



**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: T1151/2023 (ECO)

Adresse / Adres:  
Trassersweg, 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ATELIER 229 - SOCIETE D'ARCHITECTES - S.R.L. (Renaud VAN ESPEN)

Objet / Betreft: construire un équipement d'intérêt public comprenant une école et un centre de rééducation ambulatoire

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 31/01/2024 - 29/02/2024

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:**

- attendu que le bien se situe en zone de parc et en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;  
- considérant que la demande vise à construire un équipement d'intérêt public comprenant une école et un centre de rééducation ambulatoire ;

- considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT:

- application de l'art. 175/16 du CoBAT: projets soumis à rapport d'incidences :24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol ;

- considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 30/01/2024 au 29/02/2024 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.7. du PRAS : équipement dépassant le seuil prescrit par les prescriptions particulières de la zone, à savoir plus de 250m<sup>2</sup> en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- application de la prescription particulière 1.5.2°. du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'art. 175/20 du CoBAT: mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;

- que 3 réactions et/ou demande d'être entendu ont été introduites, concernant :

- L'abattage de 36 arbres sans replantation ;
- L'abattage de 83 arbres ;





- La minéralisation d'une zone à haute valeur biologique ;
- La construction d'un bâtiment en zone arborée peu intégré dans le paysage ;

- vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/01/2024, avec référence C.2023.1057/1 ;

- vu l'avis du consultant régional 'AccessAndGo' du 23/01/2024 ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est non conforme aux exigences du RRU en ce que, vu que tous les locaux sont destinés à recevoir du public, toutes les portes doivent présenter un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm, baie de 100 cm. Les portes à double battant des couloirs doivent présenter au moins un battant ayant un libre passage de 85 cm. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

- considérant que la demande vise plus spécifiquement à construire un bâtiment rez+2 à front de voirie d'une superficie de 2315m<sup>2</sup> de plancher avec zone de recul aménagée en parking de 10 emplacements et zone de dépose minute à l'ouest de la parcelle, ce bâtiment étant constitué de trois ailes ceinturant une cour intérieure assortie d'un auvent ouvert sur la zone de parc côté sud du site ;

- considérant qu'il s'agit d'un équipement mixte à la fois école primaire et maternelle et centre de rééducation ambulatoire dont la spécificité est d'accueillir des enfants présentant un trouble du spectre autistique ;

- considérant que le choix de l'implantation d'un équipement de ce type dans un milieu calme et arboré est judicieux au vu des besoins spécifiques de sécurité des enfants amenés à le fréquenter ;

- considérant qu'un masterplan dénommé « petit chemin vert » est actuellement à l'étude, dont l'objet est de définir le cadre directeur des futurs projets d'aménagement d'une zone de 100ha s'étendant depuis la limite avec l'hôpital militaire Reine Astrid, la rue Bruyn et la rue du Wimpelberg jusqu'au canal, que cette vaste zone est actuellement très peu bâtie, essentiellement occupée par des zones à haute valeur biologique, des zones agricoles et des zones boisées, et que l'objectif du masterplan est de pérenniser le caractère rural de la zone ;

- considérant que le projet faisant l'objet de cette demande de permis d'urbanisme s'implante à proximité de constructions existantes en périphérie de cette zone naturelle, et qu'il ne portera pas atteinte au caractère paysager exceptionnel de ce plateau constitué d'espaces ouverts, de champs et de bosquets d'arbres ;

- considérant que le bâtiment projeté s'implante en zone bâtissable au PRAS, et qu'il ne déborde pas sur la zone de parc occupant la partie sud de la parcelle ;

- considérant que la prescription 1.2. du PRAS limite les surfaces dévolues aux équipements à 250m<sup>2</sup> par parcelle, mais qu'en vertu de la prescription 0.7. du PRAS, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

- considérant que la parcelle est actuellement partiellement occupée par des serres et équipements agricoles disséminés entre des bouquets d'arbres de moyenne grandeur sur sa partie nord et plus franchement boisé sur sa partie sud ;

- considérant qu'un sentier serpente le long de la partie est du site, qu'il fait partie du parcours de la promenade verte, qu'il relie la Trassersweg au plateau en contrebas et que ni son tracé ni son accessibilité ne seront affectés par le projet ;

- considérant qu'aucun équipement agricole n'est conservé, et que la parcelle sera déboisée sur sa partie nord, impliquant l'abattage de 36 arbres ;

- considérant que, suivant le rapport phytosanitaire joint à la demande de permis d'urbanisme, la parcelle est plantée de 83 sujets en grande partie sains, à l'exception de 8 d'entre eux dont l'abattage urgent est recommandé ;





- considérant que l'implantation du bâtiment projeté et la réalisation de la zone de dépose minute accessible aux Personnes à Mobilité Réduite nécessite l'battage de 28 arbres supplémentaires, mais qu'il est prévu de replanter 36 nouveaux sujets dans l'aménagement paysager de la zone de dépose-minute, sur le parvis d'accueil à l'entrée du site et dans les deux cours de récréation ;
- considérant que les arbres replantés sont d'espèces indigènes, et qu'ils contribueront à maintenir les qualités paysagères et végétales du site malgré son urbanisation ;
- considérant qu'en situation actuelle, la Trassersweg est bordée de zones de parking en grande partie utilisées par les visiteurs de la ferme « nospilifs », et que le projet prévoit de maintenir une zone perméable en gravier à front de voirie, en zone de recul du nouveau bâtiment (en dérogation au titre I art 11 du RRU), qu'il est prévu d'y maintenir les arbres existants de sorte que son aspect général restera en adéquation avec le caractère rural de la voirie, en vis à vis de la ferme Nospilifs, mais qu'il est préférable de prévoir un revêtement en dalle gazon afin de préserver les qualités paysagères du site et de prévenir tout risque de dégradation de la zone de recul ;
- considérant que la situation existante ne permet pas de définir avec certitude la limite de propriété compte tenu des aménagements en voirie et qu'il est nécessaire de fournir un plan de mesurage figurant clairement les limites de propriété afin que l'autorité compétente puisse procéder à l'établissement d'un alignement cohérent avec le reste de la rue ;
- considérant que la partie ouest du site est aménagée en zone de dépose minute à l'usage des bus de ramassage scolaires qui, en raison du profil des enfants destinés à fréquenter l'établissement, doivent déposer les enfants dans un cadre sécurisé empreint de quiétude ;
- considérant dès lors qu'il a été prévu d'aménager la zone d'entrée des élèves côté parc du site et d'aménager un accès public plus proche de la voirie, que la zone de dépose minute sera ceinte d'une grille et protégée de la voirie par un bouquet d'arbres, de telle sorte qu'en dehors des moments d'arrivée et départ de l'école la zone de dépose minute pourra être utilisée en cours de récréation à l'usage d'une partie des élèves ;
- considérant que cette cour de récréation sera agrémentée d'arbres et de plantations favorisant le contact des enfants avec la nature, et qu'une deuxième cour de récréation plus active, munie de jeux et d'un bac à sable, sera aménagée au cœur du complexe, de telle sorte que les enfants y seront en sécurité, et que leurs jeux n'auront qu'un impact limité sur l'environnement et le calme de la zone de parc ;
- considérant que le revêtement de sol choisi pour la zone de circulation et de cour de récréation est constitué d'un béton imperméable pour des raisons de praticabilité, mais que l'ensemble des autres zones extérieures est revêtu tantôt de dalles gazon en lisière de la zone de parc, en gravier le long de la voirie ou en prairie herbeuse, de telle sorte que l'imperméabilisation de la parcelle sera limitée à 24% de sa superficie totale (soit une superficie imperméable de 1791m<sup>2</sup> sur une parcelle de 7356m<sup>2</sup>) ;
- considérant qu'il est prévu deux zones de parking pour les vélos dans la partie ouest du site, une pour les visiteurs côté public de la grille d'accès (20 emplacements), et une autre sous le auvent au sud de la parcelle côté privé (16 emplacements), que ce nombre semble adapté à la fréquentation des usagers et des visiteurs du site ;
- considérant que l'organisation générale du bâtiment oriente prioritairement les zones administratives côté rue, que les classes s'installent au rez-de-chaussée autour de la cour intérieure afin de moins les exposer à l'animation, que les locaux du centre de revalidation ambulatoire s'installent à l'étage, et qu'une salle de sport est prévue en demi sous-sol de l'aile Est, de sorte que les parcours, les circulations et les ambiances au sein du bâtiment soient en adéquation avec les besoins des utilisateurs ;
- considérant que certaines activités sont susceptibles de se dérouler en dehors des heures d'ouverture de l'école (accès à la salle de sport, aux locaux polyvalents,...), et que dans ce cadre il est nécessaire de prévoir un mode d'accès exclusivement cyclo-piéton à destination des usagers occasionnels du site, ainsi qu'une note d'intention des modalités d'accès à destination des habitants et associations du quartier ;





- considérant que, s'agissant d'un bâtiment isolé, son gabarit de rez-de-chaussée plus deux étages à toiture plate assorti de plusieurs toitures double en pignon implantées ponctuellement s'insère harmonieusement dans le contexte bâti environnant, constitué à la fois de maisons unifamiliales de rez-de-chaussée plus un à deux étages, tantôt à toiture plate, tantôt à double versant, et à la fois d'un complexe agricole composé de bâtiments bas à toitures traditionnels et de hangars agricoles implantés en retrait de l'alignement ;
- considérant que tant le système constructif choisi (structure en CLT apparente et bardage bois) que les matériaux de façade et de toiture (bardage bois, tôle aluminium) concourent au respect du projet envers l'environnement au sens large ;
- considérant que la composition des façades et les proportions générales du bâtiment sont sobres et équilibrées et que celui-ci s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'écrin de verdure environnant ;
- considérant qu'il est prévu d'installer des panneaux solaires sur la toiture du bâtiment et des toitures vertes extensives sur les préaux ;
- considérant que ce choix de limitation des surfaces de toitures végétales est motivé par le souci de récupération d'une eau propre, dirigée dans des citernes de 15000 et 20000L afin de privilégier la qualité de l'eau et son utilisation au sein du bâtiment ;
- considérant que le trop plein des citernes et toutes les eaux de ruissellement seront redirigées vers des massifs drainants sur le site-même, de telle sorte que la bonne gestion des eaux de pluie est assurée ;
- considérant, au vu de ce qui précède, que le projet est compatible avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

