dernières n'étant pas accessibles sans échafaudage, il y aura lieu, en cours de chantier :
 - d'évaluer les mesures nécessaires pour stopper leur dégradation ;
 - de mener des sondages/décapages (accompagnés par le Département Archéologie de la DPC) en vue d'en déterminer les finitions d'origine dans un but de restauration/restitution.
 - Les interventions à mettre en œuvre pour stopper la dégradation de ces façades seront soumises à l'approbation préalable de la Direction des Travaux, et intégrées au cahier des charges.
 - La restauration de ces façades (restitution des finitions d'origine) fera l'objet d'une demande de permis ultérieure ;
- considérant que pour garantir un résultat à la fois techniquement durable, compatible avec les matériaux anciens en présence, compatible avec l'esthétique du bien protégé en question et exécuté suivant les règles de l'art, il est nécessaire d'assortir l'autorisation de conditions de mises en œuvre à intégrer au cahier des charges avant l'exécution des travaux ;
- 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 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

Avis FAVORABLE à condition:

- de respecter les conditions émises par SIAMU du 04/05/2021 et référencé T.1992.1518/5/CAP/ac;
- de respecter les conditions suivantes émises par la CRMS dans son avis du 03/05/2021 référencé GM/AH/BXL21521_672_Eperonniers_49 :

- réévaluer en cours de chantier l'état de conservation des planchers de l'étage +1 ainsi que la possibilité de les conserver/maintenir (partiellement) en place ;
- lors du remplacement du faux-plafond de l'étage +1, assurer la conservation du plafond néoclassique ;
- renoncer à l'isolation de la toiture par l'intérieur qui, en raison du mauvais état de la couverture et de la sous-toiture, ne garantirait pas la bonne conservation de la charpente ; procéder à l'isolation du plancher du grenier pour assurer le confort des logements et renoncer au volume sur double hauteur;
- réaliser une inspection minutieuse des raccords d'étanchéité de toiture, et procéder aux réparations nécessaires dans les règles de l'art et avec des matériaux traditionnels et compléter le cahier des charges en ce sens ;
- prévoir l'accompagnement du chantier par le département du patrimoine archéologique de la DPC qui procèdera à une documentation complète de tout élément concerné par les transformations.
- Par ailleurs, la CRMS encourage le propriétaire à élaborer une demande de permis unique pour la restauration des façades arrière et latérale, fondée sur un examen préalable et accompagnée par la DPC. Pour la façade avant, il est recommandé de restaurer la porte d'entrée et de remplacer les châssis sur base d'une étude historique bien documentée.

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 cœur historique de la ville et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles - <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;

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 ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D206/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Dautzenberg 70 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Services et Promotions de Lasne - S.A.

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 logements, agrandir une cour anglaise, réaliser une extension au 2ème étage en façade arrière, relever la toiture au niveau du versant arrière et restaurer la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

ABSTENTION :

Direction régionale de l'Urbanisme

AVIS MAJORITAIRE :

