



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

Réunion du / Vergadering van: 16/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: L38/2022 (IPE)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 59 - 69 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AG INSURANCE C/O AG REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT - S.A.

Objet / Betreft: exploitation d'un immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2022 - 03/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

REPORTÉ



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: M265/2020 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue du Marché aux Herbes 104 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU COMPLEXE PARKING GRAND PLACE SIS à BRUXELLES, RUE DU MARCHE AUX HERBES 104

Objet / Betreft: Exploitation d'un parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/01/2022 - 10/02/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/02/2022

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

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

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

2

- considérant que la demande de permis d'environnement concerne la poursuite de l'exploitation du parking public connu sous le nom de « parking Grand-Place », exploité par la société l'ACP du Complexe Parking Grand Place, dont le PE arrive à échéance le 25/04/2021 ;
- considérant que cette demande de permis a été introduite le 31/10/2019 ;
- considérant que la demande porte principalement sur 992 emplacements de stationnement couverts, répartis sur 8 niveaux de sous-sols, ainsi que sur quelques installations techniques connexes (ventilateurs, chaudières,...) ;
- considérant que le parking comprend 2 parties :
 - partie A comprenant 929 emplacements répartis sur 8 niveaux de sous-sol appartenant à la copropriété
 - partie B : l'ancien garage public souterrain dit « de la Putterie », situé au niveau -1 en-dessous du boulevard de l'Impératrice et comptant 63 emplacements appartenant à la Ville de Bruxelles.
- considérant que la partie B du parking n'était pas couverte par un permis d'environnement et qu'il a été, dès lors, décidé de regrouper ces deux entités A et B au sein d'une même unité technique et géographique au sens de l'OPE ;
- considérant que, compte tenu des différents arrêtés pris par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, durant la crise sanitaire liée au Covid-19, le délai de délivrance de ce nouveau permis d'environnement est reporté au 4 juin 2022, au plus tard ;
- considérant que le parking est desservi par 5 entrées piétonnes dont 4 avec ascenseur et 1 par un escalier de secours, qui mènent soit sur la place d'Espagne soit sur la place Agora ;
- considérant que la rampe d'accès côté Agora est également utilisée par les piétons malgré l'interdiction ;



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: 16/03/2022

- considérant que le parking est actuellement desservi par deux accès ouverts aux véhicules motorisés :

- un accès situé boulevard de l'Impératrice (à proximité du n°54), utilisé pour les entrées (une bande d'accès menant à 2 barrières d'accès) et les sorties (3 barrières d'accès menant à une bande de sortie) via une rampe d'accès hélicoïdale ;
- un accès situé Place Agora, sis au n°104 de la rue Marché aux Herbes, utilisé exclusivement pour les entrées (2 bandes d'accès menant à deux barrières d'accès), sauf situations exceptionnelles (voir infra),

- considérant que le site Internet du parking Grand Place renseigne actuellement comme accès principal au parking l'accès 'Agora' ;

- considérant que l'accès au parking via l'accès 'Agora' implique le passage des véhicules le long d'un tronçon de l'une des magistrales piétonnes définies par le Plan Régional de Mobilité, à savoir la rue Infante Isabelle ;

- considérant que l'accès 'Agora' est situé également en bordure du Piétonnier défini par le Plan de circulation du Pentagone établi par la Ville de Bruxelles en 2015 ;

- considérant que selon le Plan de circulation du Pentagone, la circulation automobile autour du centre historique de la Ville de Bruxelles doit désormais se concentrer le long d'une boucle de desserte reliée aux quartiers extérieurs par des axes de pénétrations tels que la rue de la Loi-rue des Colonies, les boulevards Pacheco et du Berlaimont et le boulevard de l'Empereur-Cantersteen, et que selon ce plan de circulation, l'accès principal au parking Grand Place devrait être l'accès côté boulevard de l'Impératrice ;

- considérant que la Ville de Bruxelles a lancé un marché pour l'étude et la revalorisation des espaces publics reliant le haut et le bas du pentagone, que le bureau Bas Smet a été désigné pour la réalisation de ce masterplan ;

- considérant que le parking « Grand-place » se situe au cœur de l'axe qui connecte le Mont des Arts à l'îlot sacré, que cet axe est un maillon essentiel de la séquence du « Steenweg » et que sa grande fréquentation touristique en fait une zone à piétonner en priorité ;

- considérant que l'accès 'Agora' débouche en limite de la zone de protection entourant le site de la Grand-Place et du périmètre de l'îlot Sacré inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1989.