**Avis FAVORABLE à condition de :**

- **communiquer une note précisant les modalités d'accessibilité des salles de sport/psychomotricité aux habitants et associations du quartier en dehors des heures d'ouverture de l'école ;**
- **prévoir un mode d'accès exclusivement cyclo-piéton à destination des usagers occasionnels du site pour les activités se déroulant en dehors des ouvertures de l'école ;**
- **prévoir un revêtement en dalle gazon dans la zone de recul ;**
- **fournir un plan de mesurage figurant clairement les limites de propriété.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: F326/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Fripiers 41 1000 Bruxelles  
Rue des Fripiers 43 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Frans et Marceline Van de Velde

Objet / Betreft: d'une part, transformer deux bâtiments de logements et commerce : transformer les devantures du rez-de-chaussée commerciales, changer les châssis des étages, élargir et percer des baies dans le mur mitoyen, changer la destination du sous-sol de droite et des deuxièmes étages de commerce en logement, modifier les escaliers (régularisation); et d'autre part, modifier la couleur des enduits, supprimer des balustres en façade et placer des garde-corps

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 - 29/02/2024

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 Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

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

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

Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;

Vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), liseré de noyau commercial, galerie commerçante et espace structurant au PRAS ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;





Considérant que les bâtiment n°43 est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région bruxelloise ; que le n°41 date d'avant 1932 ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/04/2023 ;

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

Considérant que la demande vise à transformer deux bâtiments de logements avec rez-commerciaux : transformer la devanture du rez-de-chaussée commercial, changer les châssis des étages, élargir et percer des baies dans le mur mitoyen, changer la destination du deuxième étage de commerce en logement, modifier les escaliers (régularisation) ;

Considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 20/10/2015 (P.V. B.R./090/15) fait état des infractions suivantes :

*“ Werden de winkelpuien (ongeveer 55m<sup>2</sup>) van de 2 gebouwen verbouwd;*

*- Werden twee uithangborden van het type lichtbak (ongeveer 3m X 1,5m) met de tekst « Base Shop » op de voorgevel geplaatst;*

*- Zijn de twee niet meer gebruikte metalen structuren van de oude haaks geplaatste uithangborden steeds aanwezig op de 2de en de 3de verdiepingen van het nr. 43.”;*

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été introduit le 29/12/2020 (réf. P.U. F1137/2020) ayant pour objet “ réaménagement des devantures, percement du mur mitoyen au niveau du 2ème étage et du 4ème étage des n°41-43, suppression de l'escalier entre le 1er et le 4ème étage du n°43, transformation des espaces à usage commercial du 1er étage (côté 41) en studio et du 2ème étage (côté 41 et 43) en appartement une chambre (travaux partiellement déjà réalisés)” ;

Considérant que le demandeur a été invité à introduire un projet modifié suite à l'avis conditionnel du collège du 19/08/2021 au sujet de ce dossier ;

Considérant que le demandeur n'a pas introduit de plans modifiés ;

Vu le refus de permis d'urbanisme notifié le 28/07/2022, confirmé en recours ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2024 au 29/02/2024 pour les motifs suivants : dérogation au R.R.U., Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;

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

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/03/2024, portant les références CP.1997.1187/7 ;

Considérant que les conditions émises dans cet avis ne nécessitent pas d'adapter les plans ;

Considérant qu'en situation de droit (permis 16F/99), Les bâtiments sont occupés par du commerce au rez-de-chaussée et aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, et par deux logements, l'un au 3<sup>ème</sup> étage et l'autre en duplex sous combles ;

Considérant que ce permis a autorisé le percement d'ouvertures dans le mur mitoyen afin de réunir les deux bâtiments ; que ces percements ont impliqué le placement d'escaliers aux étages afin de rattraper les différences de niveaux de planchers entre les deux immeubles ;

Considérant que la présente demande vise principalement à régulariser des travaux réalisés, qui n'avaient pas été autorisés par le permis de 1999, et à répondre aux remarques qu'avait suscitées la demande de permis de 2020 ;

Considérant tout d'abord qu'un appartement supplémentaire (1 chambre) a été aménagé au 2<sup>ème</sup> étage, impliquant un changement de destination de commerce à logement ;

Considérant que le logement du 3<sup>ème</sup> étage, précédemment aménagé en studio, a été transformé en appartement 1 chambre dont l'aménagement est identique à celui du 2<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que ces appartements ne sont pas conformes aux normes d'habitabilité du Titre II du R.R.U.;





Considérant en effet qu'ils présentent tous des dérogations au R.R.U., Titre II, article 3 (normes minimales de superficie) en ce que la superficie des séjours est inférieure à 20m<sup>2</sup> (15,7m<sup>2</sup>), en ce que la superficie des cuisines est inférieure à 7m<sup>2</sup> (8m<sup>2</sup>) et en ce que la superficie des chambres est inférieure à 14m<sup>2</sup> (10,78m<sup>2</sup>) ;

Considérant que ces dérogations sont notamment dues au fait que les pièces existantes sont petites à l'origine ;

Considérant qu'elles sont importantes et que les aménagements précédents présentaient de dérogations aux normes d'habitabilité ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que l'aménagement du duplex 2 chambres sous combles a été modifié ;

Considérant qu'afin de gagner en intimité, l'accès à la cuisine via le palier commun a été fermé, et que la chambre voisine était dès lors devenue l'unique passage vers cette cuisine ;

Considérant que cet espace de 7m<sup>2</sup> est trop petit pour être aménagé en une chambre confortable ; qu'elle a donc été supprimée ;

Considérant dès lors qu'une chambre est prévue à la place du débarras en mezzanine au-dessus du 5<sup>ème</sup> étage ;

Considérant que cette chambre déroge au R.R.U., Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) en ce qu'elle n'offre pas une hauteur de 2,3m sur au moins la moitié de sa surface ;

Considérant en effet que sa hauteur maximum n'est que de 1,87m et que, de plus, elle ne présente une hauteur supérieure à 1,5m que sur 2,7m<sup>2</sup> ;

Considérant que cet espace n'est pas adapté pour une chambre et que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que divers travaux structurels intérieurs ont été réalisés (modifications des baies percées dans le mitoyen, suppression d'un escalier, créations de petits escaliers intérieurs, déplacement d'une trappe) afin d'améliorer l'usage du bâtiment ;

Considérant que de l'ancienne cage d'escalier du bâtiment de gauche a donc été supprimée ;

Considérant que cette intervention a pour conséquence de démultiplier les petits escaliers à chaque niveau afin de relier les 2 bâtiments, diminuant ainsi la superficie plancher des logements ;

Considérant par ailleurs, que le sous-sol du bâtiment de droite, auparavant occupé par le commerce, est attribué aux logements ;

Considérant que cette cave est uniquement accessible par une nouvelle trappe dans le hall commun (auparavant la trappe se trouvait dans le commerce) et ne s'apparente donc pas à un réel espace de rangement, facilement accessible pour les habitants ;

Considérant qu'il résulte de l'analyse que cette surdensification en termes de logements induit des appartements trop petits et ne répondant pas aux prescriptions du RRU, Titre II ;

Considérant qu'il est donc préférable de retrouver une division parcellaire claire en recréant une habitation par bâtiment ;

Considérant qu'il est dès lors nécessaire de recréer un accès au n°43 à partir du 1<sup>er</sup> étage, ainsi qu'un escalier privatif vers les étages ;

Considérant qu'une annexe a été construite au 1<sup>er</sup> étage, à l'arrière du bâtiment de droite ;

Considérant que cette annexe de 2m<sup>2</sup> vient se placer dans une dent creuse laissée entre une autre annexe du côté droit de la parcelle, et l'annexe du bâtiment de gauche ;

Considérant qu'elle ne dépasse pas les constructions voisines ;

Considérant qu'elle présente néanmoins une dérogation au R.R.U., Titre I, article 4 (profondeur de la construction) en ce qu'elle dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

Considérant de ce qui précède que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que les façades ont été modifiées ;





Considérant que le retrait de la devanture du rez de gauche a été supprimé ; que la vitrine a été remplacée dans l'alignement de la façade ;  
Considérant que les divisions des châssis du rez-de-chaussée ont été modifiées ; que les châssis actuels métalliques présentent une teinte grise ;  
Considérant que ces châssis existants ont été réalisés dans le même esprit que ceux que présentait la demande de permis de 2020, mais que les proportions ont été modifiées ;  
Considérant en effet que les bandeaux portant les enseignes ont été élargis, et qu'un bandeau plein a été ajouté au-dessus de l'imposte du n°43, réduisant la surface de celle-ci ;  
Considérant que les proportions ainsi obtenues ne sont pas équilibrées et qu'il y a lieu, pour les vitrines, de revenir à la proposition de la demande de permis de 2020 (F1137/2020) ;  
Considérant que celle-ci prévoyait également que les menuiseries extérieures du rez-de-chaussée soient en bois ;  
Considérant de plus que l'encadrement de la vitrine de gauche présente un début de colonnettes ; que des photos d'archives montrent des impostes avec deux divisions verticales, dans le prolongement des colonnettes ; qu'il serait opportun de s'inspirer de ces éléments anciens dans la conception des devantures ;