Ville de Bruxelles

- 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 les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 25/02/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/06/2021 ;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, agrandir une cour anglaise, réaliser une extension au 2ème étage en façade arrière, relever la toiture au niveau du versant arrière et restaurer la façade avant ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant que l'immeuble consiste en un remaniement en 1939 de deux maisons bruxelloises typiques du dix-neuvième siècle afin de les moderniser et de leur donner une typologie art déco tardif « style 1940 » ;
- considérant que des demandes de permis d'urbanisme pour des modifications légères à très importantes ont été introduites en 1953, 2013 et 2019 mais qu'aucune n'a abouti à la réalisation (par refus ou péremption) ;
- considérant que le bien a subi de légères modifications avant d'être laissée à l'abandon et qu'il est aujourd'hui en très mauvais état ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), 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 d'une construction mitoyenne), 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 le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé ("Anciennes écuries et jardin de l'Hôtel Solvay") ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 28/05/2021 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 17/06/2021 repris en annexe ;
- considérant que dans son avis la CRMS s'oppose fortement à la suppression de la verrière en pan incliné au sommet de la façade arrière et demande entre autre de rétablir la fonction de puits de lumière de la cage d'escalier, en sauvegardant son ampleur et en positionnant autrement l'ascenseur ;
- considérant que le projet est partiellement situé sur le territoire de la commune de Ixelles;
- considérant que l'immeuble est situé dans la zone tampon Unesco délimitée autour de l'hôtel Solvay (arch. V. Horta) sis avenue Louise 224 et inscrit sur la liste du Patrimoine mondial ;
- considérant que, à l'origine composé de deux maisons traditionnelles du XIXe siècle, il a été profondément remanié en 1939 par l'architecte M. Houyoux ;
- considérant que cette transformation très qualitative l'a notamment doté de nouvelles façades soignées et emblématiques de l'architecture des années 1940 en Belgique, tant côté rue que côté jardin ainsi que d'une cage d'escalier centrale éclairée par un lanterneau zénithal en béton armé ;
- considérant que le projet prévoit de diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logement réparties comme suit :
 - Sous-sol / rez-de-chaussée (bel étage) : un appartement 3 chambres avec accès au jardin ;
 - 1er étage / entresol : un appartement 2 chambres avec terrasse ;
 - 2ème étage / 3ème étage : un appartement 3 chambres avec terrasse ;
- considérant que le projet répond aux recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial ;
- considérant que les logements projetés sont qualitatifs et répondent aux attentes actuelles en matière de confort ;
- considérant que le projet prévoit en façade avant :
 - le remplacement des châssis, à l'identique excepté pour le rez-de-chaussée où les petits bois sont supprimés,
 - l'enlèvement des garde-corps non nécessaires au R+2, conformément aux plans de 1939,
 - le remplacement des gardes corps au R+1 par des garde-corps identiques à ceux renseignés par les élévations du permis de 1939,
 - le remplacement de la porte de garage par une porte basculante à croisillon dans le style 1940 (la porte initiale n'est pas détaillée dans les plans du permis de 1939),
 - la restauration de la porte d'entrée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant que les travaux s'intègrent à l'architecture de l'immeuble et vise à remettre en valeur le bien;
- considérant qu'en façade arrière le projet prévoit l'agrandissement de la cour anglaise, en jardin, permettant aux chambres du sous-sol d'être éclairées plus généreusement ;
- considérant néanmoins que deux chambres donnent directement sur cette cour qui reste peu profonde (max 2,78m) ;
- considérant de plus que l'aménagement en gradins réduit visuellement la profondeur de celle-ci ;
- considérant qu'une passerelle en caillebotis flanquée de deux garde-corps est réalisée afin de relier le rez-de-chaussée au jardin et surplombe la cour ;
