



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

Réunion du / Vergadering van: 29/06/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: V963/2022 (SPEC)

Adresse / Adres:

Avenue de Versailles 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Approbation du projet de dossier de base pour le programme quadriennal de revitalisation urbaine du quartier, appelé « Versailles »

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/05/2022 - 16/06/2022

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

#### ABSTENTION :

1

**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:**

- considérant que la présente demande vise à l'approbation du projet de dossier de base pour le programme quadriennal de revitalisation urbaine du quartier appelé « Versailles » à Bruxelles ;  
- considérant que le programme du contrat de quartier durable a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/05/2022 au 16/06/2022, enquête pendant laquelle 4 réclamations écrites ont été formulées, celles-ci portent principalement sur les points suivants :

- Le gabarit trop important de l'immeuble projeté en opération 1.1. A. et l'incongruité de bâtir une parcelle actuellement riche en bio-diversité.
- Le regret de ne pas prévoir la rénovation du bâti existant plutôt que la construction de logements neufs
- L'inadéquation du choix d'augmenter l'offre en logements sociaux dans un contexte où ce type de logement est déjà très présent
- Le souhait manifesté par l'école à proximité de ne pas rendre difficile l'accès à l'école par ses usagers, notamment ceux motorisés ou souffrant d'un handicap, et de prévoir des cheminements piétons sécurisés également au bénéfice de l'école.
- L'importance de mentionner que l'implantation et le gabarit de l'immeuble se référant à l'opération 1.1. A. sont ici donnés à titre indicatif et qu'il conviendra d'étudier plus avant ces caractéristiques dans la suite de la procédure.



#### 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: 29/06/2022

- considérant que le périmètre de ce contrat quartier se déploie de part et d'autre d'un tronçon de l'avenue de Versailles, délimité à l'Ouest par la rue de la Tour Japonaise transversale à l'avenue, au Nord par la rue Laskouter et au Sud par la rue de Beyseghem. Il inclut les trois ensembles de logements sociaux du Logement Bruxellois dans leur totalité, y compris les deux grandes tours d'appartements. Outre des ensembles de logements, le périmètre contient deux bâtiments d'équipements, celui de la police sur l'avenue de Versailles et celui de la maison de jeunes sur la rue de Laskouter ;
- considérant que le périmètre peut également être caractérisé tant que « parc habité » : au centre, un grand espace vert accessible au public traverse le site avec des équipements en plein air. A l'ouest, il y a également un espace vert de taille considérable qui fonctionne comme parc pour le quartier. Enfin, au nord et détaché du quartier, en bordure des terrains agricoles de la Flandre, un liseré de maisons individuelles et de parcelles non bâties fait également partie du périmètre du CQD
- considérant que le quartier « Versailles » présente la spécificité, eu égard aux périmètres plus traditionnels des contrats de quartier historiques développés depuis leur lancement par la région en 1989, d'être situé aux extrémités de la Ville de Bruxelles, où « architecture et nature se côtoient selon des relations très contrastées résultat d'une urbanisation somme toute récente au regard du temps de la ville (extrait du diagnostic CQD Versailles) » ;
- considérant, du point de vue réglementaire et planologique, que suivant le Plan Régional de Développement Durable, l'entièreté du périmètre est classée en zone patrimoniale de « Projet de Périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine », ce qui implique la revalorisation des biens architecturaux patrimoniaux. Le PRDD distingue la partie Sud du périmètre en zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot, tandis que la partie Nord est reprise en zone de protection de la ville verte de seconde couronne. Par ailleurs, le périmètre est traversé par une continuité verte le reliant à la ZIR 4 et au canal.
- considérant que suivant le Plan Régional de Mobilité « Good Move », la totalité du périmètre du CQD est intégrée dans la classification « quartier ». L'avenue de Versailles fait l'objet d'un déclassement : elle passe du statut de collecteur de quartier au statut de voirie de quartier. Concernant le réseau piéton, l'avenue de Versailles possède le statut de voirie confort, au même titre que les portions est et ouest de la rue de Beyseghem. Les rues de Laskouter, de la Tour Japonaise ainsi que la partie sud de la rue Beyseghem sont du statut quartier. Seule la rue Donderberg possède le statut piétons+.
- considérant qu'en ce qui concerne le réseau vélo, l'ensemble des rues du CQD ont le statut de voirie de quartier. Aucun aménagement cyclable n'existe au sein du périmètre : la piste cyclable aménagée sur le reste de l'avenue de Versailles, coté est, s'arrête à la limite du périmètre du CQD. Le RER vélo est relativement loin, il se situe sur l'avenue des Croix de Feu et sur l'Avenue Van Praet ;
- considérant, en ce qui concerne le PRAS, que le périmètre du CQD est situé en Zone d'Habitation à prédominance résidentielle, et qu'il est traversé par une zone de parc. Son contexte immédiat reprend principalement des zones d'habitation mais également des zones d'équipement d'intérêt collectif sur des parcelles limitrophes au périmètre ;
- considérant, du point de vue du patrimoine, que l'urbanisation de l'ensemble de la « cité Versailles » a été confiée à un seul architecte, Robert Courtois, qui en a élaboré divers plans généraux dès 1965, « La première phase, conçue à partir de 1965, et la seconde, 1969, rassemblant respectivement 145 et 135 logements organisés autour de vastes terrasses qui suivent la pente depuis l'avenue de Versailles vers la rue de Beyseghem selon une trame rigoureusement orthogonale (2). Les plus petits logements (studios et 1 chambre) sont regroupés dans deux immeubles singuliers, conçus en escalier, toujours suivant cette préoccupation d'offrir à tou.te.s un confort équivalent, ici une terrasse plein sud et dégagée. La troisième phase est étudiée en 1972 et entamée en 1974, de part et d'autre de l'avenue de Versailles, (...),



### 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: 29/06/2022

Le programme résidentiel consiste pour chaque terrain d'une tour de 12 étages et d'immeubles de 4 à 6 niveaux avec des logements en duplex qui disposent tous d'une terrasse. (...) La quatrième phase devait initialement compter 300 logements mais ce ne seront que 2/3 qui seront construits. Ici, Courtois est associé à Marc Vanden Bosche, architecte plus post moderne. Les plans sont inspirés de la phase précédente mais l'architecture se calme et se pare d'une brique rouge foncé qui tranche avec un sol largement planté. Les parkings disparaissent complètement sous terre. (extrait du Diagnostic CQD Versailles) » ;

- considérant que le projet ainsi réalisé ne comportait aucun équipement de grande ampleur, que seuls des locaux communautaires avaient été prévus, qui sont actuellement occupés par des associations, certaines liées historiquement à LOREBRU et au Logement Bruxellois, associations institutionnelles : Versailles Seniors, le CPAS, Multijobs ... ;
- considérant qu'un bâtiment regroupant les services administratifs et techniques de la société de logements LOREBRU a été construit en 2005, qu'il revêt une architecture résolument post-moderne, avec une façade en courbe qui détonne complètement avec le reste du quartier, que le complexe s'est vidé de ses bureaux mais a été remplacé en 2018 par un commissariat de police, issu de la fusion des deux commissariats de la zone ;
- considérant également qu'en 2010 est construite une nouvelle maison des jeunes aujourd'hui renommée Centre de jeunes NOH, complètement excentrée, elle prend place à côté du parking (1, rue Laskouter) ;
- considérant dès lors qu'au vu de son historique de planification et de réalisation, il convient de « Penser l'architecture de la cité Versailles comme un projet inachevé en attente d'équipements et d'aménagements d'espaces ouverts à même de soutenir les initiatives et de renforcer les liens au sein du quartier (extrait du Diagnostic CQD Versailles) » ;
- considérant que la majorité des bâtiments de la cité Versailles sont répertoriés dans l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois « irismonnement », qu'un projet de rénovation des façades des bâtiments des quatre phases se fait actuellement dans le cadre du Plan Climat porté par le Logement Bruxellois. Ce projet fait l'objet d'un suivi attentif de la part du service des Monuments et des Sites de la Région ;
- considérant que le Plan Climat ne prévoit pas dans l'immédiat d'interventions sur les intérieurs des logements, que l'outil CQD n'a pas dans son champ d'action la prise en charge des rénovations intérieures des logements et que la question de la rénovation/démolition des tours ne sera pas tranchée pendant la durée du CQD ;
- considérant que l'élaboration du programme du CQD Versailles s'est fait sur base d'une étude théorique sur la morphologie urbaine spécifique de cette portion de ville, mais aussi en participation étroite avec les habitants et acteurs de terrains, sous la forme d'entretien avec des personnes ressource dont l'expérience et la connaissance du terrain constituent une source d'inspiration riche pour la mise en place de solutions innovantes, d'actions dans l'espace public et de rencontres citoyennes qui permettent de toucher un public difficilement mobilisable avec d'autres moyens et de réunions « bilatérales » en étroite collaboration avec les divers acteurs publics concernés par le territoire ;
- considérant que les observations récoltées ont été synthétisées lors des Commissions de quartier (CoQ) et Assemblées générales (AG) qui ont ponctué le temps d'étude et de maturation du programme, lequel a par ailleurs fait l'objet d'un co-construction avec les habitant.e.s, des expert.e.s et des représentant.e.s des services publics autour de thématique qui méritaient d'être approfondies ;
- considérant, au vu de ce qui précède, que le programme du contrat de quartier est structuré de façon à répondre aux besoins spécifiques du lieu qui peuvent être synthétisés sous la forme de 3 thématiques :
  - celle des formes d'habitats et de modes d'habiter du logement social (HABITER),