Considérant que les divisions verticales des impostes des fenêtres du bâtiment de droite ont été supprimées ;  
Considérant que, suite aux remarques qui avaient été faites lors du traitement de la demande F1137/2020, le projet prévoit le remplacement des châssis des étages en PVC par des châssis en bois peints en blanc ; l'enlèvement des balustres du n°41 et le placement de garde-corps plus sobres en fer forgé noir ; une teinte blanche identique pour l'enduit des deux façades et la création d'un joint en creux dans l'enduit à l'emplacement de la limite mitoyenne ; des volets pour les vitrines avec caissons intérieurs ;  
Considérant que les proportions des impostes des châssis des étages ne sont pas harmonieuses ; qu'il y a lieu de revenir aux proportions des châssis d'origine ;  
Considérant que la porte prévue pour l'accès aux logements ne s'intègre pas à l'esthétique du bâtiment n°41 ; qu'une porte vitrée avec un simple cadre ou une porte pleine en bois serait mieux adaptée ;  
Considérant que les garde-corps prévus ne s'accordent pas au style des façades et qu'il serait préférable de restaurer et reproduire les garde-corps encore présents, en ajoutant une lince supérieure simple pour respecter la hauteur de sécurité, si nécessaire ;  
Considérant par ailleurs que les balustres du n°41 sont anciennes et s'accordent au style architectural du bâtiment ; qu'il n'y a donc pas de raison de les supprimer ;  
Considérant que la corniche actuelle du n°41 est en PVC ; qu'il y a lieu de la remplacer par une corniche en bois moulurée ;

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







**Avis DEFAVORABLE tel que présenté.**

**Un avis favorable pourrait être émis à condition de :**

- à partir du 1<sup>er</sup> étage, recréer un accès vers le n°43 ainsi qu'une deuxième cage d'escalier au n°43, en vue de réhabiliter chaque bien en un seul logement ;
- maintenir les balustres au premier étage du n°41 ;
- conserver les garde-corps encore présents aux étages, restituer les garde-corps manquants et compléter en ajoutant une lince supérieure simple pour respecter la hauteur de sécurité, si nécessaire ;
- remplacer la corniche en pvc par une corniche en bois moulurée au n°41 ;
- revoir les proportions des châssis des étages et revenir aux proportions des châssis d'origine ;
- pour les vitrines, revenir à la proposition de la demande de permis de 2020 (F1137/2020) mais prévoir deux divisions verticales dans la partie supérieure de la vitrine du n°43 en se référant à la situation historique (voir photos anciennes) ;
- pour la porte d'entrée des logements, prévoir une porte vitrée avec un simple cadre ou une porte pleine en bois.





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: A3055/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Place Anneessens 23 - 27 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: N.H.L.

Objet / Betreft: d'une part, couvrir partiellement la cour intérieure (mise en conformité) et d'autre part, installer un escalier extérieur dans la cour intérieure pour les chambres arrières d'un hôtel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 - 29/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

3

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

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 que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;

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 espace structurant, en liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;





## **AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

*Réunion du / Vergadering van: 12/03/2024*

Considérant que le bien est repris à l'inventaire, et décrit comme : « un ensemble constitué de six maisons jumelées d'inspiration néoclassique élevées en 1873 ; de trois niveaux plus entresol, sous toiture mansardée couverte d'ardoises et d'éternit, avec trois travées pour le n° 73 côté boulevard, deux fois quatre travées pour l'immeuble d'angle et quatre fois deux travées pour les maisons en enfilade côté place ; façades enduites et peintes avec entresol à refends ; niveaux supérieurs animés de larges niches rectangulaires ; n° 73 doté dans l'axe d'un léger ressaut ; fenêtres rectangulaires ; balcons continus en fonte au bel étage du côté du boulevard et pour la maison extrême gauche côté place ; ailleurs, allèges panneautées ; lucarnes à ailerons et fronton triangulaire ; au rez-de-chaussée, devantures commerciales dès l'origine, surmontées de balcons en fonte pour les trois dernières habitations donnant sur la place ; actuellement transformé ; avec arcades cintrées entre refends de pierre bleue au rez-de-chaussée de l'immeuble d'angle ;

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du 29/11/2022 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande initiale vise à d'une part, couvrir partiellement la cour intérieure (mise en conformité) et d'autre part, installer un escalier extérieur dans la cour intérieure pour les chambres arrière ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/06/2023 au 15/06/2023 pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 2.4. du PRAS (hôtel d'une capacité comprise entre 21 et 50 chambres),
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur le fait que le demandeur n'a pas mis à disposition les documents nécessaires à l'enquête publique ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 27/06/2023 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : « Avis DÉFAVORABLE » ;

Considérant que la demande porte sur un bien qui est érigé sur 3 parcelles cadastrales ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 11/05/2011 (réf. P.U. A94/2010) ayant pour objet "étendre l'hôtel de 32 à 40 chambres sans modification de volume" ;  
Considérant qu'un autre permis d'urbanisme a été délivré le 15/09/2011 (réf. P.U. A25/2010) ayant pour objet "étendre l'hôtel existant (créer 6 nouvelles chambres)" ;  
Considérant dès lors, que la situation de droit établie par ces permis décrit 46 chambres ;

Considérant que dans la situation de fait, l'hôtel comporte 48 chambres, que le demandeur explique qu'une erreur s'est glissée dans les permis précédents ;  
Considérant que l'hôtel s'implante dans un immeuble repris à l'inventaire, comportant un rez-de-chaussée, 3 niveaux et un étage sous-toiture mansardé ;  
Considérant que la présente demande n'apporte aucune modification sur les façades ;

Considérant que l'objet de la demande a entre autres pour but de mettre en conformité le nombre de chambres ;  
Considérant que 48 chambres restent sous le seuil admissible au PRAS, qu'il n'y a dès lors pas de contre-indication ;

Considérant que la demande a aussi pour but de mettre en conformité la construction d'un local de rangement dans la cour intérieure de l'immeuble ;





Considérant que cette construction déroge au R.R.U. Titre I article 4, en ce qu'elle se situe en fond de parcelle, à plus des 3/4 de la profondeur de la parcelle ;  
Considérant cependant que cette cour intérieure est déjà imperméabilisée, et que les étages supérieurs situés au-dessus de ce local de rangement sont construits ;  
Considérant dès lors que cette extension n'a pas d'impact sur les qualités minérales ou végétales ;  
Considérant que la commission de concertation du 27/06/2023 a estimé que la dérogation pourrait être acceptée ;

Considérant que le projet initial demande aussi le placement d'un escalier de secours dans la cour pour les chambres qui donnent dessus ;  
Considérant que cette escalier est une construction fixe, qu'après sa réalisation la parcelle sera entièrement bâtie ;  
Considérant ainsi que le projet initial déroge au R.R.U Titre I article 4 (profondeur) ;  
Considérant que la cour existante est déjà imperméable, est de dimensions réduites, que l'ajout de l'escalier ne modifie pas les qualités minérales ou végétales ;  
Considérant cependant qu'à chaque niveau du premier au 4<sup>e</sup> étage, 4 chambres donnent sur cette cour intérieure, qu'il s'agit de leur seule prise de lumière naturelle et leur seule vue ;  
Considérant que la pose d'un escalier, même si il est prévu en structure légère métallique, occupera presque tout le volume de cette cour intérieure ;  
Considérant ainsi que l'objet principal de la demande, la pose d'un escalier de secours dans la cour intérieure, va à l'encontre du bon aménagement des lieux ;  
Considérant que la dérogation n'a pas été accordée par la commission de concertation du 27/06/2023 ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 06/07/2023 de son intention de modifier sa demande de permis ;  
Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 02/01/2024 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;  
Considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, ne sont pas accessoires, visent cependant à répondre aux objections soulevées par le projet initial mais ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;  
Considérant que ces dérogations n'ont pas été accordées dans la demande initiale et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé ;  
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;  
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique ;  
Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/02/2024 au 29/02/2024 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),
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- application de la prescription particulière 2.4. du PRAS (hôtel d'une capacités comprise entre 21 et 50 chambres) ;

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

Considérant que par rapport à la demande initiale, le projet modifié prévoit un escalier de secours de type hélicoïdal dans la cour intérieure avec une passerelle reliant les chambres du fond ;  
considérant que le projet propose un mur végétal ce qui permet d'améliorer les qualités esthétiques et les vues depuis les chambres ;





Considérant cependant que 4 chambres donnent sur cette cours et que réduire celle-ci n'est pas opportun ;  
Considérant que les 2 chambres du fond sont desservies par les paliers des escaliers, qu'elles ne sont dès lors pas accessibles par ascenseur ;  
Considérant qu'il y a plutôt lieu de supprimer ces chambres, ou de revoir leur aménagement afin de les réunir, qu'ainsi cette unique chambre serait connectée à 2 escaliers et que la cours intérieure serait préservée ;  
Considérant que cette parcelle est déjà trop densément bâti et que cette intervention vient aggraver la situation existante ;  
Considérant que le mur végétal ne constitue pas une amélioration suffisante et que par conséquent la cage d'escalier supplémentaire doit être intégrée dans le volume bâti ;  
Considérant dès lors que la Commission de concertation maintient son avis et que la dérogation au R.R.U. Titre I article 4, n'est pas acceptable ;

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

**Avis DEFAVORABLE.**

**Il y a lieu de proposer une solution de mise en conformité par rapport aux normes du SIAMU sans encombrer le patio.**

**La dérogation au R.R.U. Titre I article 4 en ce qui concerne la profondeur est refusée.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: M612/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Midi 65 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Yot - Pao Yu Sik Sivixay - Pawadara

Objet / Betreft: réaménager et étendre un bâtiment en intérieur d'îlot en vue d'aménager 4 logements (2 appartements 2 chambres et 2 appartements 1 chambre), aménager une terrasse sur la toiture plate au R+2 et installer un escalier de secours (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 - 29/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

4

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 que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ; Saint Jacques – Bon Secours (n°80-05, approuvé le 17/02/2005) ;

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 liseré de noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au P.P.A.S. ;

Considérant que le bâtiment à rue est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme maison de maître à corps simple, d'inspiration néoclassique construite en 1863 ;

Considérant que le bâtiment arrière date d'avant 1932 et est repris à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 23/06/2023 ;

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





Considérant que la demande vise à réaménager et étendre un bâtiment en intérieur d'îlot en vue d'aménager 4 logements (2 appartements 2 chambres et 2 appartements 1 chambre), aménager une terrasse sur la toiture plate au R+2 et installer un escalier de secours (mise en conformité) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2024 au 29/02/2024 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogations aux prescriptions du PPAS n° 80-05 (Saint-Jacques/Bon Secours, 17-02-05), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), 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) et dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;