- considérant que cet aménagement réduit encore la luminosité de la cour ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur de manière à ne pas prévoir d'espace habitable au sous-sol ;
- considérant que le projet prévoit également la suppression des allèges des châssis donnant sur la terrasse au R+1 en façade arrière ;
- considérant que cet aménagement améliore l'apport de lumière et l'accès à la terrasse ;
- considérant que le projet prévoit l'ajout d'une lisse au droit des acrotères des terrasses en façade arrière afin de porter la hauteur du garde-corps ainsi créé à +110cm, conformément à la NBN B 03-004 ;
- considérant que le projet prévoit également en façade arrière une extension au rez+2 côté gauche ;
- considérant que cette extension déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) et art.6 (hauteur) en ce qu'elle dépasse le voisin le plus profond de 2,25m, le voisin le moins profond de 3,40m, le voisin le plus bas de 7,5m et le voisin le plus haut de 3,16m ;
- considérant que cette extension est aménagée contre un mur mitoyen existant et ne requiert pas de rehausse de celui-ci ;
- considérant dès lors que les dérogation sont acceptables ;
- considérant que le projet prévoit de rehausser la toiture arrière, au niveau du pan oblique vitré apportant actuellement la lumière au lanterneau, dans la continuité de la façade existante ;
- considérant que le lanterneau sera démolit et reconstruit ;
- considérant que la rehausse de la toiture vise à aménager une chambre supplémentaire au-dessus du lanterneau pour le duplex ;
- considérant que les dalles de verre seront légèrement déplacées afin de les rapprocher du mitoyen et de faire rentrer la lumière naturelle par une large fente, habillée de miroir ;
- considérant que 3 dalles de verres martelés seront munies de dispositifs d'ouverture automatique, de manière à atteindre le mètre carré nécessaire à l'évacuation des fumées en cas d'incendie ;
- considérant que cette extension est conforme au R.R.U. ;
- considérant que néanmoins que cette intervention serait une perte irréversible du principal élément intérieur significatif de l'immeuble ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir le pan vitré et un lanterneau dans l'axe de l'escalier ;
- considérant que le projet aménage une nouvelle terrasse au rez+3 sur la toiture plate et déroge au R.R.U. titre I art.6 (éléments techniques) en ce qu'il prévoit le placement d'un garde-corps ;
- considérant que des parties latérales sont végétalisés afin d'être non accessible et de rendre ainsi la terrasse conforme au code civil en matière de vue ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U titre VIII art.6 (emplacement de parcage) en ce qu'il supprime l'unique emplacement de parcage existant en l'aménageant en local vélos ;
- considérant que les dimensions du local permet d'y ranger 8 vélos pour les 3 unités de logement ;
- considérant que le bien est situé en zone B au R.R.U. (accessibilité) ;
- considérant que la dérogation est acceptable en raison du contexte, de la situation du projet dans le centre-ville et l'accessibilité en transport en commun et de la réalisation du local vélos d'une capacité suffisante pour le nombre de logements ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant que la demande prévoit de remplacer l'escalier d'origine qui est trop détérioré par un projet de cage d'escalier employant le fer forgé, le travertin, les miroirs et le noyer dans un style graphique qui rappelle l'art-déco tardif et en conservant ce qui est possible, comme l'imposte à croisillon intérieure existante ;
- considérant que le projet prévoit également l'implantation d'un nouvel ascenseur ;
- considérant que celui-ci est implanté à côté de l'ancien garage et réduit ainsi la largeur de la cage d'escalier mais en laissant son centre libre ;
- considérant que cet aménagement s'intègre à l'architecture de l'immeuble ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux s'intègrent à l'architecture de l'immeuble ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- maintenir le pan vitré en toiture et un lanterneau dans l'axe de l'escalier ;
- revoir l'aménagement intérieur de manière à ne pas prévoir d'espace habitable au sous-sol ;