### 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: 29/06/2022

- celle d'un habitat dans un parc sous la forme actuelle d'une relation contrastée entre espaces ouverts et espaces bâtis (PAYSAGE),
  - celle de l'enclavement qui renvoie à des effets barrières et d'isolement qui referment la cité sur elle-même, logique qui doit être dépassée au profit d'un projet porteur de liens (SOLIDAIRE).
- considérant que ces thématiques sont développées du point de vue opérationnel en trois sous-priorités :
- Brique : des projets de rénovation ou de construction de bâtiments ;
  - Espace public : le réaménagement des espaces ouverts (parc, voiries...)
  - Socio-économique : des projets sociaux, culturels, ... qui seront menés par des associations, des habitant.e.s et/ou des services publics, pendant les quatre années de mise en œuvre du CQD Versailles.
- considérant qu'en regard des tensions spécifiques au quartier Versailles entre l'HABITER et le PAYSAGE, il a été jugé opportun d'inclure au CDQ une parcelle ouverte, située en marge du périmètre - la parcelle « MOUTON- propriété du CPAS ;
- considérant que le programme du CDQ développe les projets suivants, regroupés par thématiques :
- Projet « brique »  
Le projet 1.1A prévoit la création de 30 logements à finalité sociale dans une optique intergénérationnelle pour un total de 3072 m<sup>2</sup> : 14 logements pour personnes âgées ; 16 logements pour familles monoparentales.  
Projet 1.1B : création d'un équipement collectif intergénérationnel au rez-de-chaussée du nouvel immeuble de logement (opération 1.1A) ;  
Projet 1.2A : création d'un équipement collectif mixte de rayonnement inter-quartier : salle de sport, de réunion, planning familial, maison des enfants, studio d'enregistrement, locaux pour une permanence emploi, ... ;  
Projet 1.2B : aménagement des espaces extérieurs du projet 1.2A (grand équipement) ;  
Projet 1.3 : rénovation de 444m<sup>2</sup> qui seront alloués à divers services socioéconomiques ;
  - Espaces publics  
Plusieurs opérations du projet de programme concernent spécifiquement la requalification de l'espace public :  
Projet 2.1 : étude paysagère globale (Masterplan) de l'ensemble du site ;  
Projet 2.2 : sécurisation des traversées de l'avenue de Versailles et amélioration des connexions Nord-Sud de la coulée verte ;  
Projet 2.3A : aménagement de la continuité verte au sud de Versailles ;  
Projet 2.3B : rénovation et restructuration de l'offre sportive extérieure ;  
  
Projet 2.4A : Activation des espaces de dalles ;  
Projet 2.4B : accès au parc depuis la traversée de Versailles ;  
Projet 2.4C : Plantation des limites de jardins ;  
Projet 2.4D : rénovation et extension de la piste de vélo ;  
Projet 2.4E : aménagement des abords de la salle Agora ;  
Projet 2.4F : poubelles enterrées ;  
Projet 2.4.G : Abris vélos sécurisés.
  - Projets de réserve :  
5.1 Piste cyclable avenue de Versailles  
5.2 Extension Maison des jeunes  
5.3 Extension Équipement Collectif



### 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: 29/06/2022

(Pour le repérage, voir la cartographie p.6.-7. du Programme ).

### Concernant les projets « brique » :

- considérant que le projet 1.1 A. propose la construction d'un immeuble de 30 logements destinés aux seniors et familles monoparentales sur une parcelle limitrophe au périmètre du CDQ le long de l'avenue des Moutons, qu'à ce titre elle peut y être intégrée, et que cette parcelle présente la particularité d'être implantée à la charnière entre deux enfilades de maisons unifamiliales et des immeubles de logements multiples ;
- considérant que les reculs prévus par rapport aux maisons adjacentes devront être consciencieusement évalué de manière à assurer l'intégration de l'immeuble projeté à son contexte bâti et éviter toute nuisance dommageable au voisinage et singulièrement aux maisons unifamiliales les plus proches ;
- considérant que cette typologie d'immeuble à niveaux multiples s'apparente à ceux des immeubles limitrophes et que l'immeuble projeté peut potentiellement s'intégrer à son environnement bâti sans densifier excessivement le site du contrat de quartier au sein duquel le déploiement d'équipements collectifs et l'aménagement des espaces ouverts paysagers doit être privilégié ;
- considérant qu'il est légitime de prévoir une offre en logements sociaux destinés à des publics cibles au sein du quartier (familles monoparentales et seniors), de façon à pouvoir accueillir une frange marginalisée et précarisée de la population dans les conditions les mieux adaptées ;
- considérant qu'il y aura lieu de veiller à la récolte et dispersion des eaux de pluies sur la parcelle, d'y favoriser le développement de la bio-diversité et de maintenir les arbres existants au sein de la parcelle (au moins en bordure) ;
- considérant que le projet 1.1 B. consiste en un équipement intégré au rez-de-chaussée de l'immeuble de logement projeté, qu'il sera géré par la collectivité des résidents de l'immeuble et qu'il s'agit d'une affectation complémentaire tant à la fonction principale de l'immeuble qu'à la vie de quartier et au développement du site dans son ensemble ;
- considérant que le grand équipement répertorié sous l'appellation 1.2. A. prendra place au centre des immeubles de logements au sud-est du quartier, sur l'emplacement actuel de la dalle de parking au pied du bâtiment 117 de la rue de Beyseghem, accessible par deux entrées (une du côté rue Beyseghems l'autre côté Versailles), qu'il est destiné à accueillir deux entités complémentaires en terme de programmation (« espace emploi » et « espace famille ») ;
- considérant l'intérêt patrimonial du bâti et du plan paysager au sein de la phase 3 du quartier Versailles concerné par le projet 1.2 A ; que cet intérêt se manifeste dans une conception urbaine moderniste prévoyant l'alternance de volumes hauts (tour de logement) et d'espaces dégagés à leur pied ; que le bâtiment proposé en remplacement du parking et de sa dalle devra maintenir une volumétrie suffisamment basse, au moyen notamment du report en sous-sol d'une partie du programme, afin qu'elle n'entre pas en concurrence avec les immeubles existants et qu'elle permette encore de percevoir le dégagement visuel entre les immeubles de logement ;
- considérant par ailleurs que les fonctions devront être organisée en veillant à ne pas porter préjudice aux logements à proximité, en terme de nuisances dues à leur occupation et leur fonctionnement (on privilégiera à ce titre la végétalisation intensive des toitures afin d'en réguler l'occupation, minimiser le bruit, d'améliorer l'impact visuel et environnemental de la construction) ;
- considérant que l'opération 1.2. B. est développée en complément du grand équipement et qu'elle concerne l'aménagement d'un parvis dans le but de reconnecter l'équipement à la plaine de jeu et à la coulée verte constituant ainsi un espace public de quartier, d'assurer l'accueil des usagers de l'équipement dans de bonnes conditions sans impacter négativement les logements adjacents et de minimiser l'impact de la construction au regard de la situation actuelle fortement minéralisée ;