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

Considérant que la parcelle comprend deux bâtiments ; un bâtiment principal à rue et un bâtiment en intérieur d'îlot ;

Considérant que le bâtiment arrière en situation de droit (1896) servait de dépendance avec atelier ;

Considérant qu'une petite annexe de forme carrée a été construite en 1896 ;

Considérant que l'annexe le long du mitoyen droit qui relie les deux bâtiments est déjà présente sur ces plans ;

Considérant néanmoins qu'il n'est pas possible d'identifier si sa forme a été modifiée en se basant sur les documents fournis ;

Considérant que le bâtiment à rue comprend du commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages ;

Considérant que la demande concerne uniquement le bâtiment arrière et vise à aménager 4 logements ;

Considérant que le projet prévoit de répartir les logements comme suit :

- rez-de-chaussée : appartement 2 chambres ;
- 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 2 chambres
- 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 1 chambre ;
- 3<sup>ème</sup> étage (sous-combles) : 1 appartement 1 chambre ;

Considérant que l'aménagement proposé déroge au R.R.U., titre II, art.3 (superficie minimale) en ce que chaque logement doit disposer d'un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ; que le bâtiment arrière ne possède pas de sous-sol, que dès lors il n'existe pas de caves privatives ; que dans les appartements projetés il n'est pas prévu d'espace pour le rangement ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, art.3 (superficie minimale) en ce que la chambre principale de l'appartement au R+1 est inférieure à 14 m<sup>2</sup> (13m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.4 (hauteur sous plafond) en ce que la hauteur sous plafond de la chambre au R-1 et au rez-de-chaussée est de 2,25 m au lieu de minimum 2,50 m ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., titre II, art.5 (mezzanines) en ce que la hauteur sous la mezzanine est de 1,92 m au lieu de minimum 2,10 m ;

Considérant que le projet déroge également au R.R.U., titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que la superficie nette éclairante est de 0,8 m<sup>2</sup> au lieu de 1,8m<sup>2</sup> pour la petite chambre au rez ; qu'elle est au 1<sup>er</sup> étage de 4,10 m<sup>2</sup> au lieu de 9,5 m<sup>2</sup> pour le salon et de 2,16 m<sup>2</sup> au lieu de 2,52 m<sup>2</sup> pour la chambre ; qu'elle est au 2<sup>ème</sup> étage de 5,93 m<sup>2</sup> au lieu de 8,94 m<sup>2</sup> pour le salon et de 1,8 m<sup>2</sup> au lieu de 2,8 m<sup>2</sup> pour la chambre ;

Considérant que l'aménagement d'une chambre dans l'annexe au rez-de-chaussée accessible depuis le sous-sol dans des conditions d'éclairage naturels limités n'est pas acceptable ;

Considérant que le logement au 1<sup>er</sup> étage offre des vues sur la véranda en contrebas ;

Considérant que la demande entraîne une série de dérogations aux normes minimales d'habitabilité ;





Considérant que les logements projetés sont peu qualitatifs ; que le programme de 4 logements est trop lourd pour ce bâtiment en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il convient de limiter le nombre de logements dans le bâtiment arrière à maximum 3 et d'améliorer l'habitabilité des logements afin de tendre au respect des normes du RRU ;

Considérant également que l'analyse des plans de la situation de droit et des orthophotoplans, montre que des modifications de volume ont été apportées ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une véranda (18m<sup>2</sup>) abritant en situation de fait un salon d'été ;

Considérant que cette annexe s'implante en zone de cour couverte au PPA n° 80-05 (Saint-Jacques/Bon Secours) ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) en ce que l'annexe dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle et dépasse de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen le moins profond et qu'elle ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables car l'annexe porte atteinte en intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de prévoir une dédensification en intérieur d'îlot de manière à garantir une zone de cour et jardin en pleine terre ;

Considérant qu'il convient également de prévoir un aménagement paysager en pleine terre de la zone de cour et jardin ;

Considérant que la demande vise également à mettre en conformité l'escalier de secours dans la cour ; qu'il permet de répondre à la réglementation incendie en vigueur concernant une deuxième voie d'évacuation en cas d'urgence ;

Considérant que l'escalier induit des dérogations au R.R.U., titre I, art.4 (profondeur), art.6 (hauteur) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) en ce que la construction de cet escalier dépasse en hauteur et en profondeur le profil voisin le plus haut et le plus profond et qu'il ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que l'escalier n'est pas conforme au Code Civil en ce qu'il offre des vues directes vers la propriété voisine de gauche ;

Considérant par ailleurs qu'il induit le percement du bâtiment en fond de parcelle au niveau de la corniche ce qui dénature la façade ;

Considérant que le bâtiment à rue date de 1863 ; que le bâtiment arrière date probablement de la même époque ; qu'il présente des poutres de planchers et des fermes de charpentes anciennes comme le montrent les photos jointes à la demande ;

Considérant que cette solution d'évacuation ne contribue pas à améliorer les qualités de cet intérieur d'îlot ;

que l'escalier s'intègre mal dans la cour et ne permet pas de profiter pleinement de l'espace extérieur ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas réaliser un escalier de secours extérieur mais d'intégrer une deuxième cage d'escalier dans le volume bâti existant ;

Considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre I art.4, art.6 et art.12 ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une lucarne en toiture ;  
Considérant d'après les photos aériennes que cette lucarne est existante depuis au moins 2009 ;  
Considérant que la demande prévoit également d'aménager sur la toiture plate de la petite annexe une terrasse circonscrite de garde-corps en bois ;

Considérant que le projet induit une dérogation au R.R.U., titre I, art.6§3 (toiture-éléments techniques) en ce que seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;

Considérant que la terrasse offre des vues directes sur la parcelle voisine ;

Considérant qu'elle est susceptible de générer des nuisances en intérieur d'îlot, vu sa proximité avec les biens contigus ;







Considérant qu'il y a lieu de remplacer la terrasse au deuxième étage par une toiture verte non accessible ;

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 :**

- **supprimer le volume de l'annexe au rez-de-chaussée (véranda) afin de retrouver de la pleine terre ;**
- **prévoir un aménagement paysager en pleine terre de la zone de cour et jardin ;**
- **ne pas réaliser un escalier de secours extérieur mais intégrer une deuxième cage d'escalier dans le volume bâti existant ;**
- **limiter le nombre de logements dans le bâtiment arrière à maximum 3 ;**
- **améliorer l'habitabilité des logements (tendre au respect des normes du RRU) ;**
- **remplacer la terrasse au deuxième étage par une toiture verte non-accessible ;**

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

**Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., titre II, art.3 (superficie minimale), art.4 (hauteur sous plafond), art.5 (mezzanines) et art.10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: H804/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Hôpital 31 - 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Atom Tower Belgium FIIS - S.A.

Objet / Betreft: modifier le permis L1117/2019 : maintenir et intégrer une colonne en béton armé à la nouvelle façade et recouvrir cette colonne d'un habillage métallique de ton gris anthracite

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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 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 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 (ZICHEE), en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 28/08/2023 ;  
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à modifier le permis L1117/2019 : maintenir et intégrer une colonne en béton armé à la nouvelle façade et recouvrir cette colonne d'un habillage métallique de ton gris anthracite ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/05/2021 (réf. P.U. L1117/2019) ayant pour objet "rénover une tour de bureau, étendre le lobby du rez-de-chaussée, créer des terrasses aux 5ème et 6ème étages, transformer le parking et placer des machineries techniques en toiture" ;





Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;  
Considérant que ce permis prévoyait l'ouverture totale de la baie d'entrée pour permettre l'ouverture maximale du site vers le domaine public ;  
Considérant qu'une modification a été effectuée sur la façade de l'entrée principale ;  
Considérant que la colonne en béton armé qui soutient la façade des 4 étages supérieurs a été maintenue.  
Considérant que la suppression de cette colonne pouvait avoir un impact sur la stabilité du bâtiment ;  
Considérant que le maintien de cette colonne ne modifie pas les ouvertures initialement prévues ;  
Considérant que les entrées et sorties de secours ont été réalisées conformément au permis initial ;  
Considérant qu'afin de créer une unité architecturale que la colonne est prévue avec un habillage métallique gris anthracite de couleur identique aux châssis existants ;

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.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: A1132/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard Anspach 63 - 69 1000 Bruxelles  
Rue Paul Devaux 3 - 5 1000 Bruxelles  
Rue du Marché aux Poulets 7 - 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: THE DOME - S.R.L. (Johan VANDENDRIESSCHE et Richard VERVOORDT)

Objet / Betreft: Modifier les travaux autorisés par le permis d'urbanisme délivré le 26/10/2022 (permis modificatif : 04/PFD/1725562) :- dans le but de rendre le bâtiment neutre en carbone, suppression du groupe de réfrigération (R+8) au profit d'un système de pompes à chaleur eau-air et du local technique abritant des chaudières (R-1) au profit d'un vestiaire avec douche ;- pour répondre à des problèmes de mise en œuvre des travaux de démolition/reconstruction, démontage d'une partie supplémentaire de la structure portante (+24%) pour remplacement.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/01/2024 - 08/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/02/2024

6

**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:**

Situation PRAS

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

Situation PRDD

Attendu que le bien se situe en en espace socioéconomiquement faible, en hypercentre ville, en zone prioritaire de verdoisement et dans le périmètre d'un noyau d'identité locale existant du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

Situation Patrimoine

Attendu que le bâtiment construit est inscrit à l'inventaire du patrimoine Irismonument de la Région ;

Inventaire état du sol

Considérant que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 3 : parcelles polluées sans risques;





**Objet de la demande**

Attendu que le projet vise à modifier les travaux autorisés par le permis d'urbanisme délivré le 26/10/2022 (permis modificatif : 04/PFD/1725562) :

- dans le but de rendre le bâtiment neutre en carbone, suppression du groupe de réfrigération (R+8) au profit d'un système de pompes à chaleur eau-air et du local technique abritant des chaudières (R-1) au profit d'un vestiaire avec douche ;
- pour répondre à des problèmes de mise en œuvre des travaux de démolition/reconstruction, démontage d'une partie supplémentaire de la structure portante (+24%) pour remplacement ;

**Avis d'instances**

Attendu que le projet a été soumis à l'avis de la Ville de Bruxelles ;

Mesures particulières de publicité

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

- Application de l'art. 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - dérogation à l'art. 6 (Toiture – éléments techniques) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

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

- Application de l'art. 207 §1. al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire.