- considérant que les analyses des mesures de CO ont révélé plusieurs dépassements de la norme de 120 ppm reprise dans le permis d'environnement durant la période considérée ;

- considérant qu'il y a lieu de s'assurer que l'atmosphère du parking ne soit jamais toxique ou explosive ;

- considérant que certaines adaptations sont prévues dans le parking, et que ces adaptations découlent de recommandations de l'étude d'incidences et que leur mise en œuvre a été confirmée au stade des amendements, comme la mise en place d'une ventilation au niveau de la Partie B du parking, la création d'un local vélos sécurisé de 30 emplacements, l'aménagement des espaces verts situés sur la Place d'Espagne gérés par l'exploitant, le remplacement de l'éclairage par un éclairage plus performant et moins énergivore ;

- considérant que l'étude d'incidences a permis de dresser les constats suivants en termes de mobilité et de gestion du stationnement sur le site :

- lors des pics d'activités du parking en semaine, le taux d'occupation s'élève à 50-60%. En revanche, cette surcapacité est utile pour répondre aux besoins en stationnement liés aux situations de pointe dans le centre-ville (événements culturels, récréatifs et commerciaux) ;
- qu'il existe un lien juridique et d'usage entre ce parking et les immeubles de bureaux (et commerces) sis au n°13-15 bd de l'Impératrice, et 5-9 et 11-13 rue d'Arenberg (dont les sociétés immobilières qui en sont les propriétaires sont également membres de la copropriété du parking Grand Place) ;
- que les flux d'entrée au parking sont actuellement répartis équitablement entre les deux accès, avec quelques variations néanmoins en fonction des moments de la journée et de



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: 16/03/2022

l'année : l'accès 'Agora' étant ainsi plus utilisés lors d'évènements exceptionnels organisés dans le centre-ville ('Plaisirs d'hiver' et 'Tapis de fleurs' sur la Grand Place par exemple) par une clientèle touristiques utilisant l'itinéraire conseillé depuis le site Internet du parking ;

- que les flux enregistrées au droit de l'accès 'Agora' en entrée, en heures de pointe du matin et du soir, représentent 28% du trafic total observé au droit de la rue Marché aux Herbes (le restant du trafic étant essentiellement lié aux flux de taxis et de véhicules de livraisons);
- qu'au droit de la place de l'Agora, le point de conflit potentiel est située à l'angle de la rue Infante Isabelle et la rue Marché aux Herbes, au niveau des croisements entre les flux automobiles et les flux piétons importants circulant le long de la magistrale piétonne vers le centre-ville ;
- que la capacité en entrée de l'accès Impératrice permettrait d'accueillir l'ensemble des flux en entrée du parking, et ce même en situation de très forte affluence (capacité des deux bandes d'accès de max. 600 EVP/h, pour des flux maximum en entrée de 250 EVP/h (un vendredi soir de fin décembre, entre 18 et 20h, lors des Plaisirs d'Hiver par exemple);
- que les principaux problèmes de fluidité constatés, tant au sein du parking qu'au droit de l'axe Impératrice, s'observent en soirée et en sortie du parking, lors de grands évènements, lorsque le nombre de véhicules désirant sortir simultanément du parking dépasse la capacité d'accueil du réseau de voiries limitrophe, lui-même déjà soumis à un trafic plus intense, tant au niveau de la circulation automobile (véhicules sortant d'autres parkings publics, combinés au bus articulés et taxis ou liés aux bus) que piétonne et cyclistes ;
- qu'au droit de l'accès Impératrice, au niveau du carrefour avec la rue Cardinal Mercier, d'autres interactions potentiellement problématiques sont observées :
 - entre les flux en lien avec le parking Grand Place et les manœuvres de stationnement des taxis juste après l'entrée du parking et des autocars stationnés juste avant, ces derniers pouvant également ponctuellement mettre à mal la visibilité au droit de l'accès au site ;
 - au niveau du carrefour, celui-ci est particulièrement chargé en termes d'interactions et donc de conflits potentiels, notamment au vu de la largeur et du manque de visibilité de ce carrefour. Certaines manœuvres interdites sont dès lors ponctuellement observées.
- que lors de tels évènements, des mesures d'urgence sont prises par Interparking (par le biais de stewards), en collaboration avec le Police, afin de fluidifier la circulation en ouvrant des itinéraires alternatifs de sortie exceptionnels (via le carrefour de l'Europe ou via Putterie vers Cantersteen);
- que lors de tels évènements, ou lors de la fermeture de l'accès Impératrice (lors de manifestations au droit de cet axe notamment), il arrive même parfois qu'Interparking reconvertisse, pour une durée limitée, l'accès 'Agora' en sortie du parking ;
- que cet usage exceptionnel de l'accès 'Agora' en sortie ne permet pas, dans les faits, de fluidifier la circulation aux abords du site en sortie de ville (du fait de la faible capacité de la rue de la Montagne et du stop situé à son extrémité) mais qu'elle permet uniquement de réduire ponctuellement le temps d'attente au droit des remontées de files au niveau du parking;
- que l'étude d'incidences conclut que la mise en œuvre d'une des 3 variantes envisageant la fermeture de l'accès 'Agora' aux véhicules ne pose pas de problème majeur en matière de Mobilité, mais qu'elle ne peut s'envisager qu'aux conditions suivantes, compte tenu des problèmes observés en sortie du parking lors des grands évènements :
 - mise en place d'un Plan de circulation ambitieux tenant compte des parkings publics;
 - mise en place de mesures exceptionnelles de sortie de ville pour évacuer les véhicules lors de gros évènements ;
 - conservation de la trémie Agora pour y faire sortir, de manière exceptionnelle, les



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: 16/03/2022

véhicules vers la rue Montagne du Parc et assurer ponctuellement la priorité de ce flux sortant dans le carrefour Loxum/Impératrice (en sortie de Ville).