### 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: 29/06/2022

- considérant que dans ce cadre il conviendra d'être attentif au suivi des recommandations environnementales comprises dans le rapport du programme, et notamment la réintégration de surfaces de pleine terre, la récupération et percolation des eaux de pluie, l'aménagement d'emplacements de parkings vélos sécurisés et la suppression d'une partie du stationnement sur la rue de Beyseghems ;
- considérant que le l'opération 1.3. concerne la rénovation des espaces intérieurs des anciens appartements situés au n°144 de la chaussée de Versailles actuellement affectés en équipement, que ce projet de rénovation visera notamment à activer le rez-de-chaussée de cet immeuble, lequel occupe une position stratégique au croisement de l'avenue de Versailles et de la coulée verte au nord-est du quartier, ce qui s'avère bénéfique à l'ensemble du quartier ;

### Concernant les projets « espace public »

- considérant qu'un volet important des projets d'espace public consiste en l'élaboration d'un Masterplan « étude paysagère globale », laquelle aura pour objet de solutionner les problèmes actuels du site en matière d'aménagement extérieur et notamment :
  - un manque de lisibilité des différents espaces dans leurs usages, dont il résulte une sous-exploitation globale du potentiel d'appropriation ;
  - une difficulté à se repérer dans le site ainsi qu'un manque de fluidité dans les parcours ;
  - une difficulté d'accès depuis l'extérieur et une difficulté à traverser le site depuis les quartiers voisins ;
  - des relations parfois difficiles des rez-de-chaussée des immeubles avec leurs abords ;
  - un manque général d'entretien ou de coordination de cet entretien.
- considérant que pour atteindre ces objectifs, le Masterplan s'appuiera sur les points positifs du site, à savoir l'existence d'un cadre verdoyant, la proximité de grands espaces paysagers et la coulée verte au cœur du site comme autant de possibilités de réinscrire le quartier Versailles comme lieu fédérateur pour Neder-Over-Embeek et qu'il répondra aux ambitions suivantes :
  - Valorisation et redéfinition du concept de « parc habité » ;
  - Amélioration des cheminements piétons (dont PMR) et cyclistes ;
  - Rationalisation de la place occupée par la voiture ;
  - Intégration de la dimension environnementale (biodiversité, eau) et sportive/ludique ;
  - Renforcement de l'intégration du quartier Versailles aux quartiers environnants ;
  - Amélioration et facilitation de l'entretien des espaces du quartier. ;
- considérant que d'un point de vue opérationnel, le Masterplan vise à : analyser le tissu végétal du quartier et définir une stratégie de cohérence et de renforcement de sa biodiversité ; spatialiser les dynamiques de valorisation des espaces ouverts par les usages avec les habitants ; préciser les typologies et lieux d'interventions prioritaires liés à l'activation des dalles du quartier Versailles ; implanter les sites pour l'enfouissement des poubelles et l'aménagement d'abris vélo sécurisés ; intégrer les aménagements des abords des différentes phases du Plan Climat tenant compte des contraintes techniques (Siamu, ...) ; intégrer la gestion de l'eau dans les aménagements paysagers et anticiper des interventions à venir sur le cadre bâti ; préciser les logiques d'ensembles de choix de matériaux et de définitions des mobiliers urbains ; mettre en place les dispositifs de participation et de concertation nécessaires concertée avec les services de la Ville, le Logement Bruxellois, les acteurs locaux et les habitants, autant d'éléments susceptibles de garantir un aménagement cohérent de l'ensemble du site et de le situer positivement en lien avec les quartiers avoisinants ;
- considérant que l'opération 2.2. tend à la sécurisation des traversées et amélioration des connexions Nord-Sud de la coulée verte et que pour y parvenir il est projeté de créer de nouveaux points de traversée d'intensifier leur signalisation au profit d'une stratégie globale de ralentissement du trafic automobile et de renforcement des mobilités piétonnes et cyclistes au bénéfice des habitants et des usagers du site, le tout balisé dans le cadre du plan paysager ;



### 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: 29/06/2022

- considérant que l'opération 2.3 A. Prolonge l'aménagement de la coulée verte au Sud du quartier Versailles, sur une parcelle non bâtie en partie plantée, que cette parcelle est en lien direct avec l'opération 1.2 A « grand équipement » et les écoles qui lui font face, en articulation avec le Masterplan et les autres aménagements d'espaces public pour un renforcement de la cohérence de l'ensemble et la sécurisation des cheminements piétons ;
  - considérant que, dans le cadre de l'élaboration du Masterplan, il devra impérativement être tenu compte de la présence de plusieurs campus scolaires aux abords immédiats du site et de leurs besoins spécifique en dessert routière et cheminements piétons adéquats ;
  - considérant que l'opération 2.3. B. propose la restructuration de l'offre sportive dans le périmètre d'intervention, actuellement inadaptée et peu diversifiée, et plus précisément la rénovation des équipements existants en tenant compte de l'étude paysagère et des besoins du quartier dans un soucis d'appropriation et de caractérisation des lieux ;
  - considérant que l'activation des espaces de dalles porté par l'opération 2.4. A. permettra une meilleure utilisation de ces lieux faisant partie intégrante de l'architecture originelle, disséminés à de nombreux endroits sur le site, le type d'intervention (rénovation légère, activation, rénovation lourde, ...) sera étudié et défini dans le cadre du Masterplan ;
  - considérant l'intérêt patrimonial de l'aménagement paysager prévu entre les immeubles de la phase I-II ; que cet intérêt se manifeste dans l'attention porté aux matériaux, au mobilier et des revêtements et de leur dialogue avec les façades environnantes ; qu'une des conditions de réussite de ce projet devrait être de partir des qualités paysagères et matérielles existantes pour développer le Masterplan ;
  - considérant que l'opération 2.4. B. vise à créer un accès au parc depuis la traversée de Versailles à l'endroit actuel d'un talus végétal infranchissable, notamment grâce à l'aménagement d'une rampe de pente douce accessible aux personnes à mobilité réduite, ce qui améliorera les connexions Nord-Sud au sein du site, facilitera l'accès au parc pour les personnes âgées et améliorera la visibilité du parc depuis l'avenue de Versailles ;
  - considérant que nombre de logements sur le site sont en contact direct avec les espaces publics du parc, ce qui nuit à leur intimité, et que l'opération 2.4. C permettra, par la plantation des limites de jardins, d'offrir quiétude et sécurité aux logements situés aux rez-de-chaussées. Intégrés au Masterplan ces espaces tampons constitueront des éléments essentiels des continuités paysagères et de biodiversité du quartier ;
  - considérant qu'il existait sur le site une piste d'apprentissage à la conduite du vélo, que celle-ci est dégradée et en partie abandonnée, et qu'il est proposé dans l'opération 2.4. D. de la remettre en fonction et même de l'agrandir et l'intégrer au circuit de circulation à l'intérieur du parc de façon à en faire un élément structurant du plan paysager ;
- Considération que la salle Agora, à l'arrière du commissariat de police, est le seul lieu collectif interne au site, et que l'opération 2.4 E. en améliorera a visibilité et la convivialité en prenant en charge le réaménagement de ses abords en lien avec le parc adjacent ;
- considérant que les opérations 2.4. F. et G ; visent respectivement à intégrer des poubelles enterrées et des espaces de rangement vélo sécurisés, ce qui fait cruellement défaut dans site actuel, les poubelles étant stockées dans des locaux communs aux rez des différents immeubles avec de gros problèmes de gestion et les rangements vélos étant insuffisants et mal intégrés au paysage. Ces opérations seront intégrées dans la vision globale du Masterplan ;
  - considérant que l'éclairage public actuellement en place sur le site est disparate, que certaines zones souffrent d'un manque d'éclairage, dont certains parcours piéton ou cyclistes, ce qui induit un sentiment d'insécurité, et que l'opération 2.4. H. vise à doter le site d'un éclairage public réfléchi et adapté aux différents usages projetés ;