Les dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur), art.6 (hauteur), art. (éléments techniques) et au titre VIII art.6 (emplacement de parage) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S1000/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Sarriette 44 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BALCAEN INVEST - S.R.L.

Objet / Betreft: aménager un studio (travaux déjà réalisés) et un local vélo au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

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 :

10

- 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.) « P.P.A.S. N° 50-30, 50-31 "Quartier de l'avenue de Versailles" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Part » en date du 1969-04-07 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone de construction d'habitations groupées au P.P.A.S.;
- considérant que la demande a été introduite en date du 01/12/2020;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 02/06/2021 ;
- considérant que la demande vise à aménager un studio (travaux déjà réalisés) et un local vélo au rez-de-chaussée ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour le motif suivant : dérogations aux prescriptions du P.P.A.S. n° 50-30/31 (Versailles I, 07-04-69), article 16b (profondeur de la construction), article 24 (murs œillères) et 26 (cloture des jardins) ;
- vu l'absence de réaction réactions à l'enquête publique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant que la situation de droit fait état d'un immeuble de 2 étages sur rez-de-chaussée, avec au rez-de-chaussée un garage, 2 chambres avec salle-de-bain, des locaux de rangement et une chaufferie, un appartement 2 chambres au premier étage et un second appartement 2 chambres au deuxième étage ;
- considérant que la situation existante modifie la situation de droit en ayant aménagé un studio en place des 2 chambres au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet déroge au PPAS 50-30/31 Versailles I articles 24 et 26 en ce que les murs œillères dépassent les dimensions maximales autorisées ;
- considérant qu'ainsi la hauteur maximale autorisée pour les murs œillères est de 2m75, que le mur à droite avec le voisin n°46 fait 3m06, et que le mur de gauche avec le voisin n°42 fait 4m38 ;
- considérant que la profondeur maximale autorisée pour ces murs œillères est de 3m, et que la profondeur des 2 murs est de +/-3m27 ;
- considérant que ces murs sont existants, qu'ils semblent remonter à l'époque de la construction des 3 immeubles ;
- considérant que le dépassement en profondeur est minime, de +/- 27cm ;
- considérant que le dépassement en hauteur se justifie avec le voisin droit afin de briser les vues depuis un escalier existant chez le n°46 reliant le jardin au premier étage,
- considérant que le dépassement en hauteur est très important avec le voisin gauche au n°42, et qu'il se justifie par le fait que le niveau du jardin est un niveau plus haut que le rez-de-chaussée, qu'il se situe à hauteur du premier étage, et que le mur a donc une hauteur correcte depuis le sol fini extérieur au n°42 ;
- considérant dès lors que la dérogation aux articles 24 et 26 du PPAS 50-30/31 Versailles I est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant qu'un auvent a été placé sur la façade postérieure ;
- considérant que cet auvent est en dérogation au PPAS 50-30/31 Versailles I article 16b car la profondeur totale de la construction est ainsi portée à plus de 15m, soit +/-17m ;
- considérant néanmoins que cet auvent est conforme au Titre I du R.R.U. et que son installation n'a pas nécessité de rehausser les murs mitoyens existants ;
- considérant que cet auvent a pour but de protéger la terrasse extérieure des intempéries, qu'il ne s'agit pas d'un volume fermé ou véranda ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 16b du PPAS 50-30/31 Versailles I est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que les 2 chambres de la situation de droit antérieure n'étaient pas rattachées à un des 2 logements existants ;
- considérant que la situation projetée du studio est conforme au Titre II du R.R.U. et répond aux normes actuelles de confort;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade arrière par des nouveaux châssis PVC de couleur blanche, avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements ;
- considérant que la demande comprend aussi l'aménagement d'un espace vélo au rez-de-chaussée de plein pied avec la rue ;
- considérant que ce local présente des dimensions de 2m25 par 1m48 ;
- considérant qu'il s'agit des dimensions existantes de l'ancien local de chaufferie ;
- considérant qu'ainsi le projet tend à se conformer aux Titre II du R.R.U. article 17 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

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

Avis FAVORABLE.

Les dérogations aux articles 16b, 24 et 26 du P.P.A.S. Versailles I 50-30/31 en ce qui concerne la profondeur maximale de la construction, les dimensions maximales des murs œillères et les murs de clôtures des jardins sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E683/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée d'Etterbeek 27 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CARREFOUR BELGIUM - S.A.

Objet / Betreft: placer 6 grilles en façade, remplacer la porte d'accès par une double porte coulissante, agrandir le commerce

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

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

11

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 20/08/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 19/05/2021 ;
- considérant que la demande vise à placer 6 grilles en façade, remplacer la porte d'accès par une double porte coulissante, agrandir le commerce ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/02/2021 (réf. P.U. E619/2020) ayant pour objet "placer 2 enseignes perpendiculaires éclairées, 4 vinyles sur les vitres", et que ce permis a été mis en œuvre ;
- considérant la demande de permis d'environnement classe 3 (réf. P.E. E638/2020), introduite le 18/09/2020, ayant pour objet "installation de réfrigération » ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants :
 - application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) ;
 - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (grilles en façade avant) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet porte sur le rez-de-chaussée de l'immeuble, qu'il comprend l'agrandissement du commerce en modifiant le compartimentage de l'unité commerciale voisine existante dans ce même rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande comprend deux modifications de la façade à savoir le remplacement d'une porte en double porte coulissante et le changement de 3 fenêtres en 6 grilles de ventilation ;
- considérant que la demande comprend en outre la création d'un espace de consommation accessoire au commerce ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. Titre I article 10 en ce que le projet prévoit de placer des grilles de ventilation en façade avant ;
- considérant cependant que ces grilles n'ont pas pour but d'évacuer de l'air vicié ou des produits de combustion mais de renouveler l'air pour les condenseurs du système de réfrigération ;
- considérant que ces grilles ne font pas de saillies en façade et que leur couleur noire s'intègre harmonieusement dans la façade en mur rideau à profils métalliques noirs ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en aluminium noir en façade avant par des nouveaux châssis aluminium noir avec une nouvelle division apparente, afin de modifier une porte en double porte coulissante ;
- considérant que la demande améliore l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- considérant que l'agrandissement du commerce s'accompagne de la création d'un espace de consommation, que cet espace de consommation reste accessoire au commerce, qu'il dépend 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 bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

La dérogation au R.R.U. Titre I article 10 en ce qui concerne les grilles de ventilation en façade à rue est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P784/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Pré aux Oies 120 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AK&CO - S.P.R.L.