- que les autres chapitres de l'étude concluent également sur la faisabilité de cette alternative moyennant les précautions suivantes :
 - permettre aux véhicules d'intervention d'urgence d'accéder en tout temps au parking via cet accès 'Agora' (SIAMU, police, maintenance technique);
 - maintenir la trémie ouverte pour permettre l'amenée d'air frais pendant les heures d'ouverture et de forte fréquentation du parking (ou adapter le système de ventilation mécanique du parking en conséquence).

AVIS FAVORABLE à condition :

- de transférer officiellement le statut d'accès principal au parking Grand Place (en véhicules) à l'accès 'Impératrice' et d'adapter en conséquence le site Internet du parking et les panneaux de signalisation environnants;

- de transmettre rapidement à BE les plans adaptés du parking reprenant :

- la création du local vélo sécurisé de 30 emplacements ;
- la création de la bande prioritaire d'accès cyclo-piétonne au parking sur la rampe de parking côté Agora (marquage au sol) ;
- le nouveau système de ventilation mécanique prévu pour la partie B du parking (indication du débit des ventilateurs, localisation des détecteurs CO et NO2 et points de rejets dans l'air) ;

- de transmettre à BE, dans un délai de 12 mois après obtention du permis, les résultats d'une campagne de mesures CO/NO2 sur une période de 4 mois (en dehors des congés d'été), avec analyse des résultats vis-à-vis des normes édictées en matière de qualité de l'air au sein du parking par le permis

- de procéder rapidement à la mise en œuvre des travaux permettant de répondre aux remarques émises dans le rapport du SIAMU.

Par ailleurs, la Commission de Concertation invite le maître d'ouvrage :

- à introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée pour sa signalétique

- d'envisager en concertation avec la Ville de Bruxelles, dans le cadre d'un projet de réaménagement de l'espace public des abords de la place Agora et de la place d'Espagne, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, de reconverter l'accès 'Agora' en accès réservé aux véhicules d'intervention d'urgence et aux cyclistes et en accès secondaire à ouverture exceptionnelle au public (le site Internet pouvant préciser les conditions de son ouverture et les périodes visées), selon les modalités suivantes :

- ouverture ponctuelle et temporaire de l'accès 'Agora' en entrée aux véhicules automobiles en cas de fermeture exceptionnelle du boulevard de l'Impératrice à la circulation (lors de manifestations par exemple), ou de fermeture accidentelle de l'accès au parking 'Impératrice';
- ouverture ponctuelle et temporaire de l'accès 'Agora' en sortie aux véhicules automobiles en cas de très forte congestion au droit de l'axe Impératrice, et moyennant obtention préalable de l'accord des services de Police.

- à étudier, en ce qui concerne l'édicule d'accès équipé d'un ascenseur accessible aux PMR situé du côté de la galerie Horta, la possibilité de le réaménager (modification de la volumétrie/emprise/traitement extérieur), en l'intégrant, par exemple, dans un kiosque abritant l'une ou l'autre fonction urbaine de support (presse, snack, point info, ...) ;



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: 16/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F876/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue Franklin Roosevelt 198 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: 198 Fr Développement (Alain MAUBERT)

Objet / Betreft: Demande initiale : modifier l'affectation d'une maison unifamiliale en ambassade avec transformation du volume de l'immeuble et abattage d'un arbre à haute tige en voirie régionale.
Demande modifiée : modifier l'affectation d'une maison unifamiliale en ambassade avec transformation du volume de l'immeuble.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2022 - 03/03/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

ABSTENTION :

Direction régionale des Monuments et Sites

AVIS MAJORITAIRE :

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme

- attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le bien se situe dans le périmètre du Règlement concernant les zones de recul et le quartier des Villas (R.Z.R.Q.) arrêté par arrêté du Gouvernement du 15 juin 1927 ;
- attendu que le bâtiment est repris à l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier de la Région ;
- attendu que la demande initiale visait à modifier l'affectation d'une maison unifamiliale en ambassade avec transformation du volume de l'immeuble et abattage d'un arbre à haute tige en voirie régionale ;
- attendu que la demande initiale a été soumise à enquête publique et à commission de concertation, que l'avis de la commission de concertation du 09/03/2021 était défavorable sur le projet ;
- attendu que le demandeur a déposé des plans modifiés d'initiative en date 17/09/2021 ;
- attendu que la demande modifiée vise à modifier l'affectation d'une maison unifamiliale en ambassade avec transformation du volume de l'immeuble ;
- considérant que la demande d'abattage d'un arbre à haute tige en voirie régionale a été supprimée du projet ;
- attendu que la demande est soumise à un rapport d'incidences en vertu de l'application de l'art. 142 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) et de son annexe B rubrique 24, équipement d'intérêt collectif ou de service public d'une superficie de plancher de plus de 1000 m² ;



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: 16/03/2022

- considérant que le rapport d'incidences sur le projet initial a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du CoBAT, en date du 20/10/2020 et sur le projet modifié en date du 15/12/2021 ;
- considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;
- attendu que le projet modifié a été soumis à l'avis des instances suivantes : Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU (réf : CP.2016.0606/3/BM) du 24/12/2021 et reçu par le fonctionnaire délégué en date du 13/01/2022 ;
- attendu que la demande modifiée est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants
 - application des prescriptions générales 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS : équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone ;
 - 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 ;
 - application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
 - application de l'art. 175/20 du CoBAT : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences.
- 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 ;
 - application de l'art. 207 §1.4 du CoBAT : bien inscrit à l'inventaire.
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 02/02/2022 au 03/03/2022 et que 1 réaction a été introduite hors délai portant sur l'abattage de l'arbre ; que cet abattage n'est plus prévu dans la demande modifiée ;

En ce qui concerne l'affectation :

- considérant que la demande modifiée porte sur le changement d'affectation de l'immeuble afin de créer une ambassade et un consulat ;
- considérant en ce qui concerne le changement d'affectation que le bien est une maison unifamiliale avec atelier d'artiste mais que celui-ci fut occupé par l'ambassade de la République de Singapour de 1975 à 2014 ; que depuis lors le bâtiment est inoccupé ;
- considérant que le bien se situe en zone d'habitation, que les équipements d'intérêt collectif ou de service public de ce type y sont limités à une superficie de plancher de 250 m² ;
- considérant que la prescription générale 0.7 du PRAS permet cependant le dépassement de cette superficie de plancher dans la mesure où l'équipement d'intérêt collectif ou de service public est compatible avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;
- vu l'occupation du bâtiment par une ambassade durant plus de 39 années ;
- considérant que l'implantation d'une ambassade est compatible avec la destination d'habitation de la zone, qu'elle ne crée pas spécifiquement de nuisances pour les logements environnants ;



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: 16/03/2022

- considérant que le bien est situé le long d'un axe structurant et d'une voirie prestigieuse se prêtant particulièrement à l'implantation de ce type d'équipement ;
- considérant que suivant la prescription générale 12 du PRAS, la suppression du logement peut être autorisée pour la création d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- considérant que la demande pour le changement d'affectation du bien est dès lors autorisable ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

- considérant qu'afin d'aménager cet équipement sur ce terrain, le projet prévoit la démolition de l'arrière du bâtiment existant et de l'étage en retrait, la rehausse du bâtiment d'un niveau par rapport à la situation existante et l'extension du volume en intérieur d'ilot ; qu'il prévoit également la création en deuxième sous-sol d'un parking privé de 7 voitures et 2-3 motos ;
- considérant que la superficie plancher est ainsi augmentée d'une superficie plancher totale de 324 m² ;
- considérant que le projet porte sur un immeuble construit par l'architecte P. Vierin en 1936 ; qu'il est constitué de deux niveaux principaux, d'un niveau semi enterré et d'un niveau de toiture en retrait ; qu'il est composé d'une façade en pierre blanche d'Euville percée de baies rectangulaires ;
- vu l'inscription de cet immeuble à l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles Capitale et l'état sanitaire de l'immeuble conservé quasi dans son état d'origine ;
- considérant que le bâtiment a une structure divisée en trois avec comme travée centrale l'escalier ;
- considérant que la travée en façade avant et celle avec l'escalier sont conservées mais que cette dernière voit l'ajout d'un ascenseur pour plus de confort et pour permettre une accessibilité PMR ;
- considérant que la dernière travée, côté jardin est reconstruite ; que la façade arrière ne possède pas un grand intérêt architectural et que les pièces de cette 3^{ème} travée sont petites et peu lumineuses ;
- considérant que l'objectif du projet est d'avoir une façade sur le jardin avec de grandes pièces remplies de lumière naturelle ;
- considérant que les éléments patrimoniaux principaux du bâtiment sont préservés mais que les démolitions importantes dans le cadre de ce projet ont un impact non négligeable sur la lisibilité d'origine du bâti et au niveau environnemental ;
- considérant que la façade à rue et les structures du bâtiment sont maintenus ;
- considérant que la porte d'entrée et la balustrade au rez-de-chaussée participent à l'intérêt patrimonial du bâtiment et qu'il y a des lors lieu de les conserver ;
- considérant qu'il y a lieu de conserver également la finesse des châssis des fenêtres ;
- considérant que le projet modifié prévoit un inventaire de démolition et de circularité qui sera intégré au cahier des charges ;
- considérant que les matériaux récupérables pour le projet (escalier, pierre de façade, dalle en pierre à l'entrée et de terrasse,) seront conservés et récupérés, que les matériaux inertes seront envoyés dans un centre de tri-concassage et que la faible quantité nécessaire pour le projet proviendra du recyclage ;
- considérant qu'une attention environnementale particulière est portée au choix des matériaux utilisés pour la construction ;

En ce qui concerne l'implantation et le volume de la construction :

- considérant que le projet prévoit une augmentation du gabarit de l'immeuble en hauteur et en profondeur, que celui-ci implique des dérogations au titre I du RRU articles 4 (profondeur), 5 (hauteur de la façade avant) et 6 (hauteur de toiture) ;
- considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur de la construction ;