### 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: 29/06/2022

### Concernant les projets « socio-économiques » :

- considérant que cette thématique concerne les « Actions visant à favoriser la revitalisation sociétale et économique au niveau local, notamment par l'incitation à la participation des habitants à des activités, y compris dans le cadre de programmes d'insertion socio-professionnelle, mettant en œuvre des mécanismes de cohésion sociétale et de vie collective. » [ Ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 6 Octobre 2016 Article 21. 5°] ;

- considérant qu'il ressort du diagnostic que le site isolé socialement et spatialement de son environnement direct, et qu'en complément des volets briques et d'aménagement des espaces publics les opérations développées dans le cadre du contrat de quartier visent à « apporter des réponses concrètes aux défis de l'emploi et de la formation, accompagner et soutenir des publics cibles comme la jeunesse, les seniors ou les femmes, soutenir les pratiques sportives et culturels en complémentarité avec les équipements situés à proximité du quartier, soutenir le développement d'une économie circulaire, encourager les pratiques en lien avec l'agriculture urbaine et l'alimentation durable, animer et activer les espaces publics... » ;

- considérant que les opérations socioéconomiques qui seront mises en place sont de deux types : des appels à projets destinés soit à soutenir des initiatives locales soit des projets thématiques s'adressant aux opérateurs associatifs, que ces activités sont programmées durant les quatre années que dureront le CQD, mais que l'objectif à atteindre est le potentiel de pérennisation de ces dynamiques ;

- considérant que les thématiques développées sont divisées en deux catégories :

- Thématiques socio-économiques à haute priorité :
  - 3.2.A Développer l'insertion socioprofessionnelle avec une attention particulière pour certains publics cibles
  - 3.2.B Renforcer l'accompagnement des jeunes
  - 3.2.C Animer et activer les espaces publics de Versailles
- Thématiques socio-économiques prioritaires :
  - 3.2.D Soutenir les initiatives pour et par les femmes
  - 3.2.E Soutenir les seniors et lutter contre l'isolement
  - 3.2.F Soutenir la pratique du sport et le bien-être
  - 3.2.G Renforcer les activités culturelles sur le quartier
  - 3.2.H Encourager les pratiques en lien avec l'agriculture urbaine et l'alimentation durable
  - 3.2.I Versailles Circulaire

- considérant que ces projets seront, en priorité et dans la mesure du possible, développés en synergie avec les autres opérations de façon à occuper dès que possible les différents lieux rénovés et remis en fonction et à enclencher une dynamique positive au sein du quartier, notamment dans l'intérêt de la population féminine, laquelle souffre d'un manque d'accès à des lieux conviviaux et sécurisés qui leurs permettent de bénéficier d'activités émancipatrices notamment liées à la prise en charge des enfants et l'accès à l'emploi, et des seniors ;

- considérant, au vu de ce qui précède, et à la lecture des différents éléments constitutifs du dossier, que la programmation générale du contrat de Quartier Durable « Versailles » vise à répondre aux besoins spécifiques de ce quartier densément peuplé, mais bénéficiant toutefois d'un fort potentiel d'amélioration de son intégration paysagère aux quartiers avoisinants, et que les différentes opérations qu'il développe tendent à en améliorer tant les conditions de vie socio-économiques de ses habitants que les aspects environnementaux et biologiques de ses espaces ouverts ;



### 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: 29/06/2022

### Avis FAVORABLE sous conditions :

#### Conditions générales en matière de durabilité et de circularité :

- développer auprès de tous les acteurs concernés des pratiques plus ambitieuses en matière de ressources, à savoir des pratiques d'inventaire, de réemploi, de collecte, de réparation, de partage... pour in fine réduire les déchets et bilan carbone. Afin de s'inscrire aussi dans les nouvelles pratiques circulaires portées notamment par Be Circular ; (projets « briques »)
- poursuivre la stratégie de déploiement de l'agriculture urbaine et de l'alimentation durable et accessible à tous dans ces quartier ;
- maximiser la ressource eau de pluie, notamment depuis les toits des immeubles dalles du foyer vers des utilisations de l'eau dans le bâtiment et ses différentes fonctions et les activités de ferme, d'agriculture urbaine, de potagers, d'espaces verts...

#### Conditions générales relatives aux opérations « espaces publics » :

- respecter le contenu des plans et Vadémécums dont la Région s'est dotée en matière de mobilité ainsi que la prise en compte des multiples projets ayant trait à la mobilité et à l'espace public en cours de développement au sein ou à proximité du périmètre ;
- respecter le COBAT, le RRU, le PRAS et la procédure d'obtention des permis d'urbanisme requis dans le cadre du développement des projets matériels tant au niveau des bâtiments que de l'espace public ;
- limiter au maximum l'encombrement de l'espace public par des dispositifs sur piétement (panneaux signalétiques, informatifs, didactique, ...)
- planter des espèces végétales indigènes et conseillées du listing de Bruxelles Environnement;
- respecter la réglementation relative aux sols pollués, notamment lors de l'introduction d'éventuelles demandes de permis d'urbanismes (Reconnaissance de l'Etat du Sol) ;

#### Conditions spécifiques aux opérations « bâtiments » :

- Opération 1.1 A. : veiller à la récolte et dispersion des eaux de pluies sur la parcelle, d'y favoriser le développement de la bio-diversité et maintenir les arbres existants au sein de la parcelle (au moins en bordure) ;
- Opération 1.2. A., grand équipement : organiser les fonctions en veillant à ne pas porter préjudice aux logements à proximité (on privilégiera à ce titre la végétalisation intensive des toitures afin d'en réguler l'occupation, minimiser le bruit, d'améliorer l'impact visuel et environnemental de la construction) ; maintenir une volumétrie suffisamment basse, au moyen notamment du report en sous-sol d'une partie du programme, afin de ne pas altérer les qualités patrimoniales du bâti environnant et du plan paysager d'origine ;
- Opération 1.2. B. : être attentif au suivi des recommandations environnementales comprises dans le rapport du programme, et notamment la réintégration de surfaces de pleine terre, la récupération et percolation des eaux de pluie, l'aménagement d'emplacements de parkings vélos sécurisés et la suppression d'une partie du stationnement sur la rue de Beyseghems ;

#### Conditions spécifiques aux opérations « espaces publics » :

- Opération 2.4.A : partir des qualités paysagères et matérielles existantes qui font l'intérêt patrimonial de ces espaces pour développer le Masterplan.



### 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: 29/06/2022

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

Réf. / Ref.: E373/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 1050 Ixelles

Avenue Emile De Mot 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bruxelles Mobilité

Objet / Betreft: Adapter le marquage des bandes de circulation et marquer les pistes cyclables sur le tronçon de l'avenue Louise, du rond-point formé à l'intersection avec la rue De Crayer jusqu'à l'avenue Emile Demot et sur l'avenue Emile De Mot.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 04/05/2022 - 02/06/2022

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 14/06/2022

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

2

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

- considérant que le projet se situe à la Ville de Bruxelles ;
- considérant que le bien se situe en réseau viaire, espace structurant, zone d'intérêt régional et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que les avenues concernées et leurs carrefours sont repris en « réseau plus » dans les cartes de spécialisation multimodales de GoodMove pour vélos ;
- considérant que la demande vise à réduire les bandes de circulation des voitures de l'avenue Louise et l'avenue Emile de Mot et d'intégrer une piste cyclable bidirectionnel au lieu des bandes de circulation des voitures;
- 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 le projet est soumis aux mesures particulières de publicité application de l'Article 175/15 du Cobat : Projet soumis à rapport d'incidences au vu de l'annexe B :
  - 19) Tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation de tronçon et/ou du réseau environnant ; et pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes
- considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité application de l'Article 175/20 du Cobat : Rapport d'incidences implique un enquête public ;



#### VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](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: 29/06/2022

- considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2022 au 02/06/2022, 3 réclamations ont été introduites ; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :

### Mobilité

- La volonté de savoir les résultats de la phase test de la piste cyclable ;
- La volonté de mieux intégrer le projet dans une vision globale de mobilité ;
- La volonté d'améliorer les marquages des pistes cyclables et de les rendre plus lisibles ;
- La demande de supprimer quelques blocs en béton pour mieux faciliter l'entrée et la sortie du piste cyclable au niveau de l'intersection avec la rue de l'Aurore ;
- La demande d'aménager une liaison entre la rue Paul laeters et l'Avenue de Mot ;

### Sécurité

- La demande de mieux sécuriser les entrées et sorties du piste cyclables ;
- La demande de penser aux croisements des différents utilisateur des voiries ;
- La volonté de mieux protéger les cyclistes avec des séparations entre le bandes de circulation ;

### Urbanisme

- La volonté de créer un aménagement moins basique et plus qualitative ;
- La volonté d'enlever la piste cyclable actuel à côté de l'avenue Emile de Mot ;
- La demande de mieux respecter les procédures d'urbanisme, notamment la remplissage de l'Annexe I ;

- considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 21/04/2022, favorable ;

- considérant l'avis de la Ville de Bruxelles 27/04/2022, favorable ;

- considérant que la portion au milieu de l'Avenue Louise a un gabarit d'environ 16m et l'Avenue Emile de Mot a un gabarit d'environ 12m ; que ces voirie sont composées :

- De 5 bandes de circulation exclusive pour le trafic motorisé ;

- considérant que la portion au milieu de l'Avenue Louise a un gabarit d'environ 16m et l'Avenue Emile de Mot a un gabarit d'environ 12m ; que ces voirie sont composées :

- De 4 bandes de circulation exclusive pour le trafic motorisé ;
- D'une bande de circulation pour les cyclistes ;

- considérant que les pistes cyclable et la chaussée carrossable seront parfois séparés par des bloc béton de type New Jersey ;

- considérant que les objectifs poursuivis par le réaménagement de quelques bandes de circulation de l'E40 sont les suivants :

- Améliorer la mobilité, le confort et la sécurité des cyclistes ;
- Rééquilibrer le partage de l'utilisation de l'espace public en accordant plus d'importance au transport individuel écologique ;
- Meilleure intégration de l'autoroute E40 dans la ville, grâce à sa transformation en boulevard urbain, via la réduction du nombre de bandes de circulation, et la nouvelle limitation de vitesse ;
- Réduction de l'impact de l'axe (auto)routier sur les quartiers ;
- Connexions piétonnes et cyclistes dans le but d'améliorer le lien entre les quartiers de part et d'autre du boulevard, et aussi entre les Régions bruxelloise et flamande ;

- considérant que l'Avenue Louise et l'Avenue Emile de Mot est de type « PLUS » avec une fréquentation très élevée ;

- considérant que le projet est conforme au Plan Régional de Mobilité ;

- considérant que le projet vise à créer deux pistes cyclable unidirectionnelle au lieu d'une bande de circulation du trafic motorisé de l'Avenue Louise et l'Avenue Emile de Mot ;

- considérant que la demande de permis est lié à une phase test de mobilité ; que les deux projets sont pareil ;



### 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: 29/06/2022

- considérant que le projet vise à séparer le trafic motorisé de la piste cyclable par des blocs de béton type New Jersey ou de marquage;
- considérant que les bermes en blocs de béton type New jersey ne sont pas harmonieuses avec le contexte ; et qu'ils ne garantiront pas une sécurité de confiance ;
- considérant qu'en générale, les bermes en blocs béton ne sont pas durable au long terme ;
- considérant que la lisibilité et la fluidité peut être amélioré en gardant une largeur constante de la piste cyclable ;
- considérant que certaines parties de la voirie carrossable seront inaccessible aux utilisateurs de voirie et que ces zones seront être délimité par du marquage, il y a lieu d'agrandir les oreilles de trottoir où cette situation applique ;
- considérant que la début de l'aménagement, et l'entrée de la piste cyclable sur l'Avenue Louise (direction Bois de la Cambre) manque de la praticabilité, la lisibilité, la sécurité et n'est pas harmonieuse avec le contexte, il y a lieu d'adapter cette aménagement ;
- considérant que la connexion entre l'Avenue Emile de Mot (vers Petite Ceinture) jusqu'à l'Avenue Louise (direction Bois de la Cambre) manque de la praticabilité, la lisibilité et de la sécurité, il y a lieu d'adapter cette aménagement ;

**Avis FAVORABLE, à condition de:**

### Généralités

- **Interdire d'utiliser des matériaux modulaires en béton ou en plastique (Bloc de béton type New-Jersey) qui manque une intégration harmonieuse avec son contexte ;**

### Vers Bois de la Cambre

- **Aménager une îlot directionnel intégrée harmonieusement à son contexte, entre la piste cyclable et la voirie carrossable à la hauteur de l'entrée de la piste cyclable;**
- **Aménager une berme intégrée harmonieusement à son contexte, et végétalisé si possible ; entre la piste cyclable et la voirie carrossable à l'Avenue Louise (de n°381 jusqu'à 461) ;**
- **Aggrandir l'oreille de trottoir à la hauteur de l'Avenue Louise 480 ;**
- **Adapter l'aménagement proposé à l'Avenue Emile de Mot afin de le rendre plus lisible et en continuation avec la reste de l'aménagement par inverser la piste cyclable avec les parkings et les aménager comme par exemple :**
  - **Une piste cyclable séparée en dur entre le trottoir et le stationnement**
  - **Inverser le stationnement et les pistes cyclables en marquage**

### Vers la Petite Ceinture

- **Marquer une ligne de séparation entre la piste cyclable et l'Avenue Louise à la hauteur des n°380 jusqu'à 406 ;**
- **Aménager une berme intégrée harmonieusement à son contexte, et végétalisé si possible ; entre la piste cyclable et la voirie carrossable à la raccordement entre l'Avenue Louise et l'Avenue de Mot ;**
- **Enlever la piste cyclable actuelle sur place à l'avenue Emile de Mot, et adapter les raccords à la carrefour de l'Avenue Emile de Mot, l'Avenue Emile Duray et l'Avenue Franklin Roosevelt ;**
- **Aggrandir l'oreille de trottoir à l'intersection de l'Avenue Emile de Mot et l'Avenue Franklin Roosevelt ;**
- **Créer un connexion plus lisible et sécurisée entre l'Avenue Emile de Mot (vers Petite Ceinture) jusqu'à l'Avenue Louise (direction Bois de la Cambre).**



**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: 29/06/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: SAISINE\_A480/2020 (SFD)

Adresse / Adres:

Boulevard d'Anvers 36 1000 Bruxelles  
Rue des Commerçants 61 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: transformer deux immeubles d'une même parcelle par une réaffectation d'un immeuble de bureaux en un établissement hôtelier, par une augmentation du nombre de logement de 2 à 5, par la modification de la façade coté boulevard, par l'ajout d'une cage d'escalier de secours en intérieur d'îlot ( mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/05/2022 - 02/06/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 14/06/2022

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

3

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

- attendu que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 les limites du plan particulier d'affectation du sol n°60-07BIS dénommé QUARTIER ANVERS - YSER (ZONE 7) BD. LEOPOLD II ENTRE PLACE SAINCTELETTE ET PORTE D'ANVERS », arrêté par arrêté du Gouvernement du 07-04-1993 ;
- considérant que le bien est situé au P.P.A.S dans l'îlot 5, en zone d'habitation et d'entreprise à caractère urbain et partiellement en zone administrative pour l'immeuble sis coté boulevard, qui limite le gabarit à 5 niveaux avec toiture à étage incorporé coté boulevard et toiture à versant côté rue des Commerçants avec indication de façade à ériger dans un style contemporain côté rue du commerçants et l'intérieur d'îlot en zone de cour et jardin avec annexe limitées , les deux bien sont repris en zone de bâtiment principaux ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection d'un bien classé : « Anciens établissements Blum » sis au n°67 rue des Commerçants et arrêté le 11/03/1998 ;
- considérant que le projet n'a que peu voir pas d'impact sur les perspectives depuis et vers le bien classé, qu'aucun avis n'a donc été demandé à la CRMS ;
- attendu que la demande vise à transformer deux immeubles d'une même parcelle par une réaffectation d'un immeuble de bureaux en un établissement hôtelier, par une augmentation du nombre de logement de 2 à 5, par la modification de la façade coté boulevard, par l'ajout d'une cage d'escalier de secours en intérieur d'îlot ( mise en conformité) ;



#### 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: 29/06/2022

- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : SIAMU ;
- attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
- considérant que le SIAMU n'a pas encore remis d'avis au fonctionnaire délégué, qu'il y aura lieu de se conformer à l'avis dès réception de celui-ci ;
- 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 en intérieur d'îlot.
  - Application de l'article 126§11 du CoBA : dérogations aux prescriptions du PPAS n° 60-07bis (Anvers-Yser, 08-04-93) ;
  - Application de l'article 126§11 du CoBAT: dérogation à l'article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (Toiture – Hauteur) du titre I du RRU ;
  - Application de l'article 153§2 al 2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 19/05/2022 au 02/06/2022 et que 1 réaction a été introduite ;
- considérant que des travaux ont déjà été réalisés sans autorisation ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 29/01/1993 (réf. P.U A60/91) ayant pour objet « créer un commerce au rez-de-chaussée, réaménager le parking en sous-sol et modifier les façades » ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été octroyé le 23/03/2014 (réf. P.U A160/12) ayant pour objet « Transformer 2 immeubles afin d'y aménager 16 logements (1 studio, 10 appartements 1 chambre, 3 appartements 2 chambres, 2 appartements 3 chambres) avec un restaurant au rez-de-chaussée et au 1er étage, exhausse du bâtiment rue des Commerçants (R+2 à R+4+1étage en recul). » ;
- considérant que ce permis n'a pas été mis en œuvre dans le délais légal, le permis est considéré comme périmé ;
- considérant que le bien a un historique sur le dossier A706/2016 suite à une visite contrôle sans P.V ni constat à proprement parlé ;
- considérant que la description du bien et des lieux font apparaître les caractéristiques suivantes :
  - la parcelle visée par la demande est traversante bordant d'une part le boulevard d'Anvers et d'autre part la rue des Commerçants ;
  - la parcelle comprend deux immeubles à rue reliés entre eux par un volume en intérieur d'îlot ;
  - l'immeuble bordant le boulevard, présente un gabarit d'un rez + 8 étage recouvert d'un toit plat, avec une façade mur rideau, affecté à du commerce au rez et 1er étage, à du bureaux aux étages et un appartement au dernier étage ;
  - l'immeuble sis rue des Commerçants, présente un gabarit d'un rez + 2 étages recouvert d'un toit plat, affecté à du bureau et un appartement au +1 ;
  - les deux immeubles sont reliés par un volume avec deux niveaux hors sol et recouvert d'une toiture plate;
  - la situation existante de droit reprise dans les plans d'archives précise la répartition des affectations précitées comme suit, un restaurant occupant les deux niveaux hors sol de la parcelle, 6 bureaux du 2ème au 7ème étage ainsi qu'un appartement (3ch) au 8ème étage et au 2ème étage côté rue des Commerçants un appartement(1ch) ;
  - la situation existante de fait indique que l'immeuble sis boulevard est occupé par un flat hôtel avec un bar au rdc et 1er étage ;



### 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: 29/06/2022

- considérant que le programme visé par la demande est de mettre fin à une situation illicite et de valider une situation existante de droit avec le projet d'établir un hôtel de 24 chambres aux étages du boulevard et en aménageant 5 appartements et en maintenant une activité commerciale au rez et +1;
- considérant les actes et travaux visés par la demande :
  - modifier le revêtement de la façade coté boulevard,
  - restructurer les espaces intérieurs ;
  - supprimer 2 unités de logements (1ch + 3ch) ;
  - aménager 2 studios et 3 appartements (1ch.) ;
  - aménager un hôtel de 24 chambres ;
  - réaménager le commerce existant au rez et au 1er,
  - édifier une cage d'escalier de secours extérieur en intérieur d'îlot ;
  - maintenir les 18 emplacements de vélos au sous-sol ;
  - maintenir les 8 places de stationnement pour véhicules au sous-sol ;
  - ajouter une aire de stationnement couvert pour véhicule au rez ;
- considérant qu'en matière d'affectation, la situation existante de droit se référant au permis d'urbanisme délivré sous la référence A60/91 autorise une activité commerciale sous forme d'un restaurant occupant toute la surface du rez-de-chaussée au 1er étage de la parcelle (557m<sup>2</sup>), des surfaces de bureaux de 705m<sup>2</sup> occupant les étages de 2ème au 7ème, ainsi que deux logements occupant le 8ème étage et le 2ème étage de l'immeuble à front de la rue des Commerçants (108m<sup>2</sup>) ;
- considérant que le projet vise à transformer le bien en activité hôtelière de 24 unités à la place des anciens bureaux et en proposant 5 logements au lieu des deux existants et en maintenant l'activité commerciale ;
- considérant que les surfaces dédiées aux différentes activités proposées par la demande sont de 410m<sup>2</sup> pour l'activité commerciale, 705m<sup>2</sup> pour l'activité hôtelière et de 220m<sup>2</sup> pour le logement ;
- considérant qu'en matière d'affectation, le projet se conforme aux possibilités établies par la prescription particulière relatives à la zone de mixité ;
- considérant que la demande concerne également la modification de l'aménagement du rez-de-chaussée et l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- considérant que le projet maintient la surface commerciale accessible depuis la porte centrale du rez de chaussée coté boulevard tout en proposant une diminution de 147m<sup>2</sup> au 1er étage au profit de deux logements coté boulevard et rue ;
- considérant que le commerce existant en situation existante de droit autorise un restaurant, qu'il conviendrait de l'indiquer sur les plans et compléter la note explicative sur le maintien du restaurant ;
- considérant qu'en matière de logements, la demande vise la création de 2 studios et 3 appartements une chambre tout en supprimant les deux appartements existants (1ch et 3ch) ;
- considérant que la demande prévoit la répartition des logements comme suit : 2 studios mono-orientés à front de rue au 1er étage (unités 3 et 4), un appartement traversant (1ch) au 2ème étage à front de la rue des Commerçants et 2 appartements mono-orientés au 8ème étage ;
- considérant que les logements tels que proposés sont en dérogation au PPAS à la prescription 3.1.4 en ce que les hauteurs des locaux n'atteignent pas les 2.60m prescrits ;
- considérant cependant que les hauteurs des locaux habitables sont à 2.50m et conforme de fait à la prescription du titre II du RRU ;
- considérant que certains logements présentent des dérogations aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU articles 3 et 10, en terme de superficie et de surface éclairantes ;
- considérant que l'unité 6 est proposée avec une cuisine ouverte sur un salon/salle à manger d'une superficie de 24.3m<sup>2</sup> en lieu des 28m<sup>2</sup> prescrit par l'article 3 ;
- considérant que cette pièce de séjour est dotée de porte fenêtre s'ouvrant sur une terrasse de 7m<sup>2</sup> sur une profondeur de 1.30m qui est susceptible de compenser le solde de superficie manquant ;



### 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: 29/06/2022

- considérant que la dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU est acceptable ;
- considérant que certaines pièces de vie présentent des surfaces éclairantes déficientes ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante qui font partie intégrante de la composition et donc de les maintenir sans dénaturer les façades ;
- considérant que la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit en sous-sol, un local vélo de 20m<sup>2</sup> permettant le rangement de 10 vélos, 3 caves privatives, locaux compteur et chaudière ;
- considérant que le projet prévoit 8 places de stationnement pour véhicule en sous-sol et 1 place au rez côté rue des Commerçants ;
- considérant que projet déroge au Titre II, article 3 (local de rangement), articles 16 (local poubelle ménagère), 18 ( local pour le rangement du matériel de nettoyage) ;
- considérant que les dérogations aux articles 3,16,18 ne sont pas accordées et qu'il s'agit de proposer un espace privatif destiné au rangement pour chacun des logements projetés ainsi que des locaux communs conformes aux articles 16 et 18 du Titre II du RRU afin d'améliorer la conformité des logements aux normes établies ;
- considérant que la typologie des logements proposés est limitée à des studios et appartement à 1 chambre et ne participe pas donc à une offre variée en matière de type de logement ;
- considérant que la demande vise la création d'un établissement hôtelier proposant 24 chambres au sein de l'immeuble coté boulevard ;
- considérant que les chambres d'hôtel sont réparties par 4 par étage du 2ème au 7ème étage de l'immeuble ;
- considérant que la superficie dédiée à l'hôtel est de 705m<sup>2</sup> ;
- considérant que l'accès à la réception de l'hôtel est prévue par une porte flanquée à gauche du rez et que l'accès aux chambres est prévue par la porte commune à l'accès aux logements située à droite ;
- considérant que le demande prévoit un hall, un ascenseur et une cage d'escalier communs et partagés avec les logements de l'immeuble ;
- considérant que l'aménagement de ces chambres d'hôtel est prévu sous forme de studio comprenant un espace séjour/chambre ouvert sur un espace cuisine et une salle d'eau séparée ;
- considérant que l'activité hôtelière telle que présentée dans les plans s'apparente davantage à une catégorie d'appart-hôtel voire une auberge de jeunesse plutôt qu'un hôtel au sens classique du terme ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de distinction entre les parties réservées à l'activité hôtelière et celle réservée aux habitants ;
- considérant que le projet prévoit un ascenseur et une cage d'escalier pour l'ensemble des 24 chambres d'hôtel et 4 logements prévus dans l'immeuble bordant le boulevard ;
- considérant que la mise en commun de ses infrastructures entre le logement et l'activité hôtelière n'est pas de nature à garantir la sécurité et tranquillité des lieux ;
- considérant qu'en matière d'affectation, l'activité hôtelière telle que planifiée n'est pas compatible avec l'activité résidentielle proposée au sein d'un même immeuble et partageant les mêmes infrastructures ( ascenseur, local vélo, cage d'escalier et parking) ;
- considérant qu'il est souhaitable de prévoir un hôtel sur l'ensemble des bâtiments concernés, compatible avec l'utilisation d'un seul et unique ascenseur ;
- considérant qu'il est souhaitable que cet hôtel réponde aux standards de l'hôtellerie classique, à savoir :
  - des chambres simples et/ou des suites sans cuisine intégrées ;
  - un lobby d'accueil proportionné à la taille de l'hôtel ;
  - un espace de restauration (petit-déjeuner, bar, ...) ;
  - des locaux pour la gestion (bureaux, locaux du personnel, ...) ;



### 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: 29/06/2022

- considérant que le lobby pourrait se situer au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment principal, avec une zone d'accueil au rez-de-chaussée ;
- considérant que le bâtiment secondaire, situé rue des Commerçants, pourrait accueillir les locaux de gestion (bureaux, locaux du personnel, ...) ;
- considérant que le commerce occupe, de droit, le rez-de-chaussée et une majeure partie du 1<sup>er</sup> étage, que son utilisation n'est pas précisée sur les plans, que le commerce semble enregistré comme restaurant mais quand dans les fait il serait utilisé comme chicha bar ;
- considérant que l'implantation du commerce empêche physiquement de relier le bâtiment principal au bâtiment arrière situé rue des commerçants, qu'afin de clarifier les fonctions il serait préférable de réduire le commerce au rez-de-chaussée et d'attribuer l'ensemble du premier étage à l'hôtel, cette configuration permettant de relier physiquement les deux entités ;
- considérant que la demande prévoit de maintenir les volumes existants et mettre en conformité l'ajout d'une cage d'escalier de secours ouverte, accolée à la façade arrière du bâtiment coté boulevard ;
- considérant que la cage d'escalier de secours implantée sur le toit plat du 1er étage présente un gabarit s'élevant jusqu'au 8<sup>ème</sup> étage et bordée de garde-corps métallique ;
- considérant que la construction de la cage d'escalier n'implique pas de modification des murs mitoyens existants ;
- considérant que la cage d'escalier a une profondeur de +/-3.80m sur une largeur de +/-2.00m, à une distance latérale de +/-5.60m des limites mitoyennes et de +/-7.30m de la façade arrière de l'immeuble côté rue ;
- considérant que la cage d'escalier dépasse la profondeur de construction et présente une dérogation à la prescription 3.1.2 du PPAS qui limite de profondeur de construction à 15m ;
- considérant que la situation existante est largement dérogatoire en ce que la profondeur de construction occupe toute la surface de la parcelle au rez et au 1er étage et que l'immeuble à front du boulevard présente une profondeur de +/-19.00m ;
- considérant que les gabarits existants sont en dérogation à l'article 3.1.5 du PPAS qui limite les hauteurs de nouvelles constructions à 5 niveaux à toit plat ;
- considérant que la cage d'escalier de secours dépasse les 5 niveaux en ce qu'elle dessert tous les étages de l'immeuble à 8 étages bordant le boulevard ;
- considérant qu'il s'agit d'une construction caractérisée par un usage exceptionnel et lié au gabarit existant ;
- considérant que la cage d'escalier dépasse en profondeur et en hauteur les profils mitoyens des constructions voisines et présente des dérogations au Titre I du RRU, article 4 et 6 ;
- considérant que la cage d'escalier dépasse en profondeur le profil mitoyen gauche de +/-7.60m sans dépasser le profil mitoyen droit ;
- considérant que la cage d'escalier dépasse en hauteur les constructions voisines, soit de 16.14m le profil mitoyen gauche et de 5.56m le profil mitoyen droit ;
- considérant que l'option retenue par le projet vise à privilégier le maintien de la structure et l'architecture de l'immeuble ;
- considérant qu'une cage d'escalier de secours est par définition utilisée à titre d'exception ;
- considérant que la vue de cet escalier de secours est visible depuis les fenêtres des façades arrières de la rue des Commerçants ;
- considérant que cette dérogation est acceptable pour une affectation d'hôtel mais l'est moins pour une affectation de logements privés, qu'il y aura lieu de se conformer à l'avis du SIAMU ;
- considérant que le projet prévoit le renouvellement de l'ensemble des châssis et du revêtement des façades sans en modifier le gabarit ;
- considérant que la demande vise à régulariser les modifications mineures opérées en façade à front du boulevard ;



### 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: 29/06/2022

- considérant que les modifications portent sur le remplacement de l'ensemble des châssis existants en alu de ton gris par de nouveaux châssis de ton gris/taupe de même section excepté ceux du rez et du 1er étage qui présentent des divisions différentes ;
- considérant que l'élévation projetée marque un rez-de-chaussée composé de 3 portes d'entrée séparé du 1er étage par une allège en béton ;
- considérant que la porte de droite donne accès à la réception de l'hôtel, la porte centrale donne accès à la surface commerciale et la porte de droite donne accès à un hall commun à l'établissement hôtelier et aux logements prévus dans la demande ;
- considérant que l'ensemble de la façade est revêtu par des panneaux en alu de ton gris/taupe et au niveau du rez, un couvre mur et seuils en pierre bleue ;
- considérant que le projet prévoit le remplacement du revêtement de façade à front de la rue des Commerçants ainsi que des châssis ;
- considérant que les nouvelles tôles sont prévues en alu de ton gris/taupe en lieu du ton vert et le remplacement des châssis en alu de ton blanc par de nouveaux châssis en alu de ton gris/taupe ;
- considérant que la façade arrière de l'immeuble côté rue des commerçants est proposée avec une nouvelle baie permettant d'insérer une issue de secours depuis le toit plat du 1er étage ;
- considérant que la composition et les matériaux de la façade arrière de l'immeuble côté boulevard sont maintenus et qu'une cage d'escalier de secours en métal est accolée dans sa partie centrale ;
- considérant que le projet de renouvellement des châssis et du revêtement vise à améliorer les performances énergétiques, à exprimer les différentes affectations dans un langage simple et sobre qui s'intègre au langage du mur rideau ;
- considérant que le projet prévoit le maintien de 9 emplacements voiture dans le parking au sous-sol et rez accessibles depuis la rue des Commerçants par une rampe de parking menant au -1 et une place au rez,
- considérant que le projet prévoit un local vélo au sous-sol avec une capacité de 10 emplacements ;
- considérant que le parking ne prévoit pas un emplacement pour PMR ;
- considérant que le projet ne prévoit pas d'aire de livraison hors voirie à destination du restaurant et de l'activité hôtelière ;
- considérant que le projet devra préciser l'emplacement d'une aire de livraison à destination du commerce existant et de prévoir un emplacement PMR dans le parking tout en maintenant le local vélos prévu voire d'augmenter sa surface ;
- considérant que la parcelle est densément bâtie et totalement imperméable et que le projet la maintient en l'état sans proposer de gestion des eaux pluviales visant un tamponnage du rejet à l'égout ;
- considérant qu'il est souhaitable de prévoir l'aménagement des toitures plates afin qu'elles retiennent les eaux pluviales ainsi que l'installation d'une citerne d'eau proportionnée à l'occupation de la parcelle ;
- considérant que le projet ne modifie pas les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier classé ou à partir de celui-ci ;
- considérant de ce qui précède que, moyennant les modifications demandées, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant mais est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE à condition de :

- **supprimer les logements au profit de l'hôtel ;**
- **créer un hôtel classique, composé de chambres simples sans cuisines, un lobby spacieux, une zone de restauration et des locaux de gestion (bureaux, locaux du personnel,...)**
- **prévoir l'aménagement d'une toiture verte sur le toit plat en intérieur d'ilot ;**



### 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: 29/06/2022*

- réduire la surface commerciale en maintenant celle-ci au rez-de-chaussée et attribuer l'ensemble du 1<sup>er</sup> étage à l'hôtel ;
- préciser l'utilisation de la surface commerciale en favorisant l'Horeca ou la vente de détail, en excluant les commerces de type snack, chicha bar et autres pouvant nuire à la fonction hôtelière ;
- prévoir une gestion des eaux pluviales par l'aménagement des toits plats et installation de citerne d'eau ;

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au Titre I du RRU en ce qui concerne 4 et 6 en matière de gabarit de l'escalier est accordé.



### **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: 29/06/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: C28/2022 (PU)

Adresse / Adres:  
Handelskaai 26-30 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Katelyne Van den Bossche

Objet / Betreft: verbouwen en samenvoegen van 2 aanpalende gebouwen, toevoegen van 2 bouwlagen op het dak, inrichten van 10 wooneenheden en een kantoor

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/04/2022 - 12/05/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 24/05/2022

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

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

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op het Bijzonder bestemmingsplan nr. 60-07bis Antwerpen-Yzer, goedgekeurd op 08/04/1993 (B.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is in een zone voor woningen van het B.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed (Voormalige Manufacture Charlet & Cie);
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 12/01/2022;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 07/04/2022;



#### 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: 29/06/2022

- overwegende dat de aanvraag het verbouwen en samenvoegen van twee aanpalende gebouwen, toevoegen van twee bouwlagen op het dak, inrichten van 10 wooneenheden en een kantoor betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 28/04/2022 tot 12/05/2022 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P., afwijkingen van de voorschriften van het B.B.P., afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken), art. 5 (hoogte van de voorgevel), art. 6 (dak - hoogte - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V.;
- gelet dat dit openbaar onderzoek geen reactie uitlokte;
- overwegende dat de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) geen advies heeft uitgebracht over de aanvraag;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om de 2 aanpalende gebouwen (nr. 26 en nr. 28-30) samen te voegen door het creëren van een doorgang in de mandelige muur tussen de 2 gebouwen op alle verdiepen;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om 10 wooneenheden en 1 kantoor in te richten over het geheel van de gebouwen;
- overwegende dat het kantoor op het gelijkvloers is gesitueerd;
- overwegende dat de woningen als volgt worden verdeeld:
  - 1 studio (app. 4) in duplex op het gelijkvloers en de kelder,
  - 1 app. 2 k. (app. 5) en 1 app. 1 k. (app. 2) op de 1<sup>ste</sup> verdieping,
  - 1 eengezinswoning in duplex op de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping,
  - 2 app. 2 k. (app. 3 en 6) op de 2<sup>de</sup> verdieping,
  - 2 app. 2 k. (app. 7 en 8) op de 3<sup>de</sup> verdieping,
  - 1 app. 3 k. (app. 9) op de nieuwe 4<sup>de</sup> verdieping,
  - 1 app. 1 k. (app. 10) op de nieuwe 5<sup>de</sup> verdieping;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (minimum oppervlakte) voor wat betreft de minimumoppervlakte van een aantal bewoonbare lokalen (de keuken in app. 2, de living in app. 6 en in app. 7 en de living/keuken in app. 10);
- overwegende dat de app. 2, 6 en 7 gelegen zijn in een bestaand gebouw, dat bovendien deze afwijking klein is en bijgevolg aanvaardbaar is;
- overwegende echter dat app. 10 gelegen is in de nieuwe uitbreiding en dat deze afwijking hier bijgevolg niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting) voor wat betreft de netto lichtdoorlatende oppervlakte van een aantal bewoonbare lokalen (de woonkamer in app. 5, in app. 2, in app. 6 en in app. 7, de 1<sup>ste</sup> slaapkamer in app. 9);
- overwegende dat app. 2 gelegen is in de bestaande achterbouw en de app. 5, 6 en 7 gelegen zijn aan een bestaande voorgevel die ongewijzigd blijft, en dat deze afwijking bijgevolg aanvaardbaar is;
- overwegende echter dat app. 9 gelegen is in de nieuwe uitbreiding en dat deze afwijking hier bijgevolg niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat de studio (app. 4), in duplex op het gelijkvloers en de kelder aan de voorzijde van nr. 26, niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat in plaats daarvan, deze ruimte eventueel kan ingericht worden als een bureau voor een vrij beroep;
- overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;
- overwegende dat, mits de gevraagde aanpassingen, de woningen beantwoorden aan de actuele eisen van comfort;
- overwegende dat er gemeenschappelijke dienstlokalen voor de woningen worden ingericht in de kelder (10 individuele kelders en een poetslokaal) en op het gelijkvloers (een lokaal voor huisvuil en een fietsenstalling);



### 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: 29/06/2022

- overwegende dat voor wat betreft de verticale circulatie, er in het gebouw nr. 26 een nieuwe lift, een nieuwe trap naar de kelder en een nieuwe trap in app. 4 (duplex kelder/gelijkvloers) worden toegevoegd en de bestaande trap naar de verdiepingen wordt behouden, en er in het gebouw nr. 28-30 de bestaande trappen worden behouden;
- overwegende dat de inkomhal op het gelijkvloers (nr. 26) toegankelijk is voor personen met beperkte mobiliteit;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel IV art. 9 (gangen), omdat de gangen op de verdiepingen niet breed genoeg zijn (1m i.p.v. min. 1,50m), en art. 11 (lift), omdat de liftkooi te klein is (1,50m op 0,90m i.p.v. min. 1,40m op 1,10m) en de overloop niet breed genoeg is (1m i.p.v. min. 1,50m);
- overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op bestaande gebouwen die een ingrijpende wijziging ondergaan, voorzien van een lift (nr. 26), en dat bijgevolg de gemeenschappelijke delen t.e.m. de toegangsdeuren van de woningen toegankelijk zouden moeten zijn (Gew.S.V. Titel IV);
- overwegende dat de lift wordt geïntegreerd in de bestaande structuur van het gebouw, dat bepalend is voor de afmetingen, en dat deze afwijkingen bijgevolg aanvaardbaar zijn;
- overwegende dat de aanvraag bovendien afwijkt van het B.B.P. art. 12. (garage en parking) omdat de aanvraag een doorgedreven renovatie betreft zonder dat er 1 parkeerplaats per wooneenheid wordt voorzien;
- overwegende dat deze afwijking aanvaardbaar is voor een bestaand gebouw en gezien de ligging van het project in het stadscentrum en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer;
- overwegende dat de aanvraag onderhevig zal zijn aan stedenbouwkundige lasten;
- overwegende dat het bedrag van de stedenbouwkundige lasