



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

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

Réf. / Ref.: H467/2019 (PU)

Adresse / Adres:  
Chaussée de Haecht 1201 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Ilyas Genc

Objet / Betreft: construire à front de rue, un immeuble r+3 comportant 5 appartements, à changer l'affectation d'un atelier d'entretien de voiture en un dépôt et ses bureaux accessoires, à créer un étage supplémentaire entre le rez-de-chaussée et le 1er étage et un sous-sol dans le bâtiment arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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

- 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 sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé zones d'entreprises en milieu urbain, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en catégorie 0 +3 sur la carte des sols pollués ;
- considérant que la demande vise à construire à front de rue, un immeuble R+3 comportant 5 appartements, à changer l'affectation d'un atelier d'entretien de voiture en un dépôt et ses bureaux accessoires, à créer un étage supplémentaire entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, ainsi qu'un sous-sol dans le bâtiment arrière ;
- considérant que le bâtiment arrière existe depuis les années 1930 -1935 (bruciel) ;
- considérant que celui-ci comportait un atelier d'entretien et de réparation de véhicules ainsi qu'un dépôt de 23 voitures d'occasion avec un logement d'environ 250m<sup>2</sup> à l'étage ;
- considérant que le projet prévoit, à front de rue, la construction d'un nouvel immeuble de 4 niveaux dans lequel sera aménagé 5 logements ;
- considérant que dans le bâtiment avant, les logements seront distribués comme suit :
- sous-sol (hauteur sous plafond de 2.10m) : Local poubelles, locaux compteurs, local vélos/poussettes, 5 caves ;
- rez-de-chaussée : 1 appartement 2 chambres (11.92m<sup>2</sup> et 13.92m<sup>2</sup>), dont 1 avec terrasse en façade avant, salle de bain, sanitaires, séjour/cuisine 39m<sup>2</sup> avec une terrasse de 18m<sup>2</sup> ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 2 chambres (13.92m<sup>2</sup> et 9.48m<sup>2</sup>), dont une avec balcon avant, salle de bain, sanitaires, séjour/cuisine 35m<sup>2</sup> avec balcon ;
  - 1 appartement 1 chambre 14.02m<sup>2</sup>, salle d'eau, cuisine séjour 32m<sup>2</sup> ;
- 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 3 chambres (14.52m<sup>2</sup>, 13m<sup>2</sup>, 9.5m<sup>2</sup>), dont une avec balcon en façade avant, séjour/cuisine 45m<sup>2</sup>, salle de bain, sanitaires, terrasse ;
- 3<sup>ème</sup> : 1 appartement 1 chambre 13.86m<sup>2</sup>, salle de douche, séjour/cuisine 28m<sup>2</sup>, sanitaires ;
- considérant que le bâtiment arrière sera modifié et réaménagé ;
- considérant que le projet prévoit, dans le bâtiment arrière, une affectation de dépôt de 429m<sup>2</sup> ;
- considérant qu'un entresol sera créé entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage afin d'y aménager un bureau lié à l'activité ;
- considérant qu'un sous-sol sera créé afin d'aménager un parking ;
- considérant que le logement du premier étage (sis au-dessus du dépôt) sera maintenu ; qu'il dispose d'un accès privatif ;
- considérant que les toitures seront transformées en terrasses en façade arrière ;
- considérant que le bâtiment arrière est distribué comme suit :  
Sous-sol : parking, cave  
Rez-de-chaussée : dépôt 429m<sup>2</sup>,  
Entresol : bureau de 100m<sup>2</sup>, terrasse en façade arrière,  
1<sup>er</sup> : appartement 3 chambres (14.20m<sup>2</sup> (sne insuffisante 2.3m<sup>2</sup> au lieu de 2.8m<sup>2</sup>), 20m<sup>2</sup>, 9m<sup>2</sup>)  
cuisine/séjour 37m<sup>2</sup> (sne insuffisante 6.9m<sup>2</sup> au lieu de 7.4m<sup>2</sup>), salle de bain, sanitaires, terrasse de 60m<sup>2</sup> ;
- considérant qu'en fond de parcelle, le long de la voie de chemin de fer, la parcelle dispose d'un grand jardin non accessible ;
- considérant qu'un sous-sol sera construit au bâtiment arrière afin d'y aménager un parking pour les logements ;
- considérant que le parking de 5 emplacements sera accessible depuis la rue par un passage couvert et un ascenseur (plate-forme élévatrice) pour véhicules motorisés ;
- considérant que les 5 emplacements de parking auront chacun une dimension de 2.50m\*4.90m avec une largeur de voie de circulation d'un peu moins 4.70m de largeur ;
- considérant que généralement la place et la voie de circulation doivent avoir une longueur minimale de cinq mètres ;
- considérant que le parking ne prévoit pas de zone d'attente ;
- considérant que par conséquent les voitures ne peuvent se croiser et que les véhicules risquent de se gêner ;
- considérant que le parking n'est pas ventilé ;
- considérant que le bâtiment arrière dispose d'un seul accès carrossable, dans l'axe du passage cocher du bâtiment avant ;
- considérant que l'ascenseur vers le parking souterrain (sis sous le bâtiment arrière) est localisé dans la zone d'accès carrossable dudit dépôt (1<sup>ère</sup> travée) ;
- considérant que l'ascenseur n'est pas cloisonné de manière à permettre, lorsque le plateau est en position haute, d'accéder au dépôt ;
- considérant que les deux accès sont confondus et qu'il peut en résulter des conflits d'usage ;

### Enquête publique :

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 9bis 3 du PRAS (affectation rez-de-chaussée au logement) ;  
dérogation à l'art.6 du titre I du R.R.U. (toiture d'une construction mitoyenne) ;  
dérogation à l'art.13 du titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

### En ce qui concerne l'affectation :

- considérant, en ce qui concerne l'affectation, qu'à l'origine il existait une activité productive ;
- considérant que le projet porte la superficie de l'activité (dépôt et bureau) à 429m<sup>2</sup>, celle de logement à 583m<sup>2</sup> pour un total de 1012m<sup>2</sup> ;
- considérant que le PRAS prescrit que les zones d'entreprises en milieu urbain sont affectées aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises, à savoir les services « business to business », dont la superficie de plancher est limitée à 2.000 m<sup>2</sup> par immeuble ;
- considérant que l'augmentation de la superficie de plancher affectée aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;
- considérant que ces zones peuvent aussi être affectées aux logements, aux commerces, aux commerces de gros et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ; que la superficie de plancher ne peut dépasser, par immeuble, 1000 m<sup>2</sup> pour les commerces autres que les grands commerces spécialisés, 2500 m<sup>2</sup> pour les commerces de gros et 3500 m<sup>2</sup> pour les grands commerces spécialisés ; que l'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée aux conditions suivantes :
  - 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
  - 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
  - 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.
- considérant que bien que mentionné comme activité productive dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme, les plans ne mentionnent qu'un dépôt, du stockage et des bureaux ;
- considérant qu'il n'est proposé aucune des activités productives définies dans le glossaire du PRAS, à l'adresse du projet ;
- considérant que la zone d'entreprises en milieu urbain n'autorise ni dépôt, ni le stockage, ni le bureau ;
- considérant que l'affectation projetée n'est pas conforme au PRAS ;

### En ce qui concerne l'implantation et le gabarit :

- considérant que le projet déroge au RRU titre I art 6 (toiture d'une construction mitoyenne) en que l'étage en retrait dépasse le profil du bien de droite (le plus haut) et en ce qu'aucun raccord harmonieux n'est établi entre le projet et les deux biens contigus ;
- considérant en effet que le bien sis à gauche du projet présente un gabarit de rez+1 surmonté d'une toiture à versant ;
- considérant que le bien de droite présente un gabarit rez+2 surmonté d'une toiture à versant ;
- considérant que cet étage en retrait dénote avec la typologie des maisons de ce tronçon de rue ;
- considérant par conséquent que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art.13 en ce que le projet ne prévoit pas de végétaliser les toitures plates ;
- considérant en outre que l'imperméabilisation de la parcelle atteint 73% de celle-ci, que le jardin arrière n'est accessible ni pour le dépôt, ni pour les logements ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art. 16 (stockage des eaux pluviales) en ce qu'une citerne d'eaux pluviales de 5000l est prévue au lieu d'une capacité de minimum 5742l ;
- considérant que pour la prise compte du volume de cette citerne, l'emprise totale du bâtiment avant ainsi que l'emprise du passage carrossable ont été calculé avec une superficie projetée au sol de 174m<sup>2</sup> ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

### En ce qui concerne l'habitabilité et l'accessibilité :

- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art 3 en ce que les superficies minimales de la chambre principale de l'appartement du rez-de-chaussée, de l'appartement 2 chambres du 1<sup>er</sup> étage et celle de l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage n'atteignent pas 14m<sup>2</sup> comme mentionné dans les plans (+/- 14m<sup>2</sup>) mais entre 13.86m<sup>2</sup> et 13.92m<sup>2</sup> ;
- considérant que cette dérogation, bien que minime, n'est pas acceptable dans le cadre d'une nouvelle construction ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art 4 en ce que la hauteur sous plafond du sous-sol du bâtiment avant n'atteint que 2.10m au lieu de 2.20m minimum ;
- considérant que dans le cadre d'une nouvelle construction cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art 10 en ce qu'au rez-de-chaussée du bâtiment avant, la superficie nette éclairante atteint 1.1m<sup>2</sup> au lieu de 2.8m<sup>2</sup> ;
- considérant en effet que si la chambre 2 dispose de deux fenêtres, l'une des deux se situe dans le passage couvert ;
- considérant que le passage couvert fermé par une porte de garage ne peut offrir de lumière naturelle ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable dans le cadre d'une nouvelle construction ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art 10 en ce que dans le bâtiment arrière, la chambre de 14.20m<sup>2</sup> dispose d'une superficie éclairante de 2.3m<sup>2</sup> au lieu de 2.8m<sup>2</sup> et en ce que la superficie nette éclairante du séjour/cuisine atteint 6.9m<sup>2</sup> au lieu de 7.4m<sup>2</sup> ;
- considérant que cette dérogation est minime et peut être acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art 16 (ordure ménagères) en ce que le local situé au sous-sol du nouveau bâtiment ne permet pas aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique ;
- considérant en effet qu'outre l'escalier, 4 portes doivent être franchies ;
- considérant également que la superficie du local poubelles de 5.96m<sup>2</sup> est insuffisante pour organiser le tri sélectif de 5 familles (9 chambres) ;
- considérant que pour un total de 9 habitants minimum, il y a lieu de prévoir au minimum un local de 6.76m<sup>2</sup> (5.5m<sup>2</sup>+0.14m<sup>2</sup>/habitant) ;
- considérant que l'accessibilité ainsi que la capacité de stockage de ce local devrait être améliorée ;
- considérant par conséquent que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art 17 (14.50m<sup>2</sup>) en ce que le R.R.U. préconise qu'un vélo, d'accès aisé, occupe une place au sol d'environ 1.20 m<sup>2</sup> (0.60m x 2m) ;
- considérant que le R.R.U. préconise aussi que les espaces de manœuvre minimaux entre vélos et obstacles fixes (murs, etc.) à considérer sont de 1.50 m ;
- considérant par conséquent qu'il y a lieu de prévoir un local d'une longueur de 9\*0.60m (9 vélos) de 5.40m et une largeur de (2m+1.50m) 3.50m minimum ;
- considérant que le logement existant dans le bâtiment arrière n'a pas été pris en compte pour les articles 16 et 17 du R.R.U. titre II ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art 18 en ce que le projet ne prévoit pas de local commun pour le matériel de nettoyage ;
- considérant que dans le cadre d'une nouvelle construction cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre IV art 6 (porte d'entrée) en ce que la porte d'entrée d'accès aux logements et principalement l'accès au logement du rez-de-chaussée ne disposent pas d'un passage libre de 0.95m mais de 0.90m ;
- considérant que dans le cadre d'une nouvelle construction cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre IV art 7 (emplacement de parking) en ce que le projet ne prévoit aucun emplacement de parking P.M.R. ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- considérant que le R.R.U. préconise l'aménagement de deux emplacements de stationnement réservés aux véhicules utilisés par les personnes à mobilité réduite ayant une largeur de minimum 3,30 mètres et situés à proximité des voies d'accès ;
- considérant que dans le cadre d'une nouvelle construction cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au R.B. art 52 en ce que le projet prévoit le long du mitoyen droit, un mur dont l'épaisseur n'atteint pas 28 centimètres en maçonnerie pleine ;

### En ce qui concerne l'esthétique :

- considérant que les façades du nouveau bâtiment à front de rue seront traitées avec un crépi sur isolant de ton blanc et ton gris ;
- considérant que les châssis seront en aluminium thermolaqués ton gris foncé et les garde-corps seront en acier peint ton gris foncé ;
- considérant que les briques de façade du bâtiment arrière existant seront conservées apparentes et seront sablées ;