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: 16/03/2022

- considérant que l'immeuble projeté est plus profond que l'immeuble voisin le moins profond et plus profond de plus de 3 m par rapport au bien voisin le moins profond à tous les niveaux sauf au 2^{ème} étage ;
- considérant que le projet présente, en rez-de-jardin, une prolongation du mur mitoyen de gauche d'environ 2 m (accollée à la terrasse et à l'escalier voisin) et du mur mitoyen de droite de 6,6 m (dont 3 m en partie enterré) ;
- considérant que cette augmentation du gabarit est acceptable car elle n'entraîne aucune nuisance pour les biens voisins à ce niveau ;
- considérant que le projet prévoit également une extension centrale à 3 m de distance des axes mitoyens à partir du rez-de-chaussée qui est plus profonde que le voisin de gauche de 3 m et plus profonde que le voisin de droite de +/- 6,50m ;
- considérant que les reculs de l'extension centrale par rapport aux axes mitoyens permettent d'en diminuer l'impact pour les biens voisins mais que sa hauteur sur 3 niveaux dans la demande initiale ne se justifiait pas ;
- considérant que le troisième niveau a dès lors été supprimé dans la demande modifiée et que les dérogations sollicitées pour cette extension sont ainsi limitées et acceptables ;
- considérant que la profondeur du bâtiment est conforme au RRU pour le deuxième étage ;
- considérant que la rehausse de 1 niveau au troisième étage se situe dans la continuité des étages inférieurs en façade arrière et est dès lors partiellement plus profonde et plus haute que le voisin de gauche le plus profond ;
- considérant que cette dérogation n'apporte pas de nuisances au bien voisin de droite étant donné qu'on se situe au niveau de la toiture de celui-ci ; que la dérogation est limitée et acceptable ;
- considérant que le sous-sol est recouvert d'une couche de terre de 65 cm et respecte les prescriptions de l'article 13 ;
- considérant que la hauteur de la façade à rue projetée est plus haute que les deux biens mitoyens et déroge à l'article 5 du titre I du RRU, que la toiture plate déroge à l'article 6 du même règlement ;
- considérant en effet que l'étage existant en retrait est démolé et remplacé par deux niveaux ;
- considérant dès lors que le gabarit projeté de la construction principale est de 4 niveaux (hors niveau semi-enterré) avec toiture plate ; que le bâtiment voisin de gauche présente un gabarit de 3 niveaux et toiture type Mansard et que le bâtiment voisin de droite présente un gabarit de 2 niveaux et toiture type Mansard ;
- considérant que le nombre de niveaux de planchers correspond au nombre de niveaux de planchers du voisin de gauche ;
- considérant que la construction à l'alignement d'une partie des étages de la rehausse induit un léger mur pignon visible côté gauche, depuis l'espace public ;
- considérant que la façade de la partie droite de la rehausse est en recul, qu'une terrasse est prévue entre les lamelles et la façade, rendant le pignon de droite moins opaque ; que de plus des cheminées sont présentes chez le voisin à cet endroit et masquent partiellement la rehausse ;
- considérant que le bâtiment existant est le plus bas du Skyline de la rue à cet endroit et que la rehausse projetée respecte la moyenne des variations de gabarits de ce front d'ilot ;
- considérant que les dérogations sont dès lors acceptables ;

En ce qui concerne l'esthétique de la construction :

- considérant que la rehausse est conçue comme un élément sculptural ;
- considérant que le projet modifié prévoit de déplacer les lamelles en retrait sur le muret au-dessus de la corniche afin de mieux discerner la hiérarchie des volumes et pour garder intacte la façade originelle en pierre blanche d'Euville ;
- considérant que de cette façon, la façade d'origine est mieux mise en évidence et la rehausse est moins impactante ;



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: 16/03/2022

- considérant que les lames sont également moins profondes (5*25cm) et plus espacées (+/- 40,5cm) que dans la version initiale ;
- considérant que le léger décalage des lamelles par rapport au projet initial permet une meilleure intégration du projet dans le paysage ;
- considérant que la pose verticale des lamelles et leur espacement permet de donner légèreté et transparence à la rehausse en fonction de sa position par rapport au bâtiment ;
- considérant que deux portillons au niveau des lames donnent accès à la terrasse du 2ème étage, pour les déménagements et comme voie d'évacuation ; qu'au niveau du 3ème étage, 3 ouvrants de 90cm au niveau du mur rideau sont également prévus comme voie d'évacuation ;
- considérant que les châssis de la façade à rue sont remplacés par des châssis de la même tonalité que la rehausse en vue de retrouver une harmonie d'ensemble et un contraste esthétique avec la pierre d'Euville ;
- considérant que des alternatives ont été fournies pour la teintes des lamelles mais qu'en effet, elles sont moins concluantes esthétiquement ;
- considérant en effet que la teinte foncée assortie aux menuiseries de fenêtre permet de mettre la façade d'origine en pierre d'Euville en évidence ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

- considérant que l'aménagement de la zone de recul est adapté pour permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) ; que les murets et grilles sont partiellement conservés en fonction de l'aménagement ; qu'un cheminement avec des aires de rotation et des rampes entourées de zones plantées est créé mais qu'un large accès direct avec des marches reste possible pour les autres usagers ;
- considérant qu'au niveau de la rampe de garage, l'aménagement est divisé en 3 zones, un accès pour les voitures et un accès pour les vélos et piétons séparés par une zone plantée ;
- considérant que les accès piétons sont en dalles de couleur similaire à la pierre de façade existante ;
- considérant que la zone de recul est davantage verdurisée et que l'esthétique de l'ensemble est amélioré ;
- considérant que le revêtement de la rampe voiture est un matériau (semi)perméable ;
- considérant que le projet prévoit deux terrasses en façade avant aux 1^{er} et 2^{ème} étages et une terrasse en rez-de-chaussée en zone de cour et jardin ;
- considérant que la zone de cours et jardin projetée est constituée de 140,2 m² en pleine terre et de 130,2 m² construits en sous-sol dont 92,6 m² recouverts de 65 cm de terre arable ;
- considérant que l'aménagement du jardin est similaire à celui existant avec la haie d'arbres implanté en U et le plan d'eau central ; que cependant ce dernier est transformé avantageusement dans le projet modifié en noue paysagère servant à la rétention et à l'infiltration des eaux de pluie ;

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :

- considérant que la gestion des eaux pluviales a été améliorée ;
- considérant que la citerne d'eaux de pluie d'une capacité augmentée à 15.500 litres a été déplacée sous le bâtiment au-dessus du parking ;
- considérant que le trop plein est redirigé vers le plan d'eau du jardin transformé en noue paysagère ;
- considérant que l'eau stockée dans la citerne sert notamment pour l'arrosage des jardins, ainsi que pour les sanitaires (WC), qu'aucune eau de pluie n'est dirigée vers les collecteurs publics ;



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: 16/03/2022

- considérant que le projet comprend la mise en œuvre de 244,83 m² de toiture verte :
 - toiture verte intensive de 60 cm d'épaisseur situé au niveau du rez-de-jardin (au-dessus du parking en sous-sol) ;
 - toiture verte extensive sur les toits avec des espèces de sédum ;

En ce qui concerne la mobilité :

- considérant que le projet prévoit la création d'un nouveau sous-sol pour un parking de 7 voitures et 3 motos ; que celui-ci se situe partiellement dans la zone de cours et jardin ;
- considérant que ce parking est accessible via un ascenseur à voiture ;
- considérant que le projet modifié prévoit une diminution du nombre d'emplacements comme demandé lors de la précédente commission de concertation et une seconde voie d'évacuation comme demandé par le SIAMU ;
- considérant qu'un local vélo est prévu pour 7 à 14 vélos ; qu'il est aisément accessible ;

En conclusion :

- considérant que le projet modifié inclut une réflexion sur la réutilisation et le recyclage des matériaux de démolition ;
- considérant que le projet modifié réduit les dérogations sollicitées initialement qui sont pour les motifs évoqués ci-dessus acceptables ;
- considérant que le projet modifié a affiné l'esthétique et l'intégration de la rehausse dans le paysage urbain et par rapport au bâtiment existant ;
- considérant que le projet modifié diminue l'impact du parking et améliore la perméabilité de la parcelle et la gestion des eaux pluviales ;
- considérant que le projet modifié répond aux exigences du SIAMU ;
- considérant que le projet modifié conserve l'arbre en voirie ;
- considérant de ce qui précède que le projet modifié 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 maintenir la porte d'entrée et la balustrade au rez-de-chaussée et de préciser leur teinte



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: 16/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H1367/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue de l'Héliport 31 – 35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Aménager l'espace public en voirie de l'école Klavertje Vier s'intégrant dans le cadre du "Contrat Ecole" et aménager un escalier paysager donnant accès à la dalle dite "de l'Héliport" faisant partie d'un ensemble de logements du Foyer Laekenois

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2022 - 03/03/2022

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

Contexte :

- considérant que le bien se situe en réseau viaire, ainsi qu'en zone d'intérêt régional du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le Plan Régional de Mobilité (P.R.M.) reprend l'avenue de l'Héliport comme suit :
 - Vélo, Auto, Poids Lourd « Quartier » ;
 - Piéton et Transport en commun « Confort » ;
- considérant que le projet se situe dans le périmètre du PPAS « (ZIR 1 HELIPORT- Partie Est) (PPA n° 46-10) PPAS n° 70-20b Entre Pl. de l'Yser, Quai de Willebroeck, Pl. des Armateurs, axe Allée Verte, lim. nord de ZIR 1, av. de l'Héliport, bd. Albert II, rue Rogier, lim. est de ZIR 1, rue de Mol, chée d'Anvers, rue Nicolay » du 10/11/2005 ;

Objet :

- considérant que la demande vise à aménager l'espace public en voirie de l'école Klavertje Vier s'intégrant dans le cadre du "Contrat Ecole" et aménager un escalier paysager donnant accès à la dalle dite "de l'Héliport" faisant partie d'un ensemble de logements du Foyer Laekenois ;



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: 16/03/2022

Procédure :

- considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité 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 02/02/2022 au 03/03/2022, 3 réclamations ont été introduites ; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :
 - demande de réaménager l'avenue de l'Héliport dans son ensemble ;
 - demande de s'assurer d'un itinéraire cyclable confortable et en harmonie avec les aménagements existants ;
 - demande de maintenir les places de stationnement ;
 - inquiétudes quant à l'appropriation nocturne des escaliers prévus par le projet ;
- considérant l'avis favorable du S.I.A.M.U. du 21/02/2022 ;

Situation existante :

- considérant que la chaussée carrossable a une largeur de 7,5m ; que des zones de stationnement se situent de part et d'autre de cette chaussée ; que la chaussée et les zones de stationnement sont composés de pavés oblongs ;
- considérant que le périmètre du projet comporte 43 places de stationnement ;
- considérant que les trottoirs sont revêtus de pavés de béton et sont régulièrement ponctués de petites zones engazonnées plantés d'arbres à haute-tige ;
- considérant que le périmètre du projet comporte 28 arbres ;