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 10/01/2024 au 08/02/2024 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

En ce qui concerne les travaux envisagés ;

Considérant que le projet porte sur :

- Au niveau du sous-sol -1 : suppression du local technique (abritant les chaudières) qui rend possible la création d'un local avec douches/lockers au même niveau que les vélos ;
- Au niveau de la toiture +8 : remplacement du groupe de réfrigération actif par deux pompes à chaleur eau-air qui produisent de l'énergie pour la totalité du bâtiment ;
- Un désamiantage plus conséquent que prévu (+12.000m<sup>2</sup>) ;
- Le démontage supplémentaire limité (+24%) d'ossatures métalliques internes en plus de celle dont le démontage est déjà autorisé (70%) par le permis du 26 octobre 2022 ;
- Un tampon d'orage plus grand ;

Considérant que les pompes à chaleurs eau-air doivent techniquement être implantées à l'extérieur de l'enveloppe du bâtiment, les modifications visibles depuis l'extérieur se situent uniquement au niveau de la toiture +8 ;

Considérant que sur cette toiture est prévue une zone technique plus étendue qu'auparavant ; qu'en effet, les deux pompes à chaleur viennent s'implanter à côté des groupes de froid initialement prévus ; que le mur acoustique autour du groupe de froid, autorisé par le permis obtenu, doit également être étendu autour des deux pompes à chaleur ;

Considérant que pour cette raison cette partie de toiture doit être rendue inaccessible aux occupants des appartements ; que les trois serres prévues initialement et destinées aux habitants de l'immeuble ne sont donc plus construites ;

Considérant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I article 6 en ce que ces nouveaux éléments techniques ne sont pas intégrés dans le volume bâti et sont visibles depuis l'espace public ;

Considérant que l'encombrement visuel est limité par l'emploi de végétation grimpante sur les parois acoustiques entourant les éléments techniques ; que la hauteur et la profondeur de ces éléments est moindre que celle des serres initialement prévues ; que leur revêtement ne réfléchit pas la lumière ;





## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 12/03/2024

Considérant qu'en contrepartie de la perte de la toiture accessible et des serres, la surface de la toiture verte est augmentée et des plantes grimpantes supplémentaires sont prévues sous forme de bacs à plantes fixes au pied de ce mur acoustique autour des pompes à chaleur ;  
Considérant que la suppression d'une toiture accessible au profit d'une toiture non accessible plus verdurisée permet d'éviter les potentielles nuisances sonores et limite davantage les effets d'îlot de chaleur à cet endroit-là ;  
Considérant dès lors que la dérogation au RRU Titre I article 6 est acceptable ;  
Considérant qu'il n'y a plus besoin d'un local avec chaudières et d'une pompe à chaleur géothermique ; que de la place est gagnée au sous-sol niveau -1 ; que ceci permet d'y intégrer un local avec douches et lockers communs pour le personnel qui utilise le vélo comme mode de transport ;  
Considérant que comme ce local avec douches/lockers est implanté au même étage que les emplacements vélos, ce mode de transport est stimulé ; que ce local et l'implantation à proximité des emplacements vélos est également favorable pour obtenir le certificat BREEAM-excellent ;  
Considérant qu'il a été constaté lors du chantier en cours que la mise en œuvre du projet impliquait des mesures complexes avec des risques importants de stabilité des façades externes ; qu'il a été constaté que les poutres métalliques du rez-de-chaussée ne peuvent pas reprendre des charges utiles prévues et qu'elles deviendraient instables ;  
Considérant qu'il est proposé une solution permettant d'accélérer la démolition structurelle et la reconstruction, de garantir la stabilité des façades et d'assurer la sécurité du chantier, des alentours et des passants, et de réduire le charroi d'environ 126 camions ;  
Considérant que le démontage supplémentaire des ossatures métalliques internes n'implique aucun changement au niveau des façades ; qu'au niveau des structures internes, les nouvelles colonnes seront implantées en lieu et place des structures existantes à démolir ;  
Considérant que la seule modification induite par ce changement porte sur l'épaisseur réduite des colonnes, étant donné qu'enrober les structures à conserver avec une couche de béton armé impliquait des sections plus importantes ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings :

Considérant que les modifications demandées impliquent une réorganisation interne limitée de l'espace du sous-sol qui n'a aucun impact sur la mobilité ; que le nombre d'emplacements vélos (144 emplacements au total, c'est à dire 65 vélos + 3 vélos cargo pour les appartements et 73 vélos + 3 vélos cargo pour les bureaux) et voitures (5 emplacements) reste inchangé et n'est donc pas affecté suite à l'introduction d'un local avec douches/lockers au niveau -1 ;  
Considérant que pour optimiser l'entrée du local déchets en le déplaçant vers le centre de ce local, 2 vélos sont déplacés pour obtenir le même nombre qu'initialement prévu ;

Conclusions

Considérant que les travaux envisagés visent à répondre à des impératifs de mise en œuvre ; que les solutions techniques et d'aménagements proposés améliorent le projet initial tant sur la stabilité que sur la gestion du chantier et l'énergie ;  
Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE.**

**La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le Titre I article 6 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: G352/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Place du Grand Sablon 8 1000 Bruxelles  
Place du Grand Sablon 9 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MONFIS - S.R.L.

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un restaurant au rez-de-chaussée du n°9 en un snack-glacier, supprimer l'escalier de ce commerce, et remplacer les menuiseries du rez-de-chaussée de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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):**

**7 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 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 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 que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS), n° 80-15 "Grand Sablon", approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 21/12/2006 ;  
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 zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liserés de noyau commercial et en espaces structurants au PRAS ;

Considérant que le bien est situé en zone de bâtiments principaux au P.P.A.S. ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 12/04/2023 ;

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





Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 28/05/2020 (réf. P.U.G216/2019) ayant pour objet "remplacer la porte d'entrée du bâtiment n°9, ouvrir une trémie au n°8 pour accueillir un escalier entre le rez-de-chaussée et la mezzanine et maintenir le restaurant" ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2023 au 15/06/2023 pour les motifs suivants : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 80-15 (Grand Sablon, 21-12-06) ;  
Vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un riverain qui constate que les documents n'ont pas été téléchargés à temps sur openpermits ;

Vu l'avis de la commission de concertation, libellé comme suit :

« Avis FAVORABLE sous réserve de revoir la composition des menuiseries au rez-de-chaussée afin d'apporter plus de sobriété à la vitrine et de cohérence générale à la façade ; »

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés "Ancien fourreur Mallien, sis place du Grand Sablon n°40, Ancienne Cristallerie De Backer - Van Camp, sise place du Grand Sablon n°6 et Ancien Hôtel du Chastel de la Howarderie, sis place du Grand Sablon n°5" ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 25/05/2023 ;

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans le centre 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) ;

Vu l'avis (ref : BXL21648\_709\_PU) de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 23/06/2023 ;

Considérant que, dans son avis, « sans émettre de remarque sur le changement d'affectation ni sur la suppression de l'escalier, la Commission émet un avis défavorable sur la demande de nouvelle vitrine, estimant qu'il s'agit ici d'une occasion manquée de revaloriser la devanture de cette maison. En effet, tout en reconnaissant la difficulté d'organiser une composition équilibrée au rez-de-chaussée, mêlant - sous une grande arcade - une entrée au logement et un accès aisé à un comptoir de vente, elle estime qu'un dessin plus qualitatif est nettement réalisable. Elle suggère d'examiner si les solutions suivantes peuvent aider à assurer une composition plus harmonieuse qui permettrait de mieux se soustraire à la présence de l'arc :

- le retrait de l'ensemble du châssis à l'arrière de l'arc (et de placer si nécessaire une grille de sécurité à l'avant) avec des montants les plus fins et visuellement discrets ;
- un châssis à l'alignement de l'arc avec un choix de divisions et de profils qui feraient disparaître un maximum les contrastes entre matériaux (montants et verre) pour que l'ensemble se confonde et que la forme de l'arc domine ; »

Considérant que le projet porte sur le changement d'utilisation d'un petit restaurant, situé au rez-de-chaussée du n°9 en un snack-glacier, d'une superficie n'excédant pas 22m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer l'escalier intérieur du commerce, liant le rez-de-chaussée au sous-sol afin d'augmenter la superficie commerciale et bénéficier de plus de visibilité (l'escalier se situe devant la vitrine) ;

Considérant que l'accès à la cave du commerce va se faire désormais via l'accès du logement ;

Considérant que le nouveau commerce propose principalement des glaces et des jus ;

Considérant que l'activité de ce commerce participe à la diversité et à l'animation du quartier et donc à son contrôle social ;

Considérant de plus, qu'elle ne porte pas atteinte à la fonction principale d'habitation dans la zone ;







Considérant qu'en ce qui concerne les différents accès, le projet prévoit de remplacer l'ensemble des portes du commerce et des logements du n°9, sous forme de grilles tressées en acier brut ciré, par des nouvelles portes en aluminium noir ;

Considérant que le nouvel accès au commerce est composé de 2 portes coulissantes et un châssis fixe sur la droite, le tout est surmonté d'une imposte suivant le cintrage de la baie ;

Considérant que les nouveaux accès ne portent pas atteinte à l'autonomie résidentielle du bâtiment ;

Considérant qu'en revanche, le nombre de division proposée dans la vitrine commerciale reste excessive et nuit à la cohérence de la façade, d'autant plus que la succession de portes coulissantes s'écarte de l'alignement avec la porte de gauche ;

Considérant en effet, que l'on retrouve, à gauche, une porte de logements de type ouvrant et, à droite, 2 portes coulissantes implantées de manière décalée et en retrait par rapport à la 1<sup>ère</sup> porte et par rapport à l'imposte ;

Considérant que le système de portes coulissantes reste standard et ne s'intègre pas à la typologie du bâtiment ;

Considérant que l'imposte et certains montants restent trop massifs ;

Considérant qu'une intervention plus légère et plus sobre doit être étudiée ;

Considérant que l'article 3.1.5.2. du P.P.A.S. stipule que « les menuiseries des fenêtres, portes et vitrines des immeubles existants sont en harmonie avec celles des étages supérieurs » ;

Considérant qu'en ce sens, le projet déroge à l'article susmentionné, car l'usage des châssis en aluminium contraste avec les menuiseries en bois des étages ;

Considérant que les châssis projetés, que ce soit au niveau du profil horizontal (entre accès et imposte) ou du profil vertical (entre l'accès des logements et le commerce) sont épais et peu qualitatifs, ne s'accordant pas avec les profils fins et moulurés des étages supérieurs ;

Considérant qu'il serait souhaitable, au niveau des divisions de la devanture du rez-de-chaussée, de davantage tenir compte de la proportion des baies des étages afin d'apporter plus de cohérence générale à la façade ;

Considérant dès lors, que moyennant les adaptations évoquées, la dérogation au P.P.A.S., article 3.1.5.2. est acceptable ;

Considérant que la demande vise à installer un volet métallique noir ajouré sur le pan intérieur de la façade afin d'éviter tout caisson extérieur ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme concernant les enseignes est introduite en parallèle à celle-ci ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 28/06/2023 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 2/01/2023 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

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

Considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et ne visent pas à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

Considérant que le projet modifié maintient les mêmes divisions de châssis que dans le projet initial (portes coulissantes avec une partie fixe à droite) ;

Considérant que la seule modification consiste en la suppression de l'imposte de la vitrine et de la porte d'entrée des logements afin de donner un effet élancé du rez-de-chaussée ;

Considérant que la succession de portes coulissantes de la vitrine continue à s'écarter de l'alignement de la porte des logements à gauche ;

Considérant que la division des châssis projetée ne suit pas la composition symétrique des châssis aux étages ;





Considérant que le projet justifie cette division et le choix de portes coulissantes par l'étroitesse du commerce et la largeur assez limitée de la baie de la vitrine ne permettant pas d'installer des portes battantes tout en maintenant une largeur minimale de passage ;

Considérant qu'afin d'apporter plus de cohérence et de sobriété au rez-de-chaussée, il y a lieu de supprimer la partie fixe à droite de la vitrine et de prévoir une porte coulissante, de la même largeur que la porte de gauche dédiée aux logements, suivie d'un châssis fixe ;

Considérant qu'en ce qui concerne la séparation entre le commerce et le hall d'entrée, le demandeur et son architecte ont fait part en séance de la difficulté de créer un profil fin entre l'accès aux logements et la vitrine commerciale au vu du fait que le SIAMU impose une parois RF entre le couloir et l'espace commercial ;

Considérant néanmoins que plusieurs options pourraient être étudiées afin de résoudre ce problème et notamment celle de prévoir un profilé sur la tête du mur séparant l'accès privatif du commerce ;

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 :**

- supprimer la partie fixe à droite de la vitrine et prévoir une porte coulissante, de la même largeur que la porte de gauche dédiée aux logements, suivie d'un châssis fixe ;
- prévoir un profilé sur la tête du mur séparant l'accès privatif du commerce pour affiner l'aspect du châssis ;

**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 dérogation au P.P.A.S., article 3.1.5.2. est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**

**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).**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: E24/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de l'Economie 32 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: Modifier l'affectation d'une annexe en intérieur d'îlot de commerce vers un logement (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 - 29/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

8

Considérant que la demande a été introduite en date du 24/11/2023 ;  
Que l'accusé de réception complet a été envoyé par le fonctionnaire délégué le 08/01/2024 ;  
Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;  
Que le bien, construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1932 est, à titre transitoire, considéré comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire ;  
Que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois disponible en ligne ;  
Considérant que la demande vise à modifier l'affectation d'une annexe en intérieur d'îlot de commerce vers un logement ;  
Que la demande vise à mettre en conformité le bien à la suite d'actes et travaux exécutés sans permis d'urbanisme préalable ;  
Considérant que la demande s'écarte des normes du RRU visé ci-dessus, en ce qui concerne l'article 3 (normes minimales de superficie) du Titre II ;  
Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles Capitale ;  
Vu l'avis favorable du SIAMU du 23/01/2024, envoyé au fonctionnaire délégué en date du 26/01/2024, réf. T.1998.1405/5 ;  
Considérant que cet avis est favorable mais qu'il y est indiqué que le logement est accessible par le hall commun ;  
Que ce logement n'est en réalité accessible que via le commerce étant donné la présence du local vélo dans le hall ;  
Que le logement est en effet utilisé par le locataire du commerce et accessoire à celui-ci ;  
Qu'un nouvel avis siamu est dès lors nécessaire ;





Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de la prescription générale 0.6 du PRAS pour des actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Que la demande a été soumise à enquête publique du 15/02/2024 au 29/02/2024 et qu'aucune réclamation n'a été émise ;

Quant à la situation existante :

Considérant que le terrain a une superficie de 104 m<sup>2</sup> ;

Que les immeubles existants présentent une superficie de plancher de 189,55 m<sup>2</sup> hors-sol (rapport P/S de 1.82) ;

Que le bâti est constitué de deux constructions distantes de 5,5 m, une construction principale à rue de 3 niveaux avec toiture à versants et une construction annexe en intérieur d'îlot de 3 niveaux avec toiture à versants ;

Que la construction principale est divisée en un commerce au rez-de-chaussée et 1 appartement de 3 chambres aux étages ;

Que la construction annexe est occupée par le commerce (stockage) ;

Quant à l'affectation des bâtiments :

Considérant que le bâtiment existant est affecté à du commerce pour une superficie totale de 87,64 m<sup>2</sup> et du logement pour une superficie totale de 106,44 m<sup>2</sup> ;

Que l'affectation projetée est du commerce pour une superficie totale de 38,07 m<sup>2</sup> et du logement pour une superficie totale de 156,01 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet est situé en zone d'habitation ;

Que l'ajout du logement en intérieur d'îlot modifie les caractéristiques de celui-ci, que cependant cette situation est existante de fait depuis de nombreuses années et n'a soulevé aucune réclamation lors de l'enquête publique ;

Qu'il s'agit d'un appartement de 1 chambre, que les nuisances potentielles pour l'intérieur de l'îlot sont limitées ;

Que l'affectation projetée est dès lors conforme au PRAS ;

Quant à l'implantation et au volume des constructions :

Considérant que le projet s'inscrit dans le bâti existant sans modification de volume ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant que le projet ne modifie pas les façades existantes ;

Quant aux aménagements intérieurs :

Considérant que le projet propose un total de 2 logements répartis comme suit :

- 1 nouvel appartement de 1 chambre,
- 1 appartement existant de 3 chambres ;

Considérant que le nouveau logement présente une superficie plancher totale de 50 m<sup>2</sup> répartie sur 3 niveaux ;

Qu'il ne répond pas aux normes d'habitabilité décrites dans les articles 3 et 10 du titre II du RRU en ce qui concerne la superficie de la cuisine (7,77 m<sup>2</sup> au lieu de 8 m<sup>2</sup>), du séjour (12 m<sup>2</sup> au lieu de 20 m<sup>2</sup>) et de la chambre (12 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>) et la superficie nette éclairante du séjour (1.65 m<sup>2</sup> au lieu de 2,4 m<sup>2</sup>) et de la chambre (1,54 m<sup>2</sup> au lieu de 2,4 m<sup>2</sup>) ;

Qu'il est déjà occupé comme tel par le locataire du commerce depuis de nombreuses années ;

Que le nouveau logement dispose d'une cave dans la construction annexe ;

Que des emplacements pour vélos (2 maximum) sont prévus dans l'entrée de l'immeuble ;

Que le logement s'inscrit dans le bâti existant sans travaux et qu'il respecte la morphologie d'origine du bâti ainsi que sa façade ancienne ;

Que les actes et travaux relatifs à la création du logement neuf, tendent au respect des normes et est dès lors acceptable ;





Quant aux aménagements extérieurs :

Considérant que le nouveau logement peut bénéficier de la cour située entre les deux constructions ;

En conclusion :

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

**Avis FAVORABLE à condition de :**

**- recevoir un avis favorable du SIAMU sur la demande telle qu'introduite (logement accessoire au commerce) ou modifier le projet afin de rendre le logement accessible directement via le hall commun.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

---

Réf. / Ref.: E13/2024 (PFU)

Adresse / Adres:

Rue des Eperonniers 55 - 57 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Joachim Ceuppens

Objet / Betreft: •Réaménager un immeuble classé accueillant 4 logements et un HORECA au rez-de-chaussée:- restaurer des parties classées endommagées ;- rénover l'intérieur et mettre en conformité aux normes incendie.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 - 29/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**AVIS REPORTÉ**

9





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning**

---

Réf. / Ref.: S306/2023 (PU)

Adresse / Adres:  
Zinnikstraat 20 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Bart Weetjens

Objet / Betreft: inrichten van een collectieve studentenwoning (met 4 eenheden), verbouwen van het hoofdgebouw met afbraak van de bestaande traphal en afbraak en heropbouw van het dak, afbreken van de bestaande achterbouw en plaatsen van een nieuwe achterbouw (traphal)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/02/2024 - 29/02/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

**ADVIES UITGESTELD**

10





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: R1111/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Régence 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles - STIB

Objet / Betreft: Renouveler les voies de tram, mettre aux normes l'accessibilité des arrêts 'Petit Sablon' et aménager l'espace public aux abords de ces arrêts V2

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 24/01/2024 - 22/02/2024

Réactions / Reacties: 68

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/10/2022

**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:**

11

Contexte

Considérant que la demande se situe en espaces structurants et en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande se situe dans les zones de protections des biens classés suivants :

- Le Musée d'Art Ancien et aile annexe par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/03/1995 ; 2004-05-06
- La Cour des Comptes par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/03/1995 ; 2001-09-06
- L'église Notre-Dame du Sablon par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/03/1995 ;
- l'Ancien Musée Instrumental par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/03/1995 ;
- Le Conservatoire Royal de Musique par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/03/1995 ;
- La Synagogue principale de Bruxelles par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/03/1995 ; 1995-02-09
- Le Monument aux soldats Britanniques par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/03/1995 ;
- Le Jardin de sculptures du Musée Royal des Beaux-Arts par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/03/1995 ;
- Le Square du Petit Sablon par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/03/1995 ;
- Le palais de justice par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2001-05-03 ;







Considérant que la demande se situe en noyau d'identité locale sur la carte n°4 « espace public et rénovation urbaine », en réseau de transports en commun de haute capacité sur la carte n°8 « projet de ville » ainsi qu'en RER vélo à la carte n°7 « réseau cyclable » au plan régional de développement durable PRDD ;

Considérant que la demande se situe en zone de voirie au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPA n°35-10/11 « Ilots compris entre les rues de Namur, des Petits Carmes, place du Petit Sablon, rue de la Régence et la place Royale ») et en zone de voirie au PPA n°80-15 "Grand Sablon" approuvé par arrêté du gouvernement du 31/08/2000 ;

#### Objet

Considérant que le projet a pour objet :

- Le réaménagement de l'arrêt 'Sablon' pour sa mise aux normes d'accessibilité ;
- Revoir l'emplacement des arrêts 'Petit Sablon' afin de faciliter la circulation des services de secours ;
- Le renouvellement des voies de tram ;
- Renouvellement à l'identique entre la fin de la limite de chantier de la rue de la Régence intégrant l'arrêt 'Royal' (Musées de Beaux-Arts) et la place du Petit Sablon ; ainsi qu'entre la Grande Synagogue de Belgique et la place Poelart (hors courbes) ;
- Déplacement et écartement des voies aux droits des arrêts ;
- Le réaménagement des abords de l'arrêt ;
- Intégration des abords de l'arrêt ;
- Mise aux normes des traversées piétonnes ;
- Uniformiser la matérialité de l'ensemble du site tram ;
- Renouveler l'ensemble de l'éclairage public de l'axe Sur console et en façade ;

#### Procédure

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique pour le motif suivant :

- En application de la prescription 25.1 du P.R.A.S : Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun.

Considérant que 68 réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête organisée du 24/01/2024 au 22/02/2024 ; qu'elles concernent principalement :

- S'insurge contre cette modification qui va défigurer la façade côté Régence de la dite église. Elle attire chaque année plus de 500.000 visiteurs. En plus la halte est planifiée devant le portail d'entrée! ;
- Attire l'attention sur le Permis d'Urbanisme obtenu pour embellir les jardins et remplacer l'actuel treillis entourant l'église par un jolie clôture ;
- D'avis que l'aménagement nouvellement proposé par la STIB va évidemment radicalement à l'encontre de ce projet qui fut accueilli avec enthousiasme par la Ville et son bourgmestre ;
- Trouve que la réaction de la Commission des Monuments et Sites est tout à fait pertinente ;
- propose de prévoir au moins 1 place pour les vélos cargo à l'extrémité de chaque abri à vélos conventionnel ;
- propose d'utiliser un pavage semi-perméable dans les stationnements ;
- propose de supprimer les places de stationnement au profit de pistes cyclables de qualité ou d'espaces végétalisés ;
- attire l'attention sur la largeur de la piste cyclable non conforme au plan Good Move qui devrait être de 2.5m ;
- Exprime fermement l'attachement au parcours rectiligne des lignes du tram établies depuis l'origine du tracé de la rue de la Régence ;
- Pense que l'aménagement bloquera les trams et il ralentira leur progression rapide, normalement favorisée par le principe du tram en site propre, n'apportera rien à la fluidité du trafic des voitures et rendra plus malaisé le trafic des ambulances, des





premiers secours ou des voitures de police utilisant exceptionnellement les bandes de circulation de trams ;

- Demande pourquoi en 2024 on continue à mettre la voiture individuelle au centre des réaménagements ?
- Demande comment les cyclistes sont censés se doubler entre eux ? En écrasant les piétons sur le trottoirs ? En roulant sur les rails de tram ?;
- Propose de poser un panneau F103 "zone piétonne" dans laquelle les cyclistes doivent circuler à l'allure du pas sans mettre les piétons en danger ni les gêner si le symbole 'Cycle' est repris sur la panneau et suivant les restrictions qui y figurent ;
- Demande de respecter la hiérarchie définie dans GoodMove, en intervenant au minimum, soit par une mise à sens unique en supprimant le sens de circulation hors voirie tram, soit en supprimant le stationnement, soit en mutualisant la voirie tram et trafic routier dans les deux sens ;
- Demande à rendre plus large la piste cyclable en trottoir afin que des vélos avec remorques enfants ou de transport de marchandises y passent et doivent pouvoir s'y doubler,
- Indique que l'aménagement n'est pas adaptée à la croissance constante du nombre de cyclistes à Bruxelles et que le débit de cette piste cyclable sera atteint trop rapidement ;
- Demande une piste plus large, en asphalte et conforme aux règles en vigueur sur les axes type vélo plus ;
- Demande pourquoi les cinq petites places de voiture sont conservés ;
- Demande de revoir l'aménagement et suggère que les services techniques internes soient accompagnés ou conseillés par un architecte urbaniste afin de préparer un nouveau projet plus respectueux du site traversé ;
- Demande que l'arrêt petit Sablon (direction Louise) soit placé entre la rue des Sablons et la rue Coppens comme initialement prévu ;
- Plan de mobilité ;
- Phasage du chantier en fonction des projet en cours de réalisation dans le périmètre ;
- Fournir une note d'incidence du projet sur la mobilité
- Ongles morts cyclistes au niveau des débouchés vers la voirie ;
- Modifier le panneaux F99 à F99B

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

- En application de l'article 237 du COBAT, la demande se situant dans des zones de protection de biens classés, les actes et travaux objets de la demande modifient les perspectives sur ces biens classés ou à partir de ceux-ci.

Vu l'avis défavorable non conforme de la Commission royale des monuments et des sites du 16/01/2024 (réf : BXL40193\_719\_PU BRUXELLES. Rue de la Régence) libellé comme suit :

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 11/12/2023 (réf: eBM : 52338-2024-4 et DGI : GA14-745) Favorable sous conditions ;

Vu l'avis de Vivaqua du 15/01/2024 (réf: IN 1396972 – OUT 841546) Favorable sous conditions ;

#### Objectif

Considérant que le réaménagement de la rue de la régence a pour objectif de :

- Mettre aux normes les arrêts « Petit Sablon » ;
- L'aménagement des abords des arrêts pour permettre un usage plus efficace et faciliter l'accessibilité des PMR ;
- Renouveler les voies du tram et diminuer les nuisances sonores ;





Situation projetée

Considérant que le projet modifié répond aux besoins suivants :

- Répondre aux besoins d'amélioration de l'accessibilité des transports publics par l'adaptation des aménagements de ces arrêts :
  - Rapprocher les nez de quais à +55cm du rail ;
  - Rehausse les quais à +31cm de hauteur pour l'accessibilité PMR de plain-pied des trams et à +18cm de hauteur pour l'accessibilité PMR des bus ;
  - Rendre les cheminements piétons confortables pour tous vers et depuis ces quais ;
  - Intégrer les besoins de bonne circulation du SIAMU ;
  - Développer des quais en quinconce permettant un dépassement des transports publics à leur arrêt par les véhicules du SIAMU en pouvant passer en biseau entre deux trams qui seraient à l'arrêt en sens convergents ;
- Intégrer les besoins des autres modes :
  - Trottoirs élargis pour les piétons et répondant à la grande affluence générée par les lieux (Centre-ville, Musées, patrimoine, ...) ;
  - Trottoirs intégrant des pistes cyclables suggérées (revêtements différents) et confortables pour les déplacements vélos ;

Considérant que le projet modifié propose de revoir le positionnement des arrêts afin de solutionner le potentiel conflit entre TC et véhicules d'urgence ;

Considérant que pour ce faire, le projet modifié propose de décaler ces 2 quais afin de maintenir un espace suffisant entre 2 véhicules à l'arrêt permettant un dépassement en biseau des trams ou des bus par les services du SIAMU et autres véhicules de secours (Police, etc.) ;

Considérant que le projet modifié prévoit également la mise en place d'une piste cyclable pour que les cyclistes évitent de devoir rouler entre les rails de tram ; que ces pistes cyclables passent derrière l'abri (décision BM+STIB+Cab) et sont revêtus de pierres en granit, de même teinte que les pierres bleues et confortable pour les vélos ;

Considérant que les espaces situés devant le Conservatoire Royal de Belgique sont fort restreints ; que la solution est de réinstaller l'arrêt vers « Uccle-Ixelles » le long de l'église Notre-Dame des Victoires du Sablon, comme en situation existante ; que comme l'objectif reste de mettre aux normes d'accessibilité ces quais, une avancée de trottoir sera nécessaire pour y parvenir ;

Considérant que le projet modifié propose le matériel suivant au niveau de l'arrêt 'Sablon' vers Louise:

- Abris double sans paroi publicitaire (le lieu, son patrimoine, sa fréquentation l'en dispense) situé face à l'église du Sablon ;
- Dalles et marquages PMR permettant d'accéder :
  - A la première porte (mats voyants) du tram mais également à la première porte du bus ;
  - A la seconde porte (entrée PMR favorisée en particulier avec chaise roulante) du tram mais également à la première porte du bus ;
- 2 Afficheurs dynamiques à l'avant et à l'arrière du quai ;
- 2 poubelles ;

Considérant que pour l'arrêt 'Sablon' vers 'Botanique' il est proposé :

- Abris :
  - Un abri double sans paroi publicitaire (le lieu, son patrimoine, sa fréquentation l'en dispense) situé au début du quai tram ;
- Dalles et marquages PMR permettant d'accéder :
  - A la première porte (mats voyants) du tram mais également à la première porte du bus ;
  - A la seconde porte (entrée PMR favorisée en particulier avec chaise roulante) du tram mais également à la première porte du bus ;





- 2 Afficheurs dynamiques attribués à chaque mode ;
- Poubelles ;

Considérant que le projet modifié propose de redévelopper des trottoirs plus confortables et permettant d'accueillir les nombreux piétons drainés par les Musées, commerces, centres culturels, ... ; considérant qu'il est prévu d'aménager des trottoirs d'une largeur toujours minimale de 2m aux endroits les plus restreints ; notamment devant le Conservatoire Royal de Belgique ; que cette largeur peut être portée à +4m grâce à la récupération des 3m18 centraux de chaussée ;

Considérant que cette adaptation permet également de diminuer le risque de dépassements intempestifs des TC à leur arrêt par des automobilistes infractionnaires qui auraient empruntés la sur largeur centrale de 3m18 interdite aux véhicules privés et franchissable uniquement par les services de secours ;

Considérant que l'élargissement des trottoirs permet également d'offrir des pistes cyclables plus confortables ; qu'elles sont portées de 1m50 de largeur à 1m80 ; que ces pistes cyclables sont suggérées via un revêtement différent (granit moins glissant pour des vélos et visuellement distinct de la pierre bleue sur le reste du trottoir) et une signalisation de type F99a ; permettant aux cyclistes à leur choix soit d'emprunter la voirie entre les rails de tram soit de monter sur le trottoir mais également de s'écarter du cheminement vélo si celui-ci est occupé (dépassement ; piétons ...) ;

#### Motivations

Considérant que la STIB avait pour ambition de réaménager l'ensemble de la rue, en mélangeant tram et circulation automobile sous réserve que la Ville de Bruxelles mette en place un nouveau plan de circulation afin de limiter l'encombrement de la rue de la Régence ;

Considérant que cette révision du régime de circulation permettait d'avoir une réflexion ambitieuse sur les espaces dédiés aux modes actifs (agrandissement des trottoirs, mise en place de pistes cyclables, etc.) que finalement, l'établissement de ce plan de circulation n'a pas abouti et le projet global mené par la STIB a été abandonné ;

Considérant que pendant les discussions, il a été décidé que le projet devait reprendre les aménagements qui sont prévus pour l'arrêt « Régence » compris dans le périmètre du projet de la place Royale, à savoir :

- Piste cyclable derrière l'abri et réinsertion en chaussée carrossable au-delà de l'arrêt ;
- Revêtement des trottoirs et quais en pierre bleue, piste cyclable en granit de ton similaire permettant une meilleure adhésion et une distinction subtile du tracé vélo par les matériaux et leur appareillage ;

Considérant toutefois, qu'en combinant le projet actuel et le plan de réaménagement de l'arrêt « Royale », plus de la moitié de la longueur de la rue de la Régence serait désormais dévolue aux arrêts de transport en commun ; que le parti d'aménagement retenu, caractérisé par l'introduction de courbes et contre-courbes, de marquages au sol très présents visuellement, de pistes cyclables au tracé irrégulier, de différences de niveaux sur les trottoirs ainsi que d'élargissements ponctuels de leur forme dénature et fragmente cet axe patrimonial ; que par conséquent il y a lieu de proposer un aménagement qui respecte la linéarité des voies de tram et de leur assise le long de l'axe et minimise les tracés irréguliers et l'impact visuel des marquages dans la perspective de l'axe vers le Palais de Justice ;

Considérant qu'à la suite de l'article.191 du COBAT émis par Urban.brussels le 09/10/2023, la STIB propose des plans adaptés pour la demande de permis d'urbanisme référencée : 04/PFD/1837409 ;

Considérant que pour rappel, cet article.191 impose de revoir l'emplacement des arrêts 'Petit Sablon' afin de faciliter la circulation des services de secours ;

Considérant que le projet de réaménagement des quais de transports en commun de la rue de la Régence rejoint le projet de réaménagement de la place Royale développé par Beliris ;





Considérant que dans ce cadre, la STIB a introduit, le 18/09/2023 une demande de permis d'urbanisme modificative visant à offrir une solution de contournement des trams à leur arrêt par les véhicules du SIAMU sans diminuer les comforts piétons et cyclistes et visant à réduire les risques de conflits entre ces 2 modes. Cette demande de permis d'urbanisme est référencée : 04/PFU/1913800 ;

Considérant la nécessité du renouvellement des voies de trams devenues vétustes ;

Considérant que le projet vise la mise aux normes des arrêts 'Petit Sablon' ;

Considérant que le projet vise un aménagement des abords des arrêts pour permettre un usage plus efficace, notamment aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que les voiries concernées par le projet sont reprises au Plan Régional de Mobilité (PRM) GoodMove comme suit : Piéton PLUS, Vélo PLUS, TC CONFORT, auto QUARTIER et PL QUARTIER ;

Considérant que le projet est conforme aux objectifs TC du Plan Régional de Mobilité et concrétise notamment l'action C5 « Accélérer la mise en accessibilité des services de mobilité, en ce compris le transport public » ;

Considérant que le projet se limite aux aménagements des arrêts et n'a pas pour vocation à réaménager l'ensemble de l'axe ; que son ambition est d'offrir un maximum de confort au sein de la zone d'arrêt, de limiter les risques de conflits et d'accidents avec les automobilistes et les transports en commun et de réduire les heurts avec les piétons, et usagers des transports en commun ;

Considérant que les trottoirs proposent globalement une largeur suffisante ;

Considérant que les matériaux proposés, au regard du contexte patrimonial, répondent aux besoins en matière de confort pour les modes actifs ; qu'il offrent donc un confort suffisant pour les usagers et des risques maîtrisés de glissade par temps de pluie ;

Considérant que la rue de la Régence est un axe intégrant le futur RER vélo et que l'objectif du projet est de proposer aux cyclistes de se partager les espaces de trottoirs +-4m avec les piétons (côté façades) tout en leur permettant d'accéder à un espace préférentiel pour leurs déplacements ;

Considérant que le projet propose une mixité entre les piétons et cyclistes via un statut D9, organisé à l'arrière de l'aménagement et pourvu d'un cheminement cyclable, non obligatoire, que le projet modifié augmente la largeur de ce cheminement de 1m50 à 1m80 ; qu'en voirie vélo PLUS, la largeur minimum pour une piste cyclable séparée unidirectionnelle est de 2,5 mètres (art.34 volet réglementaire Good move) ; que cependant vu la configuration des lieux et la présence de l'arrêt mixte de transport public, les 1m80 peuvent être admis ;

Considérant que le projet modifié ne détaille aucunement comment il est prévu d'exécuter le raccord entre les surélévations et le jardin entourant l'église, ainsi que le dallage de pierre bleue du portique du transept ; que les différences de niveaux prévues sur le trottoir attenant à l'église, varient de +12 à +31 cm ;

Considérant que pour rappel ; le dallage de pierre bleue fait partie intégrante du bien classé et ne peut en aucun cas être impacté par l'aménagement de l'arrêt de transport en commun attenant ; que dès lors il y a lieu de fournir une coupe détaillant les raccords entre la surélévation du trottoir, le portique de l'église et le jardin entourant le monument ; que la conception devra éviter des emmarchements ;

Considérant qu'au niveau de l'arrêt 'Sablon' vers 'Botanique' le projet prévoit des rampes afin de permettre l'accès aux véhicules à la cours d'honneur du conservatoire royal ; qu'afin de garantir un confort aux piétons et aux cyclistes et éviter les risque de conflits dues au changements de dénivelé ; il y a lieu de réduire au minimum possible la hauteur des pentes de part et d'autre des accès ;





Considérant que les éléments de mobilier urbain prévus aux arrêts (abris, afficheurs dynamiques pour chaque mode de transport, poubelles) et leur implantation à proximité immédiate des biens protégés perturbe la visibilité depuis et vers ces derniers ; que cette situation est particulièrement critique le long de l'église Notre-Dame des Victoires, où un double abri est prévu directement devant le portique sud du transept ; qu'il y a lieu de le déplacer ; que l'abri placé devant l'aile gauche du conservatoire entrave également la vue vers le porche d'entrée, qu'il y a lieu de réduire la largeur de l'abri et de déplacer celui-ci vers le Petit sablon, à hauteur de l'abri actuel ;  
Considérant que l'aménagement des abris doit être sobre, en limitant le nombre de mobilier et matériaux et tout panneautage opaque ; qu'il y a lieu de diminuer le nombre de modules des abris de 6 à 3 modules ;  
Considérant qu'il y a lieu de se coordonner avec Vivaqua pour ce qui est des études en cours sur cette zone de la présente demande (VIVAQUA\_4809 - VIVAQUA\_5202 - VIVAQUA\_5204) ;

**FAVORABLE sous condition de :**

- améliorer le marquage afin de sécuriser la réinsertion des cyclistes sur la voirie ;
- proposer un aménagement qui respecte la linéarité des voies de tram et de leur assise le long de l'axe ;
- Déplacer l'abri prévu devant le portique sud du transept et réduire le nombre de modules prévus à 3 modules ;
- Déplacer l'abri prévu du côté du conservatoire de telle sorte à dégager les portes d'accès et réduire le nombre de modules prévus à 3 modules ;
- fournir une coupe détaillant les raccords entre les surélévations du trottoir, le portique de l'église et le jardin entourant le monument ;
- Eviter les emmarchements du côté des raccords entre le trottoir et l'église ;
- Déplacer la traversée piétonne du côté du square du petit Sablon afin de permettre un aménagement plus aisé de l'arrêt ;
- Réduire la hauteur des pentes de part et d'autre des accès de véhicules vers la cour d'honneur ;
- Se coordonner avec Vivaqua pour ce qui est des études en cours sur la zone (VIVAQUA\_4809 - VIVAQUA\_5202 - VIVAQUA\_5204).