Objet / Betreft: augmenter le volume de la construction par l'ajout d'une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée afin de créer un appartement une chambre a la place du studio (travaux réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

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

12

- 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 Permis de lotir (P.L.) (n°127 ; lot n°1, délivré le 21/06/1967) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 25/09/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 02/06/2021 ;
- considérant que la demande vise à changer l'affectation du bureau en appartement de type studio ;
- considérant que la demande vise à augmenter le volume de la construction par l'ajout d'une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée (travaux réalisés) ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 20/05/2009 (réf. P.U. P35/2008) ayant pour objet « construire un bâtiment » ;
- considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/04/2012 (réf. P.U. P34/2011) ayant pour objet « construction d'un immeuble à 3 logements avec bureau pour profession libérale au rez-de-chaussée » ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 04/05/2017 (réf. P.U. P1207/2015) ayant pour objet « modifier le permis d'urbanisme réf. P34/2011: supprimer le sous-sol, modifier l'aménagement intérieur, modifier les façades en modifier la toiture et les lucarnes (travaux déjà réalisés) » ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 30/08/2018 (réf. P.U. P312/2018) ayant pour objet « modifier le bureau (profession libérale) au rez-de-chaussée en logement (studio) et agrandir la terrasse à l'arrière, modifier le bureau du logement au 3ème étage en chambre et agrandir la baie en façade arrière » ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été refusé le 30/01/2020 (réf. P.U. P185/2019) ayant pour objet « construire une extension et transformer le logement au rez-de-chaussée de studio en appartement une chambre » ;
- considérant que l'analyse des archives du bien indique que la situation de droit du bien est un immeuble de rapport comportant 4 unités de logement, 3 appartements et un studio au rez-de-chaussée ;
- considérant que l'étude des photos aériennes du bien indique la création d'une annexe ; que cette dernière date de 2018 au plus tôt ;
- considérant la Ville de Bruxelles en date du 11/10/2018 (ref. URB P2018/241) fait état des infractions suivantes: « au niveau du rez-de-chaussée une annexe d'environ 12 m² a été construite » ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants: dérogation au permis de lotir n° 127 ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, indiquant que les travaux sont réalisés depuis de nombreux mois ;
- considérant que le projet prévoit la mise en conformité de la création d'une annexe en façade arrière au niveau de la cour ;
- considérant que cette extension a une profondeur de 2,11m et est pourvue d'une toiture en pente avec une hauteur de corniche de 2,60m ;
- considérant que la structure de l'extension, en bois, s'appuie sur le mur existant et que le mur contre terre est isolé ;
- considérant que la toiture de l'extension est composée de panneaux en polycarbonate et les châssis sont réalisés en PVC bleu ;
- considérant que l'annexe présente une superficie de 9m² ; qu'elle abrite la cuisine et la salle à manger du logement au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet déroge au permis de lotir n°127, en ce que les prescriptions de ce dernier prévoient une profondeur maximum de 14m pour le bâtiment ;
- considérant que la profondeur totale est portée à plus de 16m ;
- considérant que le permis de lotir prévoit également que dans la zone de jardin entre la limite arrière du bâtiment et la zone du fond du jardin, rien ne peut être construit ;
- considérant dès lors que la construction de l'annexe est non conforme aux prescriptions du permis de lotir ;
- considérant que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que la création de l'annexe en façade arrière a pour but d'augmenter la taille du rez-de-chaussée afin de créer un appartement une chambre au lieu d'un studio ;
- considérant qu'il y a lieu de démolir l'annexe afin de conserver la volumétrie du bâtiment et de respecter les prescriptions du permis de lotir ;
- considérant que la démolition de l'annexe permet de conserver le studio de la situation initiale présentant une superficie de 29m² ;
- 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 DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F16/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Flandre 31 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: L' International Association for Falconry and Conservation of Birds of Prey - A.S.B.L.

Objet / Betreft: changer la destination d'une maison affectée à du logement en équipement (musée de la fauconnerie); couverture de la cour sur 2 niveaux ; et remplacer la dalle du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

13 **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme**

- 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.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 07/01/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 02/06/2021 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 24/06/2021, portant les références T.1981.2510/12/MS/vh ;
- considérant que seule la condition de cet avis qui nécessite l'adaptation des plans, est l'installation d'une fenêtre de toit pour permettre l'évacuation des personnes par l'échelle aériennes du SIAMU, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier ; ainsi des plans doivent être adaptés, les solutions suivantes sont acceptables telle qu'une fenêtres de toit pivotante et projetant ; dont la largeur minimale est fixée à 0.80m et sa surface étant au moins de 1m² et que la distance horizontale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut être supérieur à 1.00m ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant que la demande vise à changer la destination d'une maison affectée à du logement en équipement (musée de la fauconnerie); couverture de la cour sur 2 niveaux ; et remplacer la dalle du rez-de-chaussée ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2021 au 24/06/2021 pour les motifs principaux suivants : application de la prescription générale 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ; application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et les dérogations au RRU, Titre I, art. 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture d'une construction mitoyenne), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne la nature du bâti et sa valeur patrimoniale :

- considérant que la maison est située sur une parcelle composée d'une construction à rue, d'une cour intérieure et d'une annexe ;
- considérant que la maison est reprise à l'Inventaire du Patrimoine monumental de la Belgique (Bruxelles) :
« Etroite maison de trois niveaux et une seule travée sous bâtière, suivant les plans des architectes L et A De Rycker de 1896. Marquée par le style néo--Renaissance flamande, façade de briques cantonnées de pilastres et animée par la pierre, bleue et blanche, entre autres en bandeaux. A chaque niveau, large porte-fenêtre échancrée, devancée par un balcon à garde-corps en ferronnerie ouvragé. Corniche largement débordante supportée par des béquilles sculptées compartimentant l'architrave ornée de faïences bien conservées. Dessous, potence métallique, d'une ancienne enseigne sans doute. Vitrine renouvelée. » ;
- considérant qu'à l'intérieur, la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée est importante ; le sol est composé d'une chape ciment reposant sur une dalle à entrevous en berceau (visibles depuis la cave) ; les poutrelles métalliques sont fortement oxydées ; les murs en briques sont chaulés laissant encore apparaître quelques vestiges anciens comme une niche dans un des murs ;

En ce qui concerne le programme :

- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un espace muséal pour l'International Association for Falconry and Conservation of Birds of Prey ;
- considérant que le projet prévoit donc la couverture de la cour intérieure par une verrière pour permettre de créer un espace d'exposition ; la structure est prévue en aluminium ;
- considérant que le projet prévoit aussi la démolition de la structure en voussettes du sol du rez-de-chaussée pour la remplacer par une structure à hourdis ;
- considérant que l'aménagement de la scénographie au rez-de-chaussée est prévu réversible ;
- considérant que la devanture est conservée et il n'est pas prévu de travaux sur les châssis existants ;
- considérant que cette maison présente un intérêt majeur pour la rue de Flandre, tant au niveau de sa façade à rue que de la conservation des structures intérieures ; l'étroitesse de la maison en fait un bâtiment atypique et représentatif de cette typologie. Le projet d'aménagement de l'espace muséal a quelques impacts sur la structure principale du bâtiment, notamment le plancher du rez-de-chaussée ; de façon générale, les planchers d'étage et les planchers à entrevous en berceau sont à préserver au maximum ; la scénographie composée de structure légère permettrait de conserver un maximum d'éléments patrimoniaux ;

En ce qui concerne le changement de destination :

- considérant que la demande vise à changer la destination d'une maison avec rez commercial et logement aux étages en un musée (équipement) impliquant la couverture de la cour sur 2 niveaux ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

- considérant que le musée existe déjà actuellement au rez-de-chaussée ;
- considérant que le programme vise à maintenir le musée au rez-de-chaussée et à aménager les étages à des fonctions administratives liées à la gestion du musée et de la fondation ;
- considérant que le musée est accessible à des groupes de max. 25 personnes et sur rendez-vous ;
- considérant qu'un logement de fonction est maintenu au 3^{ème} étage afin d'accueillir les personnes qui devraient séjourner à Bruxelles dans le cadre d'évènements liés à la fondation ;
- considérant qu'il apparait que la future destination permet de mettre en valeur cette petite maison qui a su garder sa cohérence architecturale et patrimoniale ; ainsi ce changement de destination totale permet de ne pas devoir compartimenter les espaces au détriment de la cage d'escalier des espaces ;
- considérant que la couverture de la cour au moyen d'une structure légère permet la reconversion de cette maison en un logement unifamiliale ;
- considérant que les activités liées au musée sont compatibles avec l'habitation et que la couverture de la cour permet de réduire l'impact des bruits en intérieur d'îlot ;
- considérant que les superficies cumulées par la maison principale, du bâtiment arrière et de la couverture de la cour n'excède pas les 226m² ;
- considérant qu'il est fait application de l'art. 0.12 §4 du PRAS ; en vue de changer la destination totale d'un logement pour permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ; ainsi que l'art. 2.2 du PRAS qui précise que ce changement de destination est possible mais limité à 250m² ;
- considérant qu'il résulte de l'analyse que ce changement de destination est acceptable ;

En ce qui concerne la modification de volume en intérieur d'îlot :

- considérant en ce qui concerne les modifications de volume, que le projet prévoit un assainissement de l'intérieur d'îlot et la couverture de la cour sur 2 niveaux au moyen d'une verrière ;
- considérant que cette intervention induit des dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur), 6 (toiture), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) et porte également atteinte à l'intérieur d'îlot en application de l'art.0.6 du PRAS ; en ce que la verrière dépasse de plus de 3.00m les biens contigus en hauteur et en profondeur et dépasse-les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de construction ;
- considérant que cette couverture n'induit pas la rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que cette dernière est constituée d'une structure légère qui permet de conserver la lecture des volumes et des façades ;
- considérant que cette verrière permet une occupation des lieux optimale sans porter atteinte à la quiétude des riverains ;
- considérant que le projet maintient et valorise le patrimoine avec les interventions projetées ;
- considérant de plus, que cette couverture au moyen d'une structure légère permet une réversibilité dans le temps ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations susmentionnées sont acceptables ;

En ce qui concerne les transformations intérieures :

- considérant que le projet vise au maintien du bâti, à sa conservation et à sa mise en valeur ;
- considérant que la seule intervention importante consiste au remplacement de la dalle du rez-de-chaussée pour des questions de stabilité ;
- considérant que vu l'intérêt patrimonial du bien, il serait opportun d'étudier la possibilité de conserver la dalle en voussettes sur au moins une partie des caves ; afin de conserver une trace des structures d'origine ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 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: 07/07/2021

En ce qui concerne l'accessibilité aux PMR :

- considérant que le musée n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ; ce qui induit une dérogation au RRU, Titre IV, art.4 (voie d'accès) ;
- considérant que le projet conserve la devanture ainsi que la structure du bâti existant ;
- considérant que cette dérogation est acceptable vu qu'il s'agit d'un bâtiment à valeur patrimoniale ;
- 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 se conformer à l'avis du SIAMU en ce qui concerne la fenêtre de toit à placer dans le pan avant de la toiture ;
- d'étudier la possibilité de conserver la dalle en voussettes sur au moins une partie des caves ; afin de conserver une trace des structures d'origine ;
- de s'assurer du but non lucratif et de l'ouverture à tout public de ce musée et de compléter la note explicative dans ce sens ;

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, Titre I, art.4, 6, 12 et 13 en ce qui concerne la couverture de la cour et à l'art. IV, art.4 (voie d'accès) en ce qui concerne l'accessibilité aux PMR sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be