Situation projetée :

- considérant que le projet prévoit une réduction de la largeur de la chaussée carrossable de 7,5m à 6m ;
- considérant que les revêtements prévus sont :
 - pavés porphyre sciés en chaussée carrossable ;
 - pavés de terre cuite, couleur terra-cotta, de différentes teintes, en trottoir ;
 - dalles gazon en béton dans les zones de stationnement ;
- considérant que le projet prévoit la mise en place d'un emmarchement (escalier) qui relie le niveau de la chaussée au niveau du haut de la dalle de parking, socle des immeubles ;
- considérant que cet emmarchement sera planté sur l'un de ses abords, afin d'assurer son intégration paysagère ;
- considérant que le projet prévoit la mise en plateau de ce tronçon de l'avenue de l'Héliport ; qu'il prévoit l'aménagement de « portes d'entrées » de part et d'autre de ce tronçon par la mise en place de petites bermes centrales engazonnées plantées d'arbres au milieu de la chaussée, afin de créer des chicanes qui réduiront la vitesse des automobilistes ;
- considérant que le projet prévoit également la mise en place de trois traversées piétonnes d'une largeur de 5m réparties sur la longueur du tronçon, dont une située en face de l'entrée de l'école ;
- considérant que le projet prévoit l'abattage de 4 arbres, et la plantation de 16 nouveaux sujets ; que le nombre total d'arbre dans le périmètre du projet sera porté à 40 ;
- considérant que le projet prévoit la suppression de 38 places de stationnement en voirie ; qu'il maintient 5 places de stationnement, y compris les deux places réservés aux handicapés ;



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: 16/03/2022

Objectifs :

- considérant que les objectifs du projet sont de rendre l'école visible et de sécuriser ses accès en créant un parvis qui sera un lieu de rencontre et de repos, de créer du lien entre l'école et le quartier;

Motivations :

- considérant que le projet améliore la perméabilité des sols en augmentant les surfaces en pleine terre de 1113m² à 1458m², ce qui représente une superficie de 345m² de surface perméable en plus;
- considérant que la réduction de la largeur de la chaussée carrossable et l'aménagement de « portes d'entrée » de part et d'autre du plateau participeront à la réduction de la vitesse des automobilistes ; que le changement de type d'aménagement et de matériau devrait attirer l'attention de l'automobiliste sur les modes actifs, ce qui améliorera leur sécurité ;
- considérant que la mise en plain-pied participera à améliorer le confort des modes actifs, et à faciliter le lien entre les deux rives de la chaussée carrossable ;
- considérant que les 3 traversées piétonnes sont de même largeur ; que le projet pourrait bénéficier d'un agrandissement de celle située devant l'entrée de l'école, afin de marquer cette entrée pour les automobilistes ;
- considérant également que les raccords entre les pavés de terre-cuite et les revêtements existants en pavés béton ne sont pas toujours dessinés ; qu'il y a lieu de préciser les détails des raccords entre les matériaux déjà présent et les matériaux projetés (mise en place de bordure, ...) ;
- considérant que le projet ne prévoit pas l'installation de dalles podotactiles au droit des traversées piétonnes ; qu'en application du point 6° de l'art. 3 du titre VII du R.R.U., et conformément au Cahier de l'accessibilité piétonne, il y a lieu de prévoir des dalles podotactiles au droit des traversées ;
- considérant qu'une série de potelets est prévu afin d'empêcher le stationnement sauvage sur les trottoirs ; que cependant, certains d'entre eux sont situés le long des zones de stationnement et risquent d'empêcher l'ouverture des portières des voitures ; que d'autres se situent au droit des traversées piétonnes ; qu'ils pourraient induire des conflits avec les malvoyants ; qu'il y a lieu de ne pas placer les potelets le long des zones de stationnement et au droit des traversées piétonnes ;
- considérant qu'un jeu pour enfant nommé « blob » sur le plan se situe à moins d'1,5m des façades ; que les façades servent de ligne guide aux personnes malvoyantes ; que dès lors, il y a lieu de déplacer le « blob » à 1,5m de la ligne guide créée par les façades afin d'assurer le confort des malvoyants ;
- considérant que la suppression des 38 places de stationnement se justifie par le fait que ce tronçon se situe en abord d'école ; qu'elle permet d'améliorer la visibilité des piétons, notamment des enfants, par les automobilistes ; 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 l'axe 4 du P.R.D.D. intitulé « Mobiliser le territoire pour favoriser le déplacement multimodal » fixe comme objectif de réduire le nombre de places en voirie de 264 199 à 200 000 à l'horizon 2030 ; que pour atteindre cet objectif, il y a lieu de réduire significativement le stationnement en voirie dans les nouveaux projets d'aménagement urbain ;
- considérant de plus que l'article 57 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 juillet 2013 portant le volet réglementaire du Plan régional de politique du stationnement mentionne que les gestionnaires de voirie doivent préalablement à tous travaux notifier toute suppression d'emplacement de stationnement en voirie à l'Agence du stationnement afin qu'elle puisse calculer de manière claire le besoin réel de compensation hors voirie ;



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: 16/03/2022

- considérant que l'avenue de l'Héliport est reprise en « vélo quartier » aux cartes de spécialisation multimodale des voiries ; que le projet ne prévoit le réaménagement que d'une partie de cette avenue ; que les cyclistes sont invités à rouler sur la chaussée carrossable, revêtu de pavés porphyre sciés ;
- considérant que le projet est conforme aux prescriptions du P.P.A.S. ;
- considérant que le projet améliore la sécurité et le confort des modes actifs, notamment des enfants, aux abords d'école Klavertje Vier ; qu'il répond à ses objectifs, ainsi qu'aux objectifs régionaux ;
- considérant que, moyennant le respect des conditions mentionnés dans le présent avis, il est conforme au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- **d'agrandir la traversée piétonne centrale afin de conforter et de sécuriser la traversée des enfants ;**
- **de revoir le périmètre d'intervention de la demande de permis d'urbanisme afin d'améliorer les raccords des matériaux entre le contexte existant et le projet (bordure, limite, etc.) ;**
- **de prévoir l'installation de dalles podotactiles au droit des traversées piétonnes ;**
- **de ne pas placer les potelets le long des zones de stationnement et devant les traversées piétonnes ;**
- **de déplacer le blob à 1,5m des façades afin de ne pas entraver le cheminement des personnes malvoyantes longeant les lignes guides 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 • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis de lotir

Réf. / Ref.: R1357/2021 (LPFD)

Adresse / Adres:

Avenue de la Reine des Près 50 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ismaïl Bahaka

Objet / Betreft: modifier le permis de lotir AN 1666 (ajouter un niveau)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2022 - 10/02/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 01/03/2022

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

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

5

- attendu que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- vu le règlement communal sur les bâtisses ;
- vu les Règlements Régionaux d'Urbanisme ;
- attendu que le projet vise à modifier le permis de lotir AN 1666 (ajouter un niveau) ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:
 - application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation suite à l'enquête publique ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 27/01/2022 au 10/02/2022 et qu'une réaction suite à cette enquête a été enregistrée, portant sur les points suivants :
 - l'immeuble faisant l'objet de la demande est situé au sud de celui de la requérante ;
 - toute rehausse de l'immeuble porterait préjudice à l'ensoleillement de celui de la requérante ;
- considérant que le projet porte sur la modification du permis de lotir AN 1666, lequel avait pour objet la création d'un lot 1 destiné à la construction d'une maison unifamiliale de trois niveaux habitables avec garage au rez-de-chaussée ;
- considérant que la présente demande de modification du permis de lotir vise à rendre le dernier niveau sous toiture habitable et à cet effet de prévoir deux lucarnes dans les versants de toiture avant et arrière ;



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: 16/03/2022

- considérant que la lucarne arrière déroge au titre I article 6 du Règlement Régional d'urbanisme en ce que le profil de l'immeuble voisin de droite est largement en retrait du plan de la façade arrière du lot 1 faisant l'objet de la demande et que cette lucarne s'inscrit en dehors des gabarits autorisables par le RRU ;
- considérant que la lucarne projetée ans le versant de toiture arrière sera effectivement visible depuis le voisinage direct, compte tenu notamment du fait que l'immeuble est proche de l'angle de la rue, mais que la nuisance occasionnée par ce volume supplémentaire sera modérée en regard du volume prescrit dans le permis de lotir et qu'il s'agit d'une nuisance acceptable dans un contexte urbain ;
- concernant que cette demande de modification des prescriptions du permis de lotir visent à améliorer le confort et la capacité d'accueil de la maison unifamiliale correspondante ;
- 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



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: 16/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S1319/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Quai des Matériaux 1000 Bruxelles

Place Saintelette 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bruxelles Mobilité

Objet / Betreft: Créer un passage cyclo-piéton et réaménager l'espace public au débouché de celui-ci le long de la rive gauche du canal, sous les ponts SAINCTELETTE et sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ; abaisser l'extrémité nord de la promenade située quai des Charbonnages, créer un nouveau quai dans la prolongation du quai des Charbonnages sous les ponts Saintelette, aménager un nouveau quai à proximité de l'eau situé à l'extrémité sud du bassin Beco et enfin la jonction à l'extrémité sud du quai des Matériaux entre la Place Saintelette, l'Avenue du Port & le futur parc Beco.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2022 - 03/03/2022

Réactions / Reacties: 4

6 Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

REPORTÉ



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 16/03/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: Y1315/2021 (PFU)

Adresse / Adres:

Square Jules De Trooz 1020 Bruxelles

Rue Claessens 1020 Bruxelles

Chaussée de Vilvorde 1020 Bruxelles

Avenue de la Reine 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Service Public Régional Bruxelles - Bruxelles Mobilité - DIVERS (Flament)

Objet / Betreft: Créer un passage cyclo-piéton & aménagement de l'espace public au débouché de celui-ci le long de la rive gauche du canal, sous le pont DE Trooz et sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. cela consiste à l'abaissement de l'extrémité sud de la promenade située le long de la chaussée de Vilvorde, la création d'un passage sous le pont De Trooz, l'aménagement d'une place à proximité de l'eau face au bassin Vergote, au reprofilage du terrain et à la valorisation du Monument au Travail.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/02/2022 - 03/03/2022

Réactions / Reacties: 19

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

REPORTÉ



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be