### Conclusions :

- considérant qu'en ce qui concerne l'affectation de dépôt (et de bureau accessoire), le projet n'est pas conforme au PRAS ;
  - considérant que le projet présente de nombreuses dérogations ;
  - considérant qu'en ce qui concerne le R.R.U. titre I, le principe directeur de ce titre est le souci du maintien et de l'amélioration de la qualité de la vie domine ce titre, que ce soit pour les îlots formés de maisons entre mitoyens ou les constructions isolées ;
  - considérant qu'en intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines ;
- Certaines mesures visent à préserver l'esthétique des façades ;
- considérant pour ces motifs que les dérogations au R.R.U. titre I ne sont pas acceptables ;
  - considérant qu'en ce qui concerne le R.R.U. titre II, que celui-ci impose des dimensions minimales (surface des pièces, hauteur sous plafond et volume) pour les logements neufs situés dans des immeubles neufs ainsi que pour les extensions d'immeubles existants et impose de tendre vers les dimensions minimales dans le cas de logements neufs réalisés dans un immeuble existant et impose d'améliorer la conformité des logements à ces dimensions minimales lors de transformations de logements existants. La transformation d'un logement ne peut en aucun cas entraîner une dégradation de l'habitabilité de celui-ci.
  - considérant que le titre II vise à donner un minimum de confort et d'hygiène aux logements ;
  - considérant pour les motifs évoqués ci-dessus que les dérogations au R.R.U. titre II ne sont pas acceptables ;
  - considérant qu'en ce qui concerne le R.R.U. titre IV que l'accessibilité est un droit pour les personnes à mobilité réduite ;
  - considérant que ce titre met en place diverses normes relatives aux accès et à certains équipements présents dans des bâtiments au bénéfice des personnes à mobilité réduite et qui sont de nature à leur permettre une meilleure intégration dans la vie moderne ;
  - considérant que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite est imposée, aussi bien en ce qui concerne les accès aux bâtiments qu'aux circulations intérieures ;
  - considérant que l'objectif est de construire pour tous dans le but d'une meilleure compréhension de l'autre et afin d'éviter le cloisonnement entre les différents acteurs de la société ;
  - considérant pour ces motifs que les dérogations au R.R.U. titre IV ne sont pas acceptables ;
  - vu l'avis Vivaqua qui précise que la zone du projet reprise sous objet recèle des installations de distribution et/ou d'égouttage ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021*

- considérant que cet avis mentionne qu'en vue d'obtenir les plans des installations souterraines de VIVAQUA, le maître de l'ouvrage devra effectuer les demandes de plans via le portail KLIM CICC et ce, en application avec la législation en vigueur en Région de Bruxelles Capitale ;
- considérant qu'en ce qui concerne la gestion des sols pollués, les restrictions d'usages sont d'application ;
- considérant par conséquent que sont interdites notamment les constructions de caves, et la conversion à l'habitat sans nouvelle évaluation des risques ou mesures de gestion du risque ;

**Avis DÉFAVORABLE.**



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

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

Réf. / Ref.: A585/2018 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard d'Anvers 46 - 47 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Freddy Dewit

Objet / Betreft: couvrir la cour (déjà réalisé), remplacer les planchers en bois par des planchers en béton, placer des gaines d'extractions et des conduits de ventilation (déjà réalisé), aménager 8 flats meublés, placer un ascenseur, placer un escalier, remplacer les menuiseries en bois par des menuiseries en pvc, modifier les baies en façade avant, enduire les façades.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 60-07BIS quartier Anvers-Yser ayant fait l'objet d'un arrêté en date du 1993-04-08 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zones mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de mixité de l'habitat et d'entreprise à caractère urbain (Ilot 5) au P.P.A.S. ;

#### **En ce qui concerne l'objet de la demande :**

- considérant que l'objet de la demande telle que mentionné dans le formulaire de demande et la notice explicative porte sur un changement d'affectation de la maison de rapport «chambres meublées en nombre de seize», en flats meublés en nombre de huit, la mise en conformité de la couverture totale de la cour, pour l'extension de l'établissement d'Horeca, et de l'aménager en cuisine, la mise en conformité des conduits de ventilation «grillade/friture» ;
- considérant que lors de la commission de concertation, le demandeur et l'architecte ont mentionné que l'objet de la demande portait sur un changement d'affectation en hébergement touristique ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- considérant que les prescriptions générales du PRAS 0.12, prescrivent que la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées qu'à certaines conditions décrites dans cet article ;
- considérant que ces conditions ne sont pas respectées ;
- considérant que de plus, la demande mentionne que sont projetés les travaux suivants :
  - 1- Changement des planchers «bois» en béton armé
  - 2- L'installation d'un ascenseur
  - 3- Nouvel escalier en béton armé recouvert d'une finition en pierre bleue ou similaire
  - 4- Réalisation du couloir de secours donnant sur la façade principale
  - 5- pose des châssis de la façade principale en pvc de ton gris anthracite
  - 6- pose des châssis de la façade arrière en pvc de ton blanc
  - 7- Travaux des deux façades avant /arrière en enduits peints en gris anthracite
  - 8- La végétalisation de la toiture plate en plante "Sédum".
- considérant en outre que les travaux supplémentaires suivants projetés sont constatés sur plans :  
En façade avant : Suppression d'allège et agrandissement des baies de fenêtre en façade avant avec suppression des garde-corps décoratifs existants et installation de garde-corps à barreaux verticaux ;  
En façade arrière : ajout de trois fenêtres dont une porte-fenêtre au 1<sup>er</sup> étage donnant sur la toiture plate du restaurant et modification des allèges de fenêtre des étages afin d'agrandir ou diminuer ces baies ;
- considérant que le niveau du 1<sup>er</sup> étage est modifié, en façade arrière, afin de créer un double étage pour y aménager un duplex ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour les motifs suivants :  
Dérogation au P.P.A.S. art 3.1.7 Dispositions pour les rez-de-chaussée  
Dérogation au P.P.A.S. art 3.2.1. Dispositions particulières concernant les façades  
Dérogation au P.P.A.S. art Art 6 zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitées  
Dérogation à l'art.13 du titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable)  
Dérogation à l'art 6 du titre I du R.R.U. (toiture)  
application de l'art. 207 §1.al4 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (Anciens Etablissements Blum) ;
- vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.) du 08/02/2021 ;
- vu le PV d'infraction BR/083/15 qui fait état des infractions suivantes :
  - Deux conduits d'extraction d'air ont été placés le long de la façade arrière.
  - L'aspect de la façade à rue a été modifié (changement de couleur de l'ensemble, enseigne, sculptures, auvent)
- Un bar, comprenant une petite salle de danse a été aménagé au sous-sol.

### En ce qui concerne la situation de droit en terme d'affectation :

- considérant qu'à l'origine, il s'agit selon les plans du 24 juin 1926, d'un immeuble R+4 dont le rez-de-chaussée est affecté en café et les étages sont composés de chambres ;
- considérant que le nombre de logements pris en compte pour la situation de droit se base sur l'attestation sibelga apportée au dossier ;
- considérant que cette attestation fait état de 4 compteurs d'électricité présent avant 1993 ou présent en 1993 ;
- considérant par conséquent, que sur base de la présence de compteurs, il pourrait être admis 1 commerce et éventuellement 3 logements ;
- considérant qu'il existe pour ce même bien une demande de permis d'urbanisme A1219/2015 qui a été introduite en date du 23/11/2015 et ayant pour objet : « Aménager 11 logements, un restaurant et une salle de danse avec augmentation de volume (travaux déjà réalisés) » ;
- considérant que cette demande a été classée sans suite ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

### En ce qui concerne la situation de droit en terme d'esthétique et de gabarit :

- considérant qu'il s'agit d'un immeuble R+4 disposant d'une cour à ciel ouvert en façade arrière ;
- considérant que la façade disposait d'un seuil en pierre bleue et d'une façade unie de teinte claire ;
- considérant que la façade avant possédait une vitrine en bois munie d'une porte centrale ;
- considérant que la vitrine était garnie de pilastres, d'un bandeau et d'une corniche travaillée ;
- considérant que la porte d'accès aux logements présentait une structure en bois mouluré avec parties vitrées décorées de ferronnerie ;
- considérant en ce qui concerne la situation de fait :  
le restaurant a été transformé en bar restaurant, salle de danse et bar à chicha,  
un nouvel escalier dessert le sous-sol depuis la salle du restaurant,  
la façade avant a été repeinte en gris,  
la vitrine a été profondément transformée,  
les châssis ont été remplacés en façade avant et arrière,  
des gaines et groupes d'extraction ont été placés en façade arrière et sur la toiture plate,  
la cour a été entièrement recouverte,  
le nombre de logement a été modifié ;
- considérant que le bâtiment fait l'objet de transformations ; qu'il ne subsiste actuellement qu'un seul compteur de gaz et d'électricité depuis 2013 ;
- considérant que les étages sont vides et ne comportent plus aucun décor ;

### En ce qui concerne l'aménagement du commerce :

- considérant que le restaurant s'implante au rez-de-chaussée du bâtiment ;
- considérant que la cour a été recouverte, la cuisine a été déplacée dans l'extension, le cloisonnement intérieur a été modifié ;
- considérant que les plans du rez-de-chaussée comportent des incohérences par rapport à la légende ;
- considérant en effet que la légende mentionne des murs à démolir (en blanc) entre l'entrée mentionnée « accès établissement » et « accès restaurant » ;
- considérant également qu'entre la salle de restauration et les sanitaires les murs sont mentionnés comme démolis ;
- considérant que tel que présenté, les clients et les habitants ont accès chacun à la totalité du rez-de-chaussée et de la cave ;
- considérant que l'aménagement tel que présenté n'est pas plausible et qu'il y a lieu de corriger la légende en terme de mur à démolir, à maintenir ou à créer ;
- considérant qu'un nouvel escalier a été créé du commerce vers la cave ;
- considérant que la cave est dédiée entièrement au restaurant et comporte des sanitaires à la place du local compteurs, locaux de rangement et de stockage ;
- considérant que le local compteur est déplacé dans un autre local dénommé « réserve » ;
- considérant que la demande déroge au P.P.A.S. art 2.3.1 en ce que celui-ci prescrit que les entreprises existantes et autorisées dans ces ilots au moment de l'entrée en vigueur du plan peuvent être maintenues pour autant qu'elles soient compatibles avec la fonction habitat et que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles de l'ilot ou de la zone ; que les entreprises existantes répondant à ces critères peuvent recevoir une extension limitée à 20 % de la surface d'exploitation ; que cette extension ne peut en aucun cas se faire au détriment de logements existants ; qu'en ce qui concerne l'implantation de nouvelles entreprises, celle-ci est limitée au bâtiment existant sans bénéficier de l'extension de 20 % sus mentionnée ;
- considérant que si la demande maintient un restaurant sans autre activité annexe, la superficie d'extension autorisable est de 20% ;
- considérant par conséquent que l'extension maximale autorisable est de 25m<sup>2</sup> ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- considérant que l'extension de 46m<sup>2</sup> est bien supérieure au maximum autorisé et la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que la dénomination d' « établissement » reprise sur plan et les lacunes en ce qui concerne le plan du rez-de-chaussée sont absolument à éclaircir afin qu'il n'y ait aucun doute sur l'affectation projetée ;
- considérant que les extractions placées en toiture dérogent au R.R.U. titre I art 6 (toiture) en ce que ces groupes ne sont pas intégrés dans la toiture ;
- considérant que le projet déroge au R.B. art 108 (souches de cheminées et cheminées d'annexes) en ce que les gaines d'extraction rampent sur la toiture plate sans protection et en ce que les gaines verticales ne débouchent pas à 2m au-dessus de la corniche du bâtiment ;
- considérant que ces groupes d'extractions et gaines apportent des nuisances visuelles et sonores en intérieur d'îlots et ne sont pas compatibles avec la fonction d'habitat ;
- considérant que les dérogations au R.R.U. titre I art 6 et au R.B. art 108 ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art 6 zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitées qui prescrit que la construction d'annexes à toitures plates et/ou à versants y est autorisée sur 50 % maximum de la surface de cette zone ;
- considérant par conséquent que la couverture totale de la cour n'est pas acceptable ;
- considérant de plus que cette couverture totale de cour déroge au R.R.U. titre I art 13 (maintien d'une surface perméable) qui prescrit que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que par ailleurs, cette surface perméable est en pleine terre et plantée ;
- considérant que cette dérogation n'a pour but que d'augmenter la superficie d'exploitation du restaurant, n'est pas compatible avec la fonction d'habitat et n'est par conséquent pas acceptable ;

### En ce qui concerne les 8 logements projetés :

- considérant que le projet prévoit la répartition suivante :  
1<sup>er</sup> étage : 1 studio 22m<sup>2</sup> + salle de douche, 1 appartement 1 chambre en duplex avec l'entresol avec jout d'un escalier en colimaçon : living cuisine 22,44m<sup>2</sup> et chambre 21.60m<sup>2</sup>,  
2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> 4<sup>ème</sup> : par étage : 1 studio de 22.14m<sup>2</sup> + salle de douche et 1 studio de 26.88m<sup>2</sup> + salle de douche ;
- considérant que les compteurs des étages sont déplacés à gauche de l'accès à l'établissement,
- considérant que l'appartement en duplex déroge au R.R.U. titre II art 3 en ce que la superficie du living/cuisine est de 22.44m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup> qui est la superficie minimale imposée ;
- considérant que dans le cadre de la création d'un nouveau logement, une dérogation portant sur 6m<sup>2</sup> est trop importante et ne peut être acceptable ;
- considérant que le projet ne propose pas d'amélioration en terme de locaux communs ;

### En ce qui concerne la circulation verticale :

- considérant que l'escalier d'accès aux sous-sol et aux étages a été démolé et remplacé par un escalier plus étroit qui ne dessert plus que le sous-sol ;
- considérant que plus profondément dans la parcelle, un nouvel escalier étroit donne accès au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que la totalité des anciennes trémies d'escalier a été fermée ; qu'à partir du 1<sup>er</sup> étage, un nouveau noyau d'escalier central est installé et dessert les logements des 2<sup>ème</sup> 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages ;
- considérant qu'un ascenseur est implanté et dessert les niveaux hors sol ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

### En ce qui concerne l'esthétique :

- considérant que la vitrine réalisée et maintenue est en pvc noir entourée de granit noir et de panneau gris ;
- considérant qu'un bandeau (caisson) de panneau gris est placé au-dessus de la vitrine ;
- considérant que la porte d'entrée aux logements est également maintenue en pvc noir ;
- considérant que la façade est peinte en gris et rouge ;
- considérant que le P.P.A.S. art 3.2.1. prescrit des dispositions particulières concernant les bâtiments dont les façades sont à maintenir et à restaurer ;
- considérant que les façades de ces bâtiments doivent être conservées et, si nécessaire, restaurées ; qu'en plus des matériaux utilisés pour la façade, les matériaux utilisés pour la réalisation des balcons, bretèches, corniches ou tout élément d'ornementation distinct du matériau de revêtement principal de la façade doivent être en bois, acier, fontes ou bronze ; que les matériaux, la hauteur sous corniche et la hauteur du faite de la toiture ne peuvent être modifiés sauf pour être restaurés dans leur pristin état ;
- considérant également que le P.P.A.S. art 3.1.7 prescrit entre autre que les vitrines, leurs encadrements et les parements du rez-de-chaussée doivent tenir compte du rythme des travées (on a défaut des baies de fenêtre) et des matériaux de l'ensemble de la façade du bâtiment afin d'en préserver la cohérence architecturale ; que les matériaux admis pour la réalisation des vitrines, de leurs encadrements et des parements des rez-de-chaussée commerciaux sont les mêmes que ceux du reste de la façade ou en harmonie avec ceux-ci ; que le but est de présenter une homogénéité esthétique de l'immeuble ;
- considérant donc que le projet déroge au P.P.A.S. articles 3.2.1 en ce que la façade n'est pas restaurée à l'identique, en ce que les matériaux utilisés ou projetés tel que le granit et le pvc ou le redimensionnement de baies ne sont pas admis ;
- considérant que le projet déroge au P.P.A.S. art 3.1.7 en ce que celui-ci ne présente aucune cohérence architecturale ni aucune harmonie esthétique ;
- considérant que les dérogations au P.P.A.S. art 3.2.1 et 3.1.7 ne sont pas acceptables ;
- considérant en outre que l'avis SIAMU du 09/01/2019, au point 6, préconise que le local « compteur gaz » doit être ventilé en permanence, directement vers l'extérieur, en partie haute, avec un orifice de min 150 cm<sup>2</sup> (min 0,2% de la surface au sol du local) ; que dans le cas où la somme des débits de gaz des compteurs dépasse 40 m<sup>3</sup>/h, il y a lieu de créer un local répondant aux caractéristiques suivantes :
  - Parois REI 60 ou EI 60,
  - Porte(s) EI 30,
  - Ventilation haute et basse ;
- considérant que cet avis prescrit également que l'accès au local doit être garanti en tout temps pour tous les occupants de l'immeuble et pour les services de secours ;
- considérant que ce local, n'est pas distinctement visible sur plan ;
- considérant que par déduction, s'il est placé à gauche de l'entrée, il n'est pas conforme aux prescriptions du SIAMU ;

### Conclusion :

- considérant la non-conformité en terme de superficie commerciale ;
- considérant le nombre important de dérogations tant au PPAS qu'au RRU et qu'au RB ;
- considérant que la division et les travaux réalisés et projetés ne prennent pas en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ;
- considérant que toute structure interne de l'immeuble est remplacée, tant les planchers et les escaliers que les murs ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- considérant au vu de l'intérêt patrimonial du bien repris à l'inventaire du patrimoine monumental, du bon état de préservation de la façade :
  - que la vitrine devrait être rétablie dans son état d'origine (époque Art Déco) avec des menuiseries en bois ;
  - que les dimensions des baies de tous les étages devraient être maintenues et conservées ;
  - que les menuiseries devraient être rétablies en bois en respectant la modénature, la mouluration des châssis d'origine et en conservant les garde-corps d'origine ;
  - que les moulures Art Déco de la façade à rue devrait être maintenues et mises en valeur ;
  - que la corniche de la façade à rue devrait être renouvelée par une nouvelle sur console s'inspirant du modèle visible sur les plans d'époque ;
  - que la façade devrait être remise en peinture dans une tonalité conforme à celle d'origine (blanc cassé) ;
- considérant que le programme proposé est trop lourd pour ce bâtiment, pour pouvoir conserver les qualités patrimoniales du bâtiment ;
- considérant en effet que la CRMS estime que la réorganisation des divisions des espaces intérieurs, de même que l'alternative proposée pour l'issue de secours, créent des espaces exigus et aux volumétries très complexes ;
- considérant également que la CRMS ne souscrit pas au remplacement des planchers en bois par du béton armé qui implique le seul maintien des façades, or le programme de logement ne semble pas justifier une telle opération de façadisme ;
- considérant que les logements proposés sont, à une exception près, de faible superficie et mono-orientés ; que le projet manque de diversité en termes d'offre de logement ;
- considérant l'absence d'amélioration en termes de locaux communs ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux;

**Avis DÉFAVORABLE.**



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

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

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

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

Réf. / Ref.: C1024/2020 (PFU)

Adresse / Adres:  
Rue Chair et Pain 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PERPETUAL - S.P.R.L. (DE DOBBELEER)

Objet / Betreft: Changer l'affectation de commerce à établissement hôtelier, avec petit commerce au rez-de-chaussée (de type galerie d'art), restauration et nettoyage des façades et des toitures (classées).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

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

- attendu que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, ainsi qu'en liseré de noyau commercial, du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que la demande est comprise dans la zone couverte par le règlement zoné « Grand-Place -Patrimoine UNESCO – Expression commerciale et dans la zone tampon UNESCO inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO »;
- attendu que l'immeuble fait partie d'un ensemble de maisons traditionnelles (sis rue chair et pain 1, 3, 5/5A et 7 à Bruxelles) dont sont classées : les façades, les toitures et les structures portantes (arrêté de classement du 20/09/2001) ;
- attendu que la demande est comprise dans la zone de protection des monuments suivants :
  - Zone de protection de Monument : Le Roi d'Espagne ou la maison des Boulangers ;
  - La colline ;
  - Le cerf ;
  - La Maison Joseph et Anne ;
  - L'Ange
  - La maison des tailleurs ;
  - Le pigeon ;
  - Zone de protection de Monument: La Bourse - Les Ducs de Brabant ;
  - Zone de protection de Monument: Aux Armes du Brabant ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- attendu que la présente demande vise à :
  - changer l'affectation de l'immeuble de maison de commerce à établissement hôtelier, avec maintien d'un petit commerce au rez-de-chaussée (de type galerie d'art) ;
  - restaurer et nettoyer la façades avant et la toiture (classées) ;
  - isoler la toiture et y placer de fenêtres de type Cast ;
  - changer d'affectation de l'immeuble ;
- vu l'avis du SIAMU, qu'il y a lieu de le respecter ou de solliciter les dérogations au SPF intérieur ;
- vu l'avis de la CRMS du 21/12/2020 référencé AA/AH/BXL21517\_666\_PUN\_ChairEtPain\_1 ; que l'avis est conforme favorable sous condition d'un suivi des travaux par la DPC, en particulier pour ce qui concerne le traitement des façades :

« La CRMS rend un avis conforme favorable sous les conditions suivantes et demande que les mises en œuvres définitives soient validées par la DPC :

  - avant l'exécution des travaux, vérifier l'état de conservation et la nature de l'enduit présent en façades avant et latérales et opter pour une composition identique à l'existante ;
  - idem pour le mortier de jointoiment de la façade arrière ;
  - en façade arrière, privilégier l'application d'un badigeon ou d'un enduit de protection ;
  - restaurer les menuiseries extérieures selon les règles de l'art ;
  - conserver dans la mesure du possible les verres sous plomb de l'imposte de la vitrine et en cas d'impossibilité, la documenter ;
  - opter pour un modèle d'entrebâilleur le plus discret possible ;
  - préciser le dispositif d'accroche ainsi que la teinte de l'enseigne et la rendre conforme au RCUZ Grand-Place ;
  - proscrire l'utilisation de ciment dans la composition du badigeon ou chaulage de la cave voutée. »
- considérant que la demande a été soumise à une enquête publique pour les motifs suivants :
  - Application de la prescription générale 0.8. du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : autre affectation dans un immeuble classé ou sauvegardé ;
  - Application de l'art. 126/11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 6 ( toiture ) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - Application de l'art. 207 §1.al.4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;
- considérant que la demande a été soumise à une enquête publique du 11/02/2021 au 25/02/2021 et qu'il n'y a pas eu de réactions ;
- considérant que le projet vise le changement d'affectation des étages, de commerce à « établissement hôtelier » avec maintien de l'affectation commerciale au rez-de-chaussée ; qu' il prévoit l'aménagement de 4 chambres d'hôtel aux niveaux +1 à +4, et d'un « salon de contemplation de la Grand-Place » au +5 ainsi qu'un lobby – galerie d'art, aménagé au rez-de-chaussée ;
- considérant que l'immeuble était occupé depuis 1961 par un commerce utilisant le rez-de-chaussée comme magasin et les 5 étages supérieurs comme stockage ;
- considérant que l'immeuble a une largeur de 2.45 m et une profondeur de 5 m ; que de ce fait il est difficile de le convertir en logement, ses dimensions restreintes ne permettant pas de respecter les normes d'habitabilité actuelles ;
- considérant que le rez-de-chaussée et la cave seraient réaménagés et le noyau de circulation serait mis en conformité aux normes incendie ;
- considérant que la circulation verticale se faisant en fond de bâtisse à l'aide d'un escalier d'époque (1917/18), toutes les pièces à rue seront destinées aux chambres ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- considérant que pour les parties classées, sont prévus le traitement des façades et la restauration des châssis, la réfection et l'isolation des toitures, ainsi que la modification de la vitrine et l'installation d'une enseigne lumineuse ;
- considérant qu'il est prévu à l'extérieur de restaurer la façade par nettoyage, de retraiter les châssis ainsi que de restaurer et isoler la toiture par pose d'ardoises naturelles ;
- considérant que sont prévus les aménagements intérieurs suivants :
  - Les escaliers et le sols des étages seront conservés ;
  - les sols du rez-de-chaussée et du comble seront remplacés ;
  - les menuiseries intérieures (portes et châssis intérieurs en pitchpin) sont remplacées par de portes coupe-feu ;
- considérant que le projet prévoit les travaux en toiture suivants :
  - la vérification de la structure de toiture, le remplacement des éventuelles pièces altérées par des pièces de même essence de bois et de même section ainsi que le renforcement des gîtes aux sablières et sous-corniche.
  - le remplacement complet de la couverture de toiture : il est prévu une nouvelle couverture en ardoises naturelles pour les 2 versants de toiture et il est proposé de créer une toiture à (léger) versants au-dessus de ces deux versants en ardoises, en zinc à tasseaux ; un isolant en laine de roche sera posé entre le gitage afin d'améliorer l'isolation de la toiture ;
  - la toiture plate à l'arrière du bâtiment, en derbigum, sera refaite dans ce même matériau, en ajoutant une isolation ; Un 'pyrodôme' (ou fenêtre d'évacuation) y sera également intégré.
  - l'ensemble du système d'évacuation des eaux sera refait en zinc ;
  - trois fenêtres de type Cast seront placées, une dans le versant droit (52x70cm) pour remplacer la tabatière existante et deux dans le versant gauche (82x100cm), de taille plus importante que la tabatière existante dans ce versant ;
- considérant que la toiture étant isolée est rehaussée de 15 cm ; que de ce fait la hauteur est augmentée en dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture) ; que cette dérogation est infime et non visible depuis l'espace public ; qu'est amélioré le confort des espaces intérieurs ;
- considérant qu'il est prévu de remplacer le vitrage du châssis de la vitrine datant de 1965 (simple vitrage float avec vitrail en imposte) par du vitrage feuilleté en vue de sécuriser la devanture commerciale et d'ajouter une enseigne intérieure de type néon où il serait inscrit : « Le petit Julien » ;
- considérant que le vitrage actuel n'a pas de valeur patrimoniale ; que de ce fait, sa suppression pour la mise en place d'un vitrage feuilleté est acceptable ;
- considérant que les détails relatifs à l'enseigne (dispositif d'accroche, teinte...) ne sont pas précisés dans le dossier ;
- considérant qu'il y a lieu de rendre conforme l'enseigne, au RCUZ Grand-Place ; que des précisions devront être apportées quant au dispositif d'accroche de l'enseigne ainsi que la teinte choisie pour l'enseigne (le RCUZ proscrit toute teinte fluorescente) ;
- considérant que le projet n'est pas conforme au Titre IV du RRU ( art. 6 ) en ce que l'entrée n'est pas de plein pied ; et art. 12 en ce qui concerne la configuration de l'escalier n'est pas conforme à l'article 12 de ce même titre ;
- que néanmoins au regard du caractère à valeur patrimoniale du bâti, les dérogations au Titre IV du RRU sont acceptables ;
- considérant que l'immeuble est inoccupé depuis de nombreuses années ; que la configuration et l'exiguïté de la maison rendent extrêmement difficile d'y intégrer du logement, que l'hébergement touristique s'intègre adéquatement à la typologie du bâti classé et permet d'en garantir la bonne conservation ; que les étages étant chacun composés d'une seule pièce dont la superficie est inférieure à 10m<sup>2</sup>, une affectation en logement ne pourrait en effet garantir des conditions d'habitabilité correctes (ex : aucune des pièces de vie n'atteindrait les normes imposées par le Titre II du RRU (minimum 20m<sup>2</sup> pour un séjour et 14m<sup>2</sup> pour la chambre principale) ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- considérant que l'aménagement intérieur se fera sans porter atteinte aux mitoyens ; que les techniques électriques, plomberie, chauffage et ventilation passeront par la création de meubles intégrés, faux-plafonds et gaines techniques ; qu'un compartimentage RF entre les escaliers et les chambres sera mis en œuvre ; que sont conservés les escaliers et les sols (à l'exception des sols du rez-de-chaussée et des combles qui n'ont pas de valeur historique) ; que la sécurisation des châssis se fera avec un entrebâilleur à clé en vue de sécuriser l'ouverture afin de ne pas rapporter de garde-corps et garder l'aspect de la façade d'origine ;
- considérant que les aménagements intérieurs des étages datent de 1917/18 (escalier tournant en hêtre, portes et châssis en pitchpin avec quincaillerie d'époque, sols en carreaux de ciment unis ou à motifs) ainsi que l'habillage de la façade avant ;
- considérant que la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) demande d'être particulièrement attentif à la cohérence du noyau de circulation, ensemble intéressant de 1917 qui se caractérise par son escalier en hêtre et ses portes palières en pitchpin ; que dans la mesure du possible l'ensemble des menuiseries devraient être conservées et intégrées au projet ;
- considérant que selon la demande les portes palières seraient toutes remplacées par des portes coupe-feux d'expression totalement différente concourant à la perte de cohérence de l'ensemble ; que pour ce volet la CRMS invite le demandeur à chercher des solutions en partenariat avec la direction des travaux et les services de prévention incendie ;
- considérant que d'après la CRMS, il conviendrait de conformer les ouvrages existants aux prescriptions techniques et performances à atteindre en termes de résistance au feu (épaisseur des profilés, matériaux et finitions, caractéristiques des vitrages et des parclozes, spécificités de la quincaillerie, faisabilité d'intégrer des joints intumescents, contrôle des jeux entre les éléments, etc.) et d'évaluer si et dans quelle mesure ces ouvrages existants (les portes palières) pourraient éventuellement être adaptés et/ou doublés ;
- considérant qu'il est possible de trouver des solutions permettant de conserver les éléments patrimoniaux tout en respectant les performances à atteindre en matière de sécurité-incendie ; que sous réserve de l'approbation du SIAMU, d'autres mesures préventives pourraient être examinées en compensation du maintien des menuiseries (compartimentage renforcé, sprinklage, etc.) ;
- considérant que si malgré tout, le remplacement des menuiseries de la cage d'escalier s'imposait, les portes existantes devraient rester et être conservées et/ou réutilisées in situ et les portes de remplacement devraient être réalisées en respectant autant que possible les caractéristiques et le mode constructif des ouvrages existants ;
- considérant que la restauration et l'isolation de la toiture sont acceptables ; que les travaux permettent de supprimer les ardoises artificielles ainsi que le derbigum placé sur la toiture plate au-dessus des versants ; qu'une toiture à brisis est tout à fait acceptable ; que la proposition faite constitue une solution durable et pérenne, qui permet une meilleure évacuation des eaux de pluie en toiture ;
- considérant que l'insertion de fenêtres Cast de plus grandes dimensions dans le versant gauche, permettra d'améliorer l'éclairage de la pièce sous toiture ; que cette intervention est d'autant plus acceptable qu'il ne s'agit ni d'une charpente historique ( la toiture ayant été retravaillée en 1917/18), ni d'une toiture visible depuis l'espace public ;
- considérant qu'il serait avantageux d'appliquer un badigeon, un enduit et d'envisager la pose d'un isolant sur l'ensemble du mur aveugle afin d'améliorer l'isolation et protéger le pignon ;
- 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 principe de bon aménagement des lieux ;
- 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 ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- considérant la situation des parcelles concernées dans le cœur historique de la ville et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles - [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)  
Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, [archeologie@urban.brussels](mailto:archeologie@urban.brussels)).

### Avis FAVORABLE sous réserve de :

- respecter l'avis du SIAMU et demander le cas échéant une dérogation au SPF Intérieur afin de conserver un maximum d'éléments revêtant un caractère patrimonial;  
- motiver les dérogations au Titre IV du RRU et les solliciter ;  
- respecter les conditions de la CRMS telles qu'explicitées dans l'avis du 21/12/2020 référencé AA/AH/BXL21517\_666\_PUN\_ChairEtPain\_1 :

- avant l'exécution des travaux, vérifier l'état de conservation et la nature de l'enduit présent en façades avant et latérales et opter pour une composition identique à l'existante ;
- idem pour le mortier de jointoiment de la façade arrière ;
- en façade arrière, privilégier l'application d'un badigeon ou d'un enduit de protection ;
- restaurer les menuiseries extérieures selon les règles de l'art ;
- conserver dans la mesure du possible les verres sous plomb de l'imposte de la vitrine et en cas d'impossibilité, la documenter ;
- opter pour un modèle d'entrebâilleur le plus discret possible ;
- préciser le dispositif d'accroche ainsi que la teinte de l'enseigne et la rendre conforme au RCUZ Grand-Place ;
- proscrire l'utilisation de ciment dans la composition du badigeon ou chaulage de la cave voutée. »
- garantir un suivi des travaux par la direction des travaux, en particulier pour ce qui concerne le traitement des façades ;

- prendre en compte les éléments suivants :

- envisager la pose d'un isolant sur l'ensemble du mur arrière afin d'améliorer l'isolation et de protéger ce pignon ;
- conserver l'ensemble des menuiseries intérieures;

- 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](mailto:archeologie@urban.brussels)).

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

Considérant la situation des parcelles concernées dans le cœur historique de la ville et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles - [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, [archeologie@urban.brussels](mailto:archeologie@urban.brussels)).



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

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

Réf. / Ref.: R904/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Reper-Vreven 80 - 100 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles (DECOSTER)

Objet / Betreft: rénover les façades de l'école Kakelbontschool, rue de Reper-vreven 100 et la façade à rue de l'Athénée Emile Bockstael, rue reper-Vreven 80.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

#### **ABSTENTION :**

**4 Ville de Bruxelles** car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

#### **ABSTENTION :**

**Bruxelles Environnement**

#### **AVIS MAJORITAIRE :**

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

- attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que le bien se situe également dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), dénommé : PPA N° 48/15-16BIS : îlot compris entre les rues Reper-Vreven, F. Sterckx et l'avenue Houba De Strooper ; que plus précisément le bien concerné se situe dans une zone affectée aux écoles de la ville de Bruxelles ;
- considérant que la demande vise à rénover plusieurs façades;
- considérant que les biens concernés sont inscrits à l'inventaire ; que le complexe scolaire est composé de deux corps de style éclectique conçus en 1910 par l'ingénieur-architecte communal Pierre Gillet, agrandis dans le même style en 1928 par l'architecte J.-F. Hoeben et complétés, des années 1950 aux années 1970, par de nombreux bâtiments modernistes des architectes Marcel Lambrichs, Juan Meyers, Bruno Boulanger, Mark Vanthournout, ainsi qu'à l'Atelier d'Architecture et d'Urbanisme (architectes Lucien-Jacques Baucher, M. Draps & M. Libois) ;
- considérant que cette demande concerne les bâtiments modernistes côté rue Reper-Vreven;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 11/02/2021 au 25/02/2021 pour le motif suivant :

- Prescription particulière 8.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics ;

- qu'aucune réaction n'a été introduite ;

- considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de l'article 207 §1. al 4 du CoBAT : Bien à l'inventaire ;

- considérant que l'objectif du projet est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments concernés et de remettre les bâtiments en valeur, à travers leur rénovation, et de permettre ainsi de pouvoir révéler leurs qualités ;

- considérant que le projet pour l'école Kakelbont (immeuble sis 100 Reper-Vreven) consiste à :

- remplacer l'ensemble des châssis extérieurs du bâtiment principal en utilisant un système de mur-rideau ;
- rénover thermiquement les façades nord et sud ;
- ajouter des finitions métalliques et des baguettes en terracotta sur les façades nord et sud ;

- que, pour la rénovation de l'Athénée Emile Bockstael (immeuble sis 80 Reper-Vreven), le projet se concentre sur la façade nord (côté rue) de la salle polyvalente et de la conciergerie, et consiste à :

- remplacer des châssis extérieurs en utilisant un système de mur-rideau ;
- rénover thermiquement la façade ;
- ajouter des finitions métalliques et des baguettes en terracotta ;

- considérant que le projet porte en conséquence seulement sur la rénovation des façades, que l'organisation interne reste inchangée ;

- considérant que les panneaux isolants en plus de servir la rénovation énergétique du bâtiment sont bien intégrées à l'architecture du bâtiment; que l'utilisation des baguettes en terracotta de divers couleurs a un impact positif contre la surchauffe de la façade sud de l'école Kakelbont et à une fonction de pare-vue également ;

- considérant que ces baguettes sont également présentes côté rue (façade nord) pour l'identification du projet ;

- considérant que, pour la construction sis 100 Reper-Vreven, les anciens murs-rideaux en alu et châssis en bois seront remplacés par des profilés en aluminium recyclé, ce qui représente une solution durable par rapport aux aspects environnementaux et robuste quant à l'entretien à long terme ;

- considérant qu'une nouvelle façade plus lisse est créée, qui ne génère plus le même effet de profondeur ; que les fenêtres à bandes horizontales sont enlevées et que la finition en béton est cachée derrière un mur rideau ;

- considérant qu'il s'agit d'une rénovation de façade lourde pour laquelle une façade entièrement nouvelle est proposée ;

- considérant que cette démarche ne correspond pas au caractère du bâtiment et implique un abaissement de la qualité architecturale de la façade, laquelle doit être préservée ;

- considérant que, pour la construction sis 80 Reper-Vreven, la façade de la salle polyvalente est également retravaillée de manière lourde ;

- considérant que les colonnes en béton, qui structurent la façade, ne sont plus visibles ; que les briques verticales sont cachées sous un revêtement en zinc (teinte gris clair) ; que les fenêtres ont une division différente ;

- considérant que ces interventions transforment complètement l'architecture existante ; que l'expression de la façade est totalement changée ; qu'il est souhaitable de revaloriser l'immeuble existant ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021*

- considérant que l'objectif d'améliorer la performance énergétique est jugé nécessaire ; que désormais la proposition actuelle modifie complètement l'architecture des façades, ce qui n'est pas souhaitable pour des biens inscrits à l'inventaire ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis DÉFAVORABLE tel que présenté.**



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

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

Réf. / Ref.: V1073/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue des Visitandines 1-3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale (SLRB)

Objet / Betreft: Réaliser une fresque sur le mur pignon nord-ouest de l'immeuble de logements sociaux sis, dans le cadre du programme artistique 101e% de la SLRB.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

5

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

- considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- considérant que le bien se situe également dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol, dénommé PPAS N° 60-39 QUARTIER "MAROLLES - CHAPELLE" ;
- considérant que la façade concernée de l'immeuble résidentiel se trouve en zone restreinte par rapport au Titre VI du RRU;
- considérant que la demande vise à réaliser une fresque sur le mur pignon nord-ouest d'un immeuble de logements sociaux;
- considérant qu'il s'agit d'une régularisation ;
- considérant que la demande a été soumise à une enquête publique pour le motif suivant :
  - Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS: Modification des caractéristiques urbanistiques ;
- qu'une demande d'être entendu a été introduite ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants:
  - Application de la prescription particulière 21 du PRAS: modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- considérant que la présente demande de permis d'urbanisme annule la demande en cours de procédure (réf régionale : 04/PFD/1750497) ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021*

- considérant que le projet vise à peindre une fresque provisoirement sur la façade nord-ouest de l'immeuble concerné ; qu'il s'agit d'une haute façade étroite, qui est essentiellement un mur aveugle (sur le côté gauche, une série de fenêtres superposées); qu'en 2014 la façade en question était recouverte par des panneaux d'isolation ;
- considérant que cette façade est très visible depuis le chemin de fer;
- considérant que, depuis 2009, il y avait déjà une fresque sur cette façade (qui a changé au fil du temps);
- considérant que cette demande présente la fresque finale : un immense ange en lévitation, surplombant des créatures colorées ; que les couches des différentes interventions antérieures se devinent sous la peinture blanche et raconte l'histoire du projet ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'aspect architectural du bâtiment et s'intègre dans ces abords ;
- 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 pour une durée maximale de 9 ans à partir de la date de délivrance du permis.**



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: V907/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Mariëndaal 68 1120 Brussel  
Mariënborre 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) ()

Objet / Betreft: Bouwen van 10 gebouwen omvattende 46 sociale woningen en een gemeenschapspaviljoen, afbreken van 33 garageboxen en heraanleggen van de Halve Cirkelstraat in de tuinwijk Mariëndaal.

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

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

6

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

- overwegende dat het goed zich bevindt in een woongebied met residentieel karakter volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
- overwegende dat de aanvraag het creëren van 46 sociale woningen betreft in de tuinwijk Mariëndaal;
- overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan een effectenverslag krachtens de toepassing van artikel 175/15 van het BWRO:
  - 4) diepteboringen / geothermische boringen;
  - 19) alle verkeersinfrastructuren die een wezenlijke wijziging van het verkeersstelsel van het stuk weg en of van het omliggende net meebrengen voor zover deze niet bedoeld zijn in bijlage A, uitgezonderd de wijzigingen die beperkt zijn tot verbeteringen van het voetgangers- en fietsverkeer;
  - 32) woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>;
- overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven :
  - toepassing van het algemene voorschrift 0.5. van het GBP: projecten voor bebouwing of verkaveling van een beplante eigendom van meer dan 3.000 m<sup>2</sup>;
  - toepassing van het bijzondere voorschrift 1.5.2. van het GBP: handelingen en werken voor de aanleg of de wijziging van de inrichting van wegen en lijnen van het openbaar vervoer;
  - toepassing van artikel 175/20 van het BWRO: aanvraag aan een effectenverslag onderworpen;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- toepassing van art. 126/11 van het BWRO:
  - a. art. 8 (hoogte van een vrijstaand bouwwerk) van Titel I van de GSV;
  - b. art. 11 (achteruitbouwstrook) van Titel I van de GSV;
- overwegende dat er één bezwaar werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 27/01/2021 en 25/02/2021, betreffende de onveiligheid in de wijk en de toename van deze problematiek door het toevoegen van extra sociale woningen;
- gezien de voorwaardelijke gunstige adviezen -mits naleving van de vermelde voorwaarden- van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 04/12/2020, met als kenmerk: C.2020.0697/1/APM/vh voor het appartementsgebouw Mariëndal 70, C.2020.0780/1/APM/vh voor de 8 clusterwoningen en C.2020.0781/1/DS/vh voor het gemeenschapslokaal;
- gezien het advies van de gewestelijke consultant (AccesAndGo) van 07/12/2020, met betrekking tot de toegankelijkheid van het project, waarin gespecificeerd staat dat het project niet conform is aan de eisen van de GSV; dat, om het project conform te stellen, enkele aanpassingen nodig zijn, meer precies dat:
  - de toegang tot de vuilnislokalen over een luchtsluis moeten beschikken met een draaioppervlakte van 150 cm buiten de deuropening;
  - in het paviljoen het toilet voor personen met beperkte mobiliteit de grootste transferruimte moet hebben tegenover de deur; dat dit toilet bijgevolg moet verplaatst worden;
  - de toegang tot het paviljoen geen niveauverschil mag hebben;
- gezien het advies van Vivaqua van 12/11/2020, waarin verschillende eisen worden opgesomd, met betrekking tot de plaatselijke goede aanleg, die gerespecteerd moeten worden;
- gezien het gunstig advies van de dienst Brussel Mobiliteit van 26/11/2020;
- gezien het rooilijnadvies van de Cel Topografie, Sectie Plan, van de Dienst Stedenbouw van de stad Brussel, waarin preciseringen worden aangekaart met betrekking tot de goede plaatselijke aanleg;
- gezien het advies van de Cel Mobiliteit van de stad Brussel;
- gezien het positieve advies van de BouwMeester/Maître Architecte van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- overwegende dat de aanvraag zich situeert in de tuinwijk Mariëndaal; dat het geheel van deze gebouwen werd opgenomen op het bouwkundig inventaris;
- overwegende dat de aanvraag verschillende werken in de tuinwijk inhoudt, meer precies:
  - het afbreken van 33 garageboxen langs de Halve Cirkelstraat (garages niet opgenomen op het inventaris);
  - het heraanleggen van de Halve Cirkelstraat tot een woonerf waarbij het tracé van de straat licht gewijzigd wordt en waarbij de rooilijnen van deze straat aangepast worden;
  - het creëren van 26 sociale woontiteiten aan de Halve Cirkelstraat, onderverdeeld in 8 gebouwen;
  - het creëren van een appartementsgebouw met 20 sociale woontiteiten ter hoogte van de toegangsweg van de tuinwijk (op de hoek van de Kraatveldstraat en Mariëndaal);
  - het creëren van een gemeenschapspaviljoen op de hoek van de Mariënborre en de Halve Cirkelstraat;
  - het vernieuwen van het openbaar domein rondom het gemeenschapspaviljoen, ter hoogte van de woningen Mariënborre 12-16 en ter hoogte van de gebouwen Mariëndaal 62-70;
  - het rooien van hoogstammige bomen (Mariëndaal 70 en langs de Halve Cirkelstraat);
- overwegende dat de totale vloeroppervlakte van alle bovengrondse verdiepen verhoogd wordt van 684 m<sup>2</sup> (garages) naar 5287 m<sup>2</sup>;
- overwegende dat in totaal 46 woontiteiten worden toegevoegd, meer precies:
  - 9 éénkamerappartementen;
  - 9 tweekamerappartementen;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- 2 driekamerappartementen;
  - 26 eengezinswoningen (8 clusterwoningen) met éénkamerappartementen op het gelijkvloers en twee- of driekamerappartementen op de verdiepingen;
- overwegende dat dit een goede mix van woontypologieën inhoudt;
- overwegende dat de 46 sociale woonentiteiten worden toegevoegd in een bestaande wijk, onderverdeeld in een appartementsgebouw en 8 clusterwoningen;
- overwegende dat het bouwprofiel voor het hoogste deel van het appartementsgebouw G+5 betreft; dat het bouwprofiel van de clusterwoningen G+2 betreft;
- overwegende dat de vooropgestelde bouwprofielen een afwijking genereren op artikel 8 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), mits deze bouwprofielen de hoogte van de bestaande gebouwen in de tuinwijk G+1+T overschrijden;
- overwegende dat het appartementsgebouw -een vrijstaand bouwwerk- opgebouwd is uit verschillende geschakeerde volumes, parallel aan de straat, zodat het zich niet als één logge massa manifesteert;
- overwegende dat het gebouw een trapsgewijze opbouw heeft; dat dit gebouw een harmonische aansluiting zoekt met de aanpalende eengezinswoningen;
- overwegende dat de gelijkvloerse verdieping half verzonken is in het landschap (helling op de site) om zo de hoogte van het gebouw te beperken;
- overwegende dat het appartementsgebouw voor een overgang zorgt tussen de bestaande woningen van de tuinwijk en de grotere schaal van enkele residentiële gehelen langs de tuinwijk; dat het appartementsgebouw de toegang tot de tuinwijk aangeeft; dat aan de overzijde van de straat een residentieel gebouw (G+8) staat;
- overwegende dat, voor het appartementsgebouw, de afwijking op artikel 8 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) miniem en toelaatbaar is;
- overwegende dat het bouwprofiel van de 8 clusterwoningen beperkt blijft tot G+2;
- overwegende dat deze toegevoegde gebouwen zo worden ingepland om zo min mogelijk hinder te veroorzaken voor de bestaande bebouwing;
- overwegende dat desalniettemin de afstand tussen de bestaande gebouwen en de nieuwe constructies erg beperkt is;
- overwegende dat het gebied in helling ligt, waardoor de nieuwe constructies (circa een halve verdieping) lager komen te liggen tov de bestaande bebouwing;
- overwegende dat de bovenste verdieping van de clusterwoningen een sterk teruggetrokken verdieping betreft, om de impact van het bouwvolume zoveel mogelijk te reduceren; dat op de bovenste verdiepingen geen terrassen worden voorzien;
- overwegende dat, voor de clusterwoningen, de afwijking op artikel 8 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) eveneens miniem en toelaatbaar is;
- overwegende dat, om de sloop van de 33 garages te compenseren, 23 nieuwe parkeerplaatsen worden gecreëerd; dat het niet-overdekte plaatsen betreft, die grenzen aan de straat;
- overwegende dat, ter hoogte van Mariendal 62-70, de straat wordt rechtgetrokken, zodat een groene zone ontstaat; dat deze zone wordt omgevormd tot groenzone met een 'parcours' voor kinderen, 5 parkeerplaatsen waarvan 2 voor mindervalide, een ondergrondse vuilnisvoorziening en een fietsenstalling (circa 16 staanplaatsen);
- overwegende dat de 5 parkeerplaatsen een aanzienlijke oppervlakte van de groenzone innemen; dat deze parkeerplaatsen haaks op de straat worden voorzien, waardoor deze sowieso het parkeren in de straat verhinderen;
- overwegende dat er de mogelijkheid is de bestaande parkeerstrook in de straat te verlengen, zodat er geen autostaanplaatsen voorzien moeten worden ter hoogte van het pleintje; dat op deze wijze het groene, sociale karakter van het pleintje geoptimaliseerd kan worden;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- overwegende dat er ook de mogelijkheid is de bestaande afvalcontainers longitudinaal langs het trottoir hieraan te leggen om het groene plein alle ruimte te bieden; dat deze aanleg ook toelaat om de afvalcontainers eenvoudig te ledigen;
- overwegende dat, ter hoogte van de Halve Cirkelstraat, 5 parkeerplaatsen worden voorzien, waarvan 1 voor mindervalide; dat het volledige tracé van de Halve Cirkelstraat heraangelegd wordt, zodat een groen weefsel ontstaat tussen de 8 clusterwoningen met een duidelijk autoluw karakter;
- overwegende dat, ter hoogte van het gemeenschapspaviljoen, 3 parkeerplaatsen worden voorzien; dat deze zone wordt heraangelegd als een buurtpleintje;
- overwegende dat, ter hoogte van Mariënborre 8-16, 10 parkeerplaatsen worden voorzien, wat een afwijking genereert op artikel 11 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), mits deze zone de achteruitbouwstrook van de bestaande gebouwen betreft;
- overwegende dat de achteruitbouwstrook hier dieper is tov de andere gebouwen in deze straat;
- overwegende dat de rooilijn hertekend wordt; dat de parkeerplaatsen deel zullen uitmaken van het openbaar domein;
- overwegende dat deze parkingplaatsen ook parkeergelegenheden in de straat afnemen;
- overwegende dat de parkingplaatsen zich erg dicht bij de bestaande bebouwing bevindt; dat er aan de tuinzijde reeds een nieuwbouw wordt opgetrokken die zich op een beperkte afstand bevindt;
- overwegende dat er de mogelijkheid is deze parkingplaatsen niet in de achteruitbouwstrook te voorzien en een parkeerstrook op de weg uit te bouwen, om zo de groenkwaliteit van de achteruitbouwstrook niet te verminderen en de woonkwaliteit van de aanpalende bebouwing te verzekeren;
- overwegende dat de afwijking op artikel 11 van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) niet toelaatbaar is;
- overwegende dat tussen de bestaande woningen Mariënborre 10-12 een tweede pad wordt aangelegd, om de link tussen de bestaande wijk en de nieuwe uitbreiding te versterken;
- overwegende dat langs deze paden en langs de halve Cirkelstraat 3 overdekte fietsstalplaatsen worden voorzien met elk 10 plaatsen;
- overwegende dat er de mogelijkheid is deze doorsteekpaden fietsvriendelijk aan te leggen;
- overwegende dat er eveneens de mogelijkheid is of één van de fietsenparkings aan het gemeenschapspaviljoen te voorzien of hier een extra fietsentalling te creëren; dat bij deze buitenparkeerplaatsen het mogelijk moet zijn om deze fietsen op een correcte manier op slot te doen;
- overwegende dat er 3 parkeerplaatsen voor deelwagens worden voorzien;
- overwegende dat het appartementsgebouw over een fietslokaal beschikt op het gelijkvloers, waarin 32 fietsen en 2 cargofietsen gestald kunnen worden;
- overwegende dat het wenselijk is een fietsparkeerplaats per persoon te voorzien en dus niet per kamer; dat men immers vaak met 2 personen in een één-kamerappartement woont;
- overwegende dat ter compensatie een fietsentalling op het pleintje wordt voorzien met circa 16 fietsentalplaatsen; dat het aantal fietsentallingen voor het appartementsgebouw voldoet;
- overwegende dat de clusterwoningen niet over een private tuin beschikken; dat ze enerzijds kunnen profiteren van de groene ruimte van het woonerf en anderzijds van een eigen terras op de begane grond of op de eerste verdieping;
- overwegende dat elke woonentiteit over zijn eigen voordeur beschikt, waardoor de activering van het woonerf en de identificatie van de verschillende woningen wordt gewaarborgd;
- overwegende dat het gemeenschapspaviljoen word gepland aan het einde van de Halve Cirkelstraat en in het verlengde ligt van de Mariënborre; dat het paviljoen aansluiting vindt bij de nieuwe wijk, alsook bij de bestaande bebouwing;
- overwegende dat de woningen de bewoonbaarheidsnormen van de GSV respecteren;
- overwegende dat de woonentiteiten in het appartementsgebouw goed georiënteerd zijn en tenminste over één buitenruimte beschikken die toegankelijk is vanuit de woonkamer;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- overwegende dat de gemeenschappelijke ruimten natuurlijk verlicht zijn en de fietsenstalling gemakkelijk toegankelijk is;
- overwegende dat op de 5e verdieping een appartement voor personen met een beperkte mobiliteit voorzien wordt;
- overwegende dat het appartement op de begane grond uitkomt op een Engelse koer (aan de achterzijde van het gebouw); dat de natuurlijke verlichting in deze kamer -met uitzicht op deze binnenplaats- niet optimaal is;
- overwegende dat er de mogelijkheid is de oppervlakte van deze koer te vergroten, ten goede de kwaliteit van de aangrenzende slaapkamer;
- overwegende dat de daken van alle woningen als groendak met een water bufferende drainagelaag worden aangelegd (eveneens onder de zonnepanelen);
- overwegende dat er een regenwaterput van 3000 l wordt voorzien (voor waterrecuperatie) met een overloop naar een infiltratiebekken; dat de ambitie van dit project is om een waterneutraal regenwaterstelsel te creëren en dus het regenwater natuurlijk te infiltreren op de site;
- overwegende dat verschillende bomen gerooid worden om het project te kunnen realiseren; dat geen merkwaardige bomen gekapt worden;
- overwegende dat nieuwe inheemse bomen worden aangeplant; dat de nieuwe aanplantingen uit bomen, heestergroepen, bodembedekkers en kruidenrijk gazon bestaan om zo een goede mening van plantensoorten te bekomen die interessant is voor de fauna;
- overwegende dat het nieuwe tracé van de Halve Cirkelstraat, de parkeerplaatsen (excl. pbm) en de groenzone aan het appartementsgebouw waterdoorlatend worden aangelegd; dat enkel het plein ter hoogte van het gemeenschapslokaal verhard wordt aangelegd;
- overwegende dat de bouwvolumes (clusterwoningen en appartementsgebouw) worden afgewerkt in baksteen met een licht groene tint; dat sporadisch een licht- of donkerkleurige baksteen wordt toegevoegd;
- overwegende dat de architecturale uitstraling van de nieuwe woningen goed aansluit op de bestaande architectonische expressie van de tuinwijk;
- overwegende dat de gevel van het gemeenschapspaviljoen hoofdzakelijk uit glas wordt opgebouwd, om zo de mensen uit te nodigen en zich te differentiëren van de omliggende woningbouw;
- overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

### **GUNSTIG advies op voorwaarde;**

- het advies van de DBDMH scrupuleus op te volgen;
- het project conform het advies van AccessAndGo te realiseren, de gevraagde voorwaarden na te leven en/of te verklaren waarom deze afwijkingen aangevraagd worden, alsook de niet op de plannen vermelde elementen op te nemen in het speciale lastenboek;
- het advies van VIVAQUA op te volgen;
- de preciseringen met betrekking tot de goede plaatselijke aanleg in het rooilijnadvies van de stad Brussel op te volgen;
- de 5 parkeerplaatsen en de afvalcontainers ter hoogte van Mariëndaal 62-70 heraan te leggen in het verlengde van de bestaande parkeerstrook;
- geen autostaanplaatsen in de achteruitbouwstrook te voorzien om zo de groenkwaliteit van de achteruitbouwstrook te verzekeren;
- de doorsteekpaden fietsvriendelijk aan te leggen;
- of één van de fietsenparkings van de clusterwoningen aan het gemeenschapspaviljoen te voorzien of hier een extra fietsenstalling te creëren;



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021*

- de Engelse koer aan het appartementsgebouw (grenzend aan appartement A.0.2) te vergroten;
- een dwarsprofiel van de Halve Cirkelstraat met aanduiding van de lineaire elementen zoals boordstenen en afwerking in te dienen (op aanvraag van de Cel Mobiliteit van de stad Brussel);
- het type en de locatie van het stadsmeubilair en de (inzinkbare) paaltjes in samenspraak met de stadsdiensten te bespreken mits zij het onderhoud zullen doen na installatie;



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

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

Réf. / Ref.: V802/2018 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue des Vierges 3 - 15 1000 Bruxelles  
Impasse des Lunettes 2 – 2A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles / Département du commerce et de la Régie Foncière des propriétés communales (LIBENS).

Objet / Betreft: Demande initiale : construire un immeuble de 12 logements (avec un parking de 5 emplacements).

Demande modifiée : construire un immeuble de 12 logements.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

#### **ABSTENTION :**

**Ville de Bruxelles** car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

#### **AVIS MAJORITAIRE :**

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

- attendu 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 ;
- attendu que le projet initial visait à construire un immeuble de 12 logements (avec un parking de 5 emplacements) ;
- attendu que le projet initial a été soumis aux mesures particulières de publicité, que l'enquête publique s'est déroulée du 14-09-2018 au 28-09-2018 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 09/10/2018 défavorable à la demande initiale ;
- attendu que le demandeur a introduit d'initiative des plans modifiés sur la demande en vertu de l'article 117/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- attendu que la demande modifiée vise à construire un immeuble de 12 logements ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 21/12/2020, ref. C.1991.1781/13/APM/vh ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- attendu que la demande modifiée est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de l'art. 153 §2. al2 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 3, 4, et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;

- attendu que la demande modifiée est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;

- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 11/02/2021 au 25/02/2021 et qu'une réaction favorable a été introduite portant sur le caractère positif du projet sur cette parcelle en friche et l'esthétique des façades ;

- considérant que la demande porte plus précisément sur la construction d'un immeuble de 4 niveaux avec bel-étage ;

- considérant que les remarques émises sur le projet initial ont été prises en compte dans le projet modifié ; que le gabarit de l'immeuble a été revu, que la saillie a été supprimée, qu'un rythme vertical est privilégié pour la composition de la façade, que la relation entre le rez-de-chaussée et les étages et son lien avec l'espace public ont été largement améliorés et que les vis-à-vis entre appartements sont supprimés ;

- considérant que le volume projeté est cohérent par rapport aux volumes des bâtis voisins ;

- considérant que le projet déroge au RRU, titre I article 3, en ce que le rez-de-chaussée est partiellement situé en retrait de l'alignement sur l'impasse afin de permettre la construction d'un bâtiment à angles droits, qu'un banc est prévu dans l'espace public ainsi dégagé ;

- considérant que ce recul par rapport à l'alignement offre une dilatation de l'espace public à l'impasse qui est particulièrement étroite ;

- considérant que le banc est implanté devant la fenêtre d'une chambre ;

- considérant qu'il y a lieu de le supprimer pour éviter les nuisances pour ce logement ;

- considérant que le projet déroge au RRU, titre I article 4§1 ,1° en ce que le rez-de-chaussée dépasse par endroit les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

- considérant que la dérogation est limitée et que les constructions projetées en dérogation sont justifiées par la géométrie particulière de la parcelle et la présence de haut murs mitoyens en fond de terrain ;

- considérant qu'en partie centrale, la dérogation porte sur une coursive extérieure, que le bâtiment fermé respecte la profondeur des  $\frac{3}{4}$  ;

- considérant que le projet prévoit avantageusement des surfaces plantées et en pleine terre bien que la parcelle soit étroite et enclavée ;

- considérant dès lors que la dérogation est justifiée et permet de répondre au bon aménagement des lieux ;

- considérant que la façade est composée de façades pignons accolées, qu'une façade pignon peut dépasser la hauteur de façade de référence la plus élevée ; qu'il y a lieu de vérifier la conformité du projet en ce qui concerne la hauteur des toitures ;

- considérant que la hauteur de la façade du bâtiment projeté dans l'impasse est cohérente par rapport au bâti de celle-ci présentant une mixité de hauteurs importante ; que la hauteur de la façade (2 niveaux avec toiture) s'inscrit totalement dans les gabarits voisins et en vis-à-vis et crée un raccord harmonieux entre le bien voisin particulièrement bas et la façade pignon projetée à l'angle ;

- considérant que le projet présente des dérogations au RRU, titre 1 article 6 en ce que le niveau du faite est plus élevé que le niveau du faite du voisin le plus haut ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- considérant que la maison de droite située dans la rue des Vierges est d'un gabarit de 3 niveaux avec toiture à versants, que le gabarit moyen de la rue des Vierges est de 4 niveaux avec toiture à versants ;
- considérant que le bâtiment situé en face du projet du côté de l'impasse des Lunettes est de 5 niveaux avec toiture à versants, qu'il s'agit d'une exception dans le paysage urbain de la rue ;
- considérant que la dérogation sollicitée est peu perceptible et que la hauteur de la toiture reste plus basse que le voisin situé en vis-à-vis de l'autre côté de l'impasse ;
- considérant que cette dérogation n'implique aucune nuisance pour les biens voisins ;
- considérant que la hauteur des faîtes permet la création d'espaces intérieurs singuliers avec une hauteur sous plafond avantageusement plus haute que la norme minimale créant des espaces particulièrement agréables à vivre ;
- considérant pour ces raisons que les dérogations sont acceptables ;
- considérant que les façades sont en brique gris clair, que les parties supérieures de certains pignons sont mises en évidence par des cadres en zinc en forme de « maison », qu'une de ces « maison » est légèrement en saillie, que ces surfaces ainsi délimitées sont entièrement vitrées et pourvues d'un balcon donnant sur les espaces de séjour ;
- considérant que les façades proposées sont harmonieuses, que l'ordonnance et la dimension des baies sont appropriées et permettent une lecture verticale répondant avantageusement au contexte urbain dans lequel le bâtiment s'intègre ;
- considérant qu'au vu du contexte urbain et de la largeur du trottoir, un soubassement en pierre bleue permettrait d'assurer la pérennité et la solidité du bas des façades ;
- considérant que le projet prévoit une faille dans le bâtiment de 4,50 m de largeur sur la rue des vierges afin d'y implanter la circulation verticale extérieure et couverte ; que cet élément s'inscrit dans un traitement paysager, en pleine terre et verdurisé ; que la faille est fermée à rue par une grille métallique sobre ; que cet aménagement profite tant aux logements qu'à l'espace public ;
- considérant que le projet prévoit 12 logements répartis comme suit : 5 studios, 1 appartement de 1 chambre et 6 appartements de 2 chambres pour un équivalent de +/- 25 habitants ;
- considérant que le projet présente une bonne mixité et diversité de logements répondant aux besoins de la Régie Foncière à cet endroit ;
- considérant que les logements disposent de qualités d'habitabilité satisfaisantes ;
- considérant que les logements sont accessibles via une circulation extérieure couverte formée par un escalier principal et des coursives en fond de parcelle ;
- considérant que le premier niveau est surélevé par rapport au niveau du trottoir afin d'apporter de l'intimité aux logements du rez-de-chaussée et à améliorer la sécurité des lieux ;
- considérant que ce rez-de-chaussée n'est dès lors pas accessible par l'ascenseur, qu'il y a donc 3 appartements non accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) ce qui est acceptable à l'échelle du projet ;
- considérant que la demande prévoit un local pour vélos en demi sous-sol avec un ratio d'un vélo par habitant ;
- considérant que le parking voiture a été supprimé de la demande au vu de la situation du bien et de l'excellente accessibilité du site ;
- considérant que la densité du programme a été réduite via la création du même nombre de logements mais de taille plus réduite, que les appartements sont dès lors moins orientés pour des familles comme dans le projet initial et que la suppression du parking pour voiture est dès lors cohérente ;
- considérant que le local vélo est accessible via le rez-de-chaussée par un escalier descendant de 11 marches en deux volées agrémenté d'une glissière ou accessible via le sous-sol par l'ascenseur et par un escalier ascendant de 5 marches ; que l'accessibilité du local a été étudiée mais qu'elle reste complexe au vu de la dimension de l'ascenseur et de la géométrie de l'escalier principal et ce surtout pour des vélos électriques ou familiaux plus lourds que les vélos traditionnels ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021*

qu'il y a lieu de proposer une solution cohérente permettant d'améliorer l'accès au local et d'ainsi encourager l'usage de ce mode actif ;

- considérant que le projet prévoit des fenêtres toute hauteur avec garde-corps vitrés pour les espaces de vie des appartements (en verre clair opalin au rez-de-chaussée et clair aux étages), que certains bénéficient de balcons ; que deux espaces extérieurs collectifs sont prévus au 3<sup>ème</sup> étage en intérieur d'îlot ;
- considérant que la gestion des eaux de pluie est étudiée, que 3 zones de pleine terre sont intégrées au projet et qu'une citerne des eaux pluviales et un bassin d'orage sont implantés dans la faille sous les « dalles japonaises » ;
- 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 à condition de :**

- supprimer le banc prévu dans l'impasse ;
- prévoir un soubassement en pierre bleue ;
- améliorer l'accès au local vélo ;

**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 dans le cœur historique de la ville (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

**Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, [archeologie@urban.brussels](mailto:archeologie@urban.brussels)).**



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

*[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)*

*[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)*



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

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

Réf. / Ref.: B1120/2020 (PFU)

Adresse / Adres:

Petite rue des Bouchers 17 - 21 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Régie Foncière de la Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Restaurer un immeuble avec un espace Horeca au rez-de-chaussée, un appartement 2 chambres au 1er étage et un appartement 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

#### ABSTENTION :

8

Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

#### AVIS MAJORITAIRE :

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

REPORTÉ.



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

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

Réf. / Ref.: B1122/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue des Bouchers 25 - 27 1000 Bruxelles

Rue d'Une Personne 12 - 14 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Régie Foncière de la Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Rénover et transformer trois bâtiments, démolir des annexes en intérieur d'îlot, réaménager un commerce et aménager cinq appartements et une maison unifamiliale.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/02/2021 - 25/02/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

#### **ABSTENTION :**

**9 Ville de Bruxelles** car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

#### **AVIS MAJORITAIRE :**

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

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial (rue des Bouchers) ainsi qu'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 ;
- attendu que le bien se situe dans la zone tampon du site de la « Grand Place » inscrit à l'inventaire du patrimoine mondial de l'Unesco ;
- attendu que l'immeuble situé aux numéros 25-27 de la rue de Bouchers se situe dans le périmètre de protection de trois biens classés : « maisons traditionnelles » situées rue de bouchers, 34 et 36 et « Chez Vincent » rue des Dominicains, 8 ;
- attendu que le bien se situe en zone d'accessibilité A, très bien desservie en transport en commun ;
- considérant que la demande vise à rénover et transformer trois bâtiments, démolir des annexes en intérieur d'îlot, réaménager un commerce et aménager cinq appartements et une maison unifamiliale ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) reçu par le Fonctionnaire Délégué en date du 02/02/2021, ref : T.1995.1134/4/CAP/ac ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:

Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

Application de la prescription générale 0.12. du PRAS : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;  
Application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS: modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation;  
attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

application de la prescription particulière 21 du PRAS: modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;

- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 11/02/2021 au 25/02/2021 et que 2 réactions ont été introduites portant d'une part sur la qualité du projet proposé et la revalorisation que ce projet apporte au quartier et d'autre part sur des craintes concernant les désagréments du chantier en cette période de pandémie Covid 19 ;
- considérant que le projet porte plus précisément sur :  
la rénovation des façades,  
le remplacement des châssis par des châssis bois-alu,  
l'isolation thermique des toitures et le remplacement des charpentes,  
l'isolation thermique par l'extérieur des façades arrière,  
l'isolation acoustique des planchers en bois,  
la démolition des annexes en intérieur d'îlot afin d'y aménager des espaces de plein terre au profit des logements et du local commercial ;  
la rénovation du local commercial existant,  
la création de six logements traversant de typologies différentes ( 3 appartements de 1 chambre, 2 studios et une maison unifamiliale de 2 chambres) ;
- considérant que le projet ne modifie pas la volumétrie historique du bâti existant ni l'aspect général des façades vue depuis l'espace public ;
- considérant que les façades enduites sont restaurées ;
- considérant que les châssis sont remplacés par des châssis en bois-alu afin d'améliorer les performances énergétiques du bâti ;
- considérant que les façades à rue ne sont pas isolées, que le placement de châssis performants risque de provoquer des problèmes de condensation sur les parois intérieures ;
- considérant que dans le cadre de bâtiments anciens et d'autant plus dans la zone tampon du site Unesco de la «Grand Place », le bois est à privilégier comme matériau des châssis ;
- considérant que la demande ne présente pas d'analyse technique de l'état sanitaire des châssis existants justifiant leur remplacement systématique ;
- considérant que les châssis de la rue des Bouchers semblent être en pvc, que le remplacement de ceux-ci par des châssis en bois est souhaitable ;
- considérant que la nouvelle division des châssis du n°12 au rez-de-chaussée est peu harmonieuse au vu de la superficie du châssis et qu'une division suivant la division d'origine est à privilégier ;
- considérant que la devanture du commerce ne constitue pas un élément à valeur patrimoniale, que le projet ne prévoit pas sa modification mais sa rénovation, qu'il y a lieu de saisir l'opportunité des travaux projetés pour revoir la devanture afin d'en accroître ses qualités esthétiques et son intégration dans ce bâti ancien ;
- considérant que les plans de l'état projeté ne précisent pas les teintes des menuiseries extérieures : devanture du commerce, châssis, corniche,... ;
- considérant que le projet propose l'isolation des toitures et des façades en intérieur d'îlot ainsi que l'isolation des planchers entre les différents logements et avec le commerce, ce qui favorise le confort thermique et acoustique des logements ;
- considérant que la création d'une terrasse dans le versant arrière de la toiture aux numéros 25-27 de la rue des Bouchers ainsi que l'intégration de l'isolant dans la structure de la charpente impliquent des modifications sur la toiture existante ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- considérant que les charpentes sont entièrement remplacées pour les trois bâtiments, qu'il y a lieu au contraire de conserver et de restaurer les charpentes historiques en bois existantes dans ce quartier historique ;
- considérant que les annexes parasites en intérieur d'îlot sont démolies et que deux cours sont créées, l'une pour la maison unifamiliale et l'autre commune pour les appartements ; que celles-ci sont majoritairement en pleine terre et plantées ;
- considérant qu'une nouvelle annexe vitrée est construite pour le commerce au-dessus des caves existantes ;
- considérant que l'espace commercial est ainsi amélioré par la création de cette extension vitrée en intérieur d'îlot et par la cour extérieure des logements permettant un visuel dégagé en façade arrière sur une cour verdurisée ;
- considérant que les caves voutées du bâtiment rue des Bouchers sont inchangées et sont destinées à des espace de stockage pour le commerce, qu'un nouvel accès vers ces caves voutées est créé ;
- considérant que le commerce étant totalement de plain-pied à l'intérieur, il est également opportun de créer un accès de plain-pied au commerce, d'élargir la porte d'entrée de façon à atteindre un libre passage de 85 cm au moins et d'ainsi le rendre accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- considérant que le projet aménage aux étages de l'immeuble rue des Bouchers deux appartements une chambre avec bureau au premier et deuxième étage et un appartement une chambre sous les combles ; que de larges terrasses orientée au sud sont créées pour chaque appartement ;
- considérant que le projet aménage dans le bâti situé sur la rue d'Une Personne une maison de deux chambres sur trois niveaux bénéficiant d'une cour privative au n°14 et deux studios au premier étage et sous les combles au n°12, bénéficiant de terrasses ;
- considérant qu'un espace pour 6 vélos, un local poubelles et un local commun d'entretien sont aménagés au rez-de-chaussée du numéro 12 de la rue d'Une Personne pour l'ensemble des logements ; que la chaufferie et une cave commune sont prévues au sous-sol ;
- considérant que la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles souhaite, avec ce projet, contrer le phénomène des étages vides au-dessus des commerces par le biais de l'aménagement de logements, redynamiser l'îlot Sacré et éviter le délabrement du patrimoine ;
- considérant que la demande ne comprend pas d'étude détaillée de l'état sanitaire du bâti existant ni d'analyse des documents d'archives permettant d'apprécier en connaissance de cause les demandes de modifications d'éléments patrimoniaux tels que les châssis, les charpentes, les escaliers, la devanture,...
- considérant que la conservation des volumes des trois bâtiments, le dégagement de l'intérieur d'îlot, la division des immeubles et l'aménagement et la mixité des logements répondent au bon aménagement des lieux ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les conditions 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 :**

- **vérifier l'état sanitaire des châssis existants et justifier leur remplacement le cas échéant ; en cas de remplacement des châssis, prévoir des châssis en bois pour les façades à rue en respectant le dessin d'origine ;**
- **remplacer la devanture du commerce par une autre de composition mieux intégrée dans l'ensemble de la façade historique et rendre celui-ci accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;**
- **modifier le dessin des châssis du rez-de-chaussée de la façade rue d'une Personne, 12 afin de prévoir une division des châssis suivant la division d'origine ;**
- **préciser la teinte des menuiseries extérieures en bois ;**



### **VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

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

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- restaurer, conserver et intégrer dans le projet les charpentes existantes ;
- restaurer, conserver et intégrer les planchers existants et les cages d'escaliers ;
- préciser l'utilisation du commerce.

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

Considérant la situation des parcelles concernées dans le cœur historique de la ville et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles - [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, [archeologie@urban.brussels](mailto:archeologie@urban.brussels)).



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

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

Réf. / Ref.: R945/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Reper-Vreven 31-53 1020 Bruxelles  
Rue Félix Sterckx 111 - 123 1020 Bruxelles  
Rue Stevens-Delannoy 62 - 66 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Réaménager la place composée des rues Reper-Vreven, Félix Steckx et Stevens Delannoy.

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

Réactions / Reacties: 8 dont une pétition de 20 signataires

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

#### **ABSTENTION :**

**Ville de Bruxelles** car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

#### **AVIS MAJORITAIRE :**

**Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:**

#### **Contexte légal**

- considérant que le projet se situe en réseau viaire du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le projet se situe dans une zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau et dans un noyau d'identité locale existant du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;
- considérant que le projet se situe à proximité d'un centre urbain, d'un pôle de développement prioritaire (Heysel), de la promenade verte, d'un ICR et RER vélo, d'une ligne de transport en commun de haute capacité existante et d'une gare existante (chemin de fer et métro) du PRDD approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;
- considérant que le périmètre du projet se situe dans une zone de revitalisation urbaine 2020 ;
- considérant que la place est située le long de voiries communales ;
- considérant que les rues Reper-Vreven, Stevens-Delannoy et Félix Sterckx sont reprises dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rues « Auto quartier », « Vélo quartier » et « Transport public quartier » ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- considérant que la rue Reper-Vreven est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme « Piéton plus » et « Piéton conforté » et les rues Stevens-Delannoy et Félix Sterckx sont reprises comme rues « Piéton quartier » ;

### Objet de la demande

- considérant que le projet vise à réaménager de façades à façade la place composée des rues Reper-Vreven, Stevens-Delannoy et Félix Sterckx ;

### Procédure et actes d'instruction

- considérant que la demande est soumise à rapport d'incidence en application de l'article 175/20 du COBAT, et du point 19 de son annexe B : « Travaux d'infrastructure de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant ».

- considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité :

- En application de l'article 175/20 1er du CoBAT, mesures particulières de publicité requises en ce que la demande est soumise à rapport d'incidence ;
- En application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun.

- considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/01/2021 au 25/02/2021 dans la Ville de Bruxelles ; que 8 réclamations ont été introduites ainsi qu'une pétition de 20 signataires ;

- considérant que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants :

- Déclare que lors de l'enquête publique les documents communiqués n'ont pas été transmis dans les deux langues et en particulier en néerlandais ;
- Déploie la suppression des emplacements de stationnement existants ;
- Demande la création de stationnement en épi ;
- Déclare que la zone 30 et la topographie induisent une diminution de la vitesse et qu'en l'état cela est une amélioration suffisante pour la sécurité des usagers ;
- Déclare que la verdure de l'espace est superflue, en raison de la proximité avec le parc de l'Atomium ;
- Demande de revoir le projet ;
- Sollicite également des projets de relance au profit des commerces qui se situent autour de l'église de Saint-Lambert et dans le segment de la rue Reper-Vreven entre la place « sans nom » et l'église ;
- Sollicite un aménagement ouvert en vue d'améliorer le contrôle social et la sécurité des enfants qui jouent dans l'espace central ;
- Sollicite l'utilisation de matériaux perméables et réduisant les nuisances sonores, de ton apaisants ;
- Sollicite des heures d'ouverture et de fermeture pour les commerces avoisinants ;
- Sollicite du personnel Bravo pour les sorties scolaires et des caméras de sécurité ;
- Mentionne que dans les demandes antérieures les habitants souhaitaient la fermeture complète du trafic entre Reper-Vreven côté Houba et la place, l'inversion du sens unique du segment de Reper-Vreven entre la place « sans nom » et Wauters, l'inversion du sens unique de la rue du cloître dans le segment entre Stevens-Delannoy et Wauters, la fermeture Avenue des Ebéniers, la mise à deux sens Avenue des Robiniers. (Pont Colonial) et la plantation de saules ;
- Déploie le manque de réflexion sur le sens des circulations et les impacts du trafic que cela engendre sur la rue Reper-Vreven et de la liaison de l'Avenue Houba de Strooper vers l'Atomium ; que le projet aurait dû couper la connexion entre Reper-Vreven et Felix Sterckx et Stevens Delannoy ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- Salue la volonté d'aménager la place « sans nom » et mentionne que la circulation en sera améliorée ;
  - Sollicite l'ajout de bac à fleur ou d'arbre à travers la rue Reper-Vreven en vue de réduire le trafic de transit ;
  - Sollicite la mise en place de mesure sécurité pour éviter les incivilités routières (rodéo-urbain)
  - Demande la mise en place d'un système permettant le stationnement des riverains uniquement ;
  - Interpelle sur la liaison de la zone projet avec la place Saint-Lambert et son parvis qui devraient faire l'objet d'un futur aménagement pour établir une connexion et améliorer son potentiel ;
  - Signale que la zone pourrait être accueillante pour les chats et propriétaires de chien, ce qui pourrait causer des nuisances sanitaires ;
  - S'interroge sur les déchets causés par les arbres de fruitiers ;
  - Propose la mise en place d'un marché alimentaire
  - Sollicite la sensibilisation des élèves du quartier et des parents envers les modes actifs ;
- considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 02/12/2021 ;

### Situation existante

- considérant que la place se trouve à l'intersection des rues Reper-Vreven, Stevens-Delannoy et Félix Sterckx ;
- considérant que la rue Reper-Vreven est connectée aux rues Stevens-Delannoy et Félix Sterckx, du Heysel, du Sansonnet et aux Avenues Houba de Strooper et Jean Sobieski ; que la rue Félix Sterckx est connectée à la rue du Cloître et à l'Avenue Houba de Strooper ; que la rue Stevens-Delannoy est connectée à la rue du Cloître et à l'Avenue Houba de Strooper ;
- considérant que le périmètre du projet est divisé en plusieurs espaces hiérarchisés de façon fonctionnelle ; que l'espace central (placette) est un espace destiné à la mobilité (rond-point) ; que cet aménagement représente une perte d'espace ;
- considérant que la rue Reper-Vreven est unidirectionnelle et s'emprunte de l'Avenue Houba de Strooper d'Ouest en Est, et de la Place Saint-Lambert d'Est en Ouest ; que l'espace central sert de rond-point de circulation ; que la rue Félix Sterckx s'emprunte par un axe unidirectionnel sud-nord ; que la rue Stevens-Delannoy s'emprunte par un axe bidirectionnel ;
- considérant qu'actuellement le quartier subit une pression du trafic de transit entre l'Avenue Houba de Strooper et l'Avenue Jean Sobieski ; qu'actuellement l'espace tel que défini entraîne des conflits entre automobilistes ;
- considérant que le périmètre du projet est bordée par des écoles, un club sportif mais comprend majoritairement de l'habitation ; que deux stations de métro se trouve à proximité (Houba-Brugmann et Stuyvenbergh) ;
- considérant que la placette accueille 1 arbre dont l'essence est « Liquidambar styraciflua » ; que les trottoirs des rues du périmètre du projet accueillent 10 arbres dont l'essence est « Acer Pseudoplatanus » ; qu'ils sont placés à la hauteur des zones de stationnement, dans des fosses de plantations dont les bordures sont en béton préfabriqués (10x100cm) ;
- considérant que la placette est constitué de klinkers en béton (20x10cm) posés en épi ;
- considérant que les trottoirs sont constitués en majeure partie de dalles de béton (30x30cm) que les entrées de garage sont en klinkers béton (20x10cm) ; que la chaussée est composé d'asphalte et les zones de stationnement sont en pavés oblongs porphyre 14x20cm ;
- considérant que le périmètre du projet contient au total 10 places de stationnement longitudinales et d'une place pour les personnes à mobilité réduite (PMR) à la hauteur du n°45 de la rue Reper-Vreven ; que des entrées de garages se situent le long des façades ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- considérant que le périmètre du projet intègre 9 lampadaires de 3 modèles différents, des potelets placés aux abords de la place et à proximité des passages piéton ainsi que 3 poubelles ; que la placette abrite un box vélo, 4 bancs, 2 horodateurs et des panneaux de signalisation ; qu'elle est encerclée de potelets anti-stationnement ;
- considérant que la zone n'est pas un espace facilement appropriable par les habitants, la place étant déconnectée des trottoirs et les cheminements des modes actifs assez fractionnés par les carrefours ; que l'emprise automobile est assez marquée dans l'aménagement de cette zone ;
- considérant que les eaux pluviales sont essentiellement rejetées directement aux égouts (excepté au niveau des fosses de plantations) ;

### Situation projetée

- considérant que le projet prévoit des changements de sens au niveau des axes entourant la place ; que l'axe Nord (Reper Vreven) s'empruntera d'Ouest en Est, l'axe Est s'empruntera Nord-Sud et de l'axe Sud s'empruntera d'Est en Ouest vers la rue Félix Sterckx ; que les axes de la chaussée carrossable de la place restent unidirectionnelles ;
- considérant que la liaison de la rue Reper-Vreven et Félix Sterckx est supprimée au profit de l'agrandissement de la place et de l'espace piéton ;
- considérant que le projet vise à rendre la place de plain-pied, accessible via des rampes afin d'améliorer l'accessibilité piétonne ;
- considérant que la largeur des trottoirs est comprise entre 4,8 mètres et 2,8 mètres ; que le gabarit de la chaussée carrossable est porté à 3,6 mètres pour l'axe Nord de la place, à 4,3 mètres pour l'axe Est et 4,5 mètres pour l'axe Sud ;
- considérant l'ensemble de la place (chaussée carrossable et trottoirs) est composé de klinkers de ton noir-bleu-gris (20x10 cm) ; que l'espace de jeu au centre de la place est composé de revêtement souple en EPDM de ton rouge ;
- considérant que trois îlots plantés sont créés de part et d'autres de la place ; que la zone Sud abrite un espace de jeux ;
- considérant que le filet d'eau en béton est implanté entre la chaussée carrossable et la zone piétonne ;
- considérant que les 10 emplacements de stationnement sont supprimés au profit d'un espace dédié aux modes actifs ; que l'emplacement PMR est déplacé à la hauteur du n°39 rue Reper-Vreven et qu'un emplacement dédié aux livraisons est intégré à la hauteur des n°45-47-49 de la rue Reper-Vreven ; que ces emplacements sont définis par des marquages au sol ;
- considérant que le projet prévoit d'intégrer sur la place du mobilier ludique, des espaces de repos et de la végétation ;
- considérant que l'espace défini par le revêtement en EPDM (zone de jeux) accueillera du mobilier destiné aux enfants en bas-âge et âgés de 6 à 15 ans ;
- considérant qu'un effet de porte sera défini aux entrées de la place grâce à l'implantation de deux arbres ;
- considérant que 4 « Acer Pseudoplatanus » sont conservés et que 11 arbres sont déplacés ; que le projet prévoit la plantation de 7 nouveaux arbres dont les essences choisies sont 2 « Acer pseudoplatanus », 1 « Malus domestica », 1 « Prunus Domestica », 1 « Pyrus domestica », 1 « Prunus cerasifera Nigra » et 1 « Cydonia Oblonga » ;
- considérant que les éclairages sont revus ; que le projet prévoit l'installation de luminaire de type « Albany » sur poteau de 6 mètres au niveau des trottoirs à proximité des façades ; que le projet prévoit l'installation de luminaire de type « Cambridge » sur poteau de 3 mètres au niveau des trottoirs à proximité des façades ;
- considérant que des bancs sont installés le long des zones de plantations sur la place et un le long de la rue Stevens Delannoy ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- considérant que 4 poubelles sont intégrés dans le périmètre du projet et qu'une zone destinée aux Bulles à verre est implantée à côté de l'espace vert dédié à la zone de jeux ;
- considérant que la place intègre une boîte à livres d'une hauteur de 1,20 mètres, une fontaine à eau d'une hauteur également de 1,20 mètres ;
- considérant que le projet prévoit pour les équipements vélos 9 arceaux vélos, le déplacement du vélobox de quelques mètres et le placement d'une station de réparation vélo ;
- considérant que 12 potelets sont implantés dans le périmètre du projet ; que la position du mobilier urbain permet de réduire l'utilisation de potelet ;
- considérant que pour la gestion des eaux pluviales en voirie les eaux de pluie sont essentiellement rejetées dans les égouts par le biais des avaloirs ; qu'au niveau des zones plantées les eaux pluviales sont directement infiltrées localement ;

### Objectifs

- considérant que les objectifs du projet sont :
  - Réorganiser et apaiser la circulation automobile
  - Intégrer de nouveaux usages à la place
  - Retrouver le rôle de centralité locale

### Motivation

- considérant que l'objectif du projet est d'apporter une nouvelle fonction à l'espace public et créer une centralité ; que le projet vise à créer un espace convivial et attractif ;
- considérant que l'espace gagne en qualité paysagère, par l'élargissement et la verdurisation de l'espace central ;
- considérant que les plateaux permettent un meilleur respect de la zone 30 et améliorent la sécurité des usagers ;
- considérant que la suppression de la liaison de la rue Reper-Vreven et Félix Sterckx dégage de l'espace pour les piétons ; que cette suppression est positive ;
- considérant que le plan Good Move recommande pour le réseau « Auto QUARTIER » de limiter autant que possible le trafic de transit motorisé afin d'apaiser le quartier ; que le réseau « Auto QUARTIER » est notamment aménagé en zone 30, en zone de rencontre, en rue cyclable ou sous une autre forme d'aménagement apaisé ; que le projet répond à cette recommandation ;
- considérant cependant, que le projet tel que proposé pourrait être défini comme « zone de rencontre » ; qu'il conviendrait d'adapter les traversées piétonnes et les dalles podotactiles et de supprimer les marquages au sol ;
- considérant que l'aménagement de l'espace piéton prévu côté Est de la place à droite de la zone enherbée ne laisse pas un cheminement libre d'accès d'au moins 1,50 mètres de largeur ; que cet aménagement dérogeant au §1 de l'art. 4 du titre VII du RRU et ne répondent pas aux recommandations du « cahier d'accessibilité piétonne » ; qu'il y a lieu d'améliorer la voie de circulation piétonne en augmentant les trottoirs à une largeur minimum de 1,50 mètres entre l'espace planté et la chaussée carrossable ;
- considérant que la chaussée carrossable dispose d'une largeur de plus de 4 mètres sur l'axe Est et Sud ; que cette largeur pourrait entraîner du stationnement sauvage ; qu'il y a lieu de réduire l'emprise de la chaussée carrossable au profit de l'espace piéton tout en garantissant l'axe de circulation pour les véhicules d'urgence (VOIR AVEC SIAMU) ;
- considérant que le périmètre du projet côté Nord-Est est délimité par la bordure séparant la zone de stationnement en épi du trottoir ; qu'il y aurait lieu de revoir le périmètre établi ainsi que son aménagement en incluant une partie du stationnement (longitudinale et en épi) et permettre d'intégrer au mieux l'effet porte aux entrées de la place afin de rendre l'ensemble plus structurant ; que cette zone pourrait accueillir d'autres arceaux vélos ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021

- considérant que le PRDD et Good Move programme une diminution du stationnement en voirie de 25 % ; que le projet ne prévoit la suppression que de 10 emplacements sur les 11 existants, soit 90% ;
- considérant que le projet prévoit l'ajout de stationnement vélos ; que le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ; que 3 arceaux vélos pourrait être ajoutés du côté Ouest de la place ou Nord-Est de la place ;
- considérant qu'afin de délimiter l'espace réservé aux modes actifs, des potelets sont installés et afin de réduire leur utilisation, le mobilier urbain est implanté de façon stratégique; que ce type d'aménagement est adéquat pour une bonne lisibilité de l'espace public ;
- considérant que les essences sélectionnées ne sont pas des essences visées par le listing de Bruxelles Environnement « Espèces végétales indigènes et conseillées » ; que l'ajout d'arbres fruitiers peut favoriser l'insalubrité si la place est mal entretenue ; que la plantation d'arbres fruitiers n'est pas recommandée dans des milieux pollués ; qu'il y a lieu de préciser les conditions dans lesquels ces arbres fruitiers seront entretenus et de ce qu'il adviendra des récoltes ;
- considérant que le bâtiment sis rue Félix Sterckx n°73 est inscrit à l'inventaire ; qu'il convient de ne pas obstruer la vue de celui-ci avec la plantation d'un arbre dont la couronne serait trop proéminente et masquerait la vue du bâtiment depuis la place ; que si nécessaire, la fosse devra être déplacée ou l'essence modifiée ;
- considérant que le PRDD reprend comme objectif la fonction écologique du paysage : renforcer le maillage pluie, intégrer une gestion de l'eau in situ, maintenir et renforcer la biodiversité (chapitre ville en transition);
- considérant que l'axe 2 du PRDD (cadre de vie agréable, durable et attractif) présente l'espace public comme un support de la qualité du cadre de vie, demandant son enrichissement en éléments naturels ;
- considérant que ce même axe préconise d'enrichir l'espace public d'un maximum d'éléments naturels là où le minéral prédomine, ce qui est le cas des grands carrefours urbains dominés par l'asphalte ;
- considérant qu'il est nécessaire de mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales afin de ne plus rejeter directement des eaux pluviales au réseau d'égouttage;
- considérant que dans la situation projetée, il est prévu d'envoyer des eaux pluviales au réseau d'égouttage
- considérant que le revêtement de la place pourrait être composé d'une pose semi ouvertes afin d'obtenir un revêtement semi-perméable afin d'infiltrer les eaux de pluies ;
- considérant que pour lutter contre les inondations, les espaces publics devraient permettre de gérer une pluie avec un temps de retour de 20 ans ;
- considérant qu'il n'est pas précisé les quantités d'eaux pluviales qui pourront être gérées à la parcelle dans la situation projetée ;
- considérant que le projet gagnerait en qualités paysagères si les espaces plantés serait agrandies ;
- considérant que les bancs longeant les espace verts doivent être munies d'un dossier afin de répondre au cahier d'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs) ;
- considérant que le projet remplit ses fonctions sociale, récréative, pédagogique, paysagère et écologique ; que le projet gagnerait à offrir des modules de jeux PMR afin d'offrir des activités à un public plus large ;
- considérant que l'aménagement améliore les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de la place;
- considérant que ces nouveaux aménagement visent à améliorer la qualité urbanistique de la place ; que le projet améliore la circulation des modes actifs, la biodiversité et la gestion des eaux ;



### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



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

*Réunion du / Vergadering van: 10/03/2021*

**Avis FAVORABLE à condition :**

- de définir l'aménagement de la place en « zone de rencontre » et adapter le projet selon les recommandations du cahier de l'accessibilité piétonne;
- d'adapter et déplacer les traversées piétonnes et améliorer l'implantation des dalles podotactiles;
- de supprimer le marquage au sol ;
- de conformément à l'article 4 du Titre VII du RRU porter la largeur du cheminement piéton Côté Est de la place à au moins 1,50 mètres entre la chaussée carrossable et la zone plantée afin de garantir un cheminement accessible aux PMR ;
- de rétrécir l'emprise de la chaussée carrossable pour les axes Est et Nord de la place tout en garantissant l'axe de giration pour les véhicules d'urgence ;
- d'augmenter l'emprise des îlots plantés sur la place ;
- d'opter pour la pose semi-ouverte pour le revêtement de la place ;
- d'adapter le projet pour qu'il mette en place une gestion intégrée des eaux pluviales (le Facilitateur Eau peut être contacté pour accompagner cette adaptation) ;
- de prévoir au moins 25 % d'assises munies d'un dossier accompagné d'accoudoirs ;
- de planter un maximum d'espèces végétales indigènes et conseillées visées par le listing de Bruxelles Environnement « Espèces végétales indigènes et conseillées » ;
- de sélectionner une essence d'arbre dont la couronne n'obstruerait pas la vue du bâtiment à l'inventaire (sis Félix Sterckx 73) ou déplacer la fosse de plantation ;
- de proposer au moins un module de jeu accessibles aux PMR ou mixte ;
- d'ajouter 3 arceaux vélos (modèle U renversé avec barre fixe horizontale) ;
- de préciser la gestion et l'entretien des arbres fruitiers et des fruits qui en seront générés ;



**VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL**

*Département Urbanisme • Departement Stedenbouw*

*Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie*

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

*T. 02 279 29 30*

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

*www.bruxelles.be • www.brussel.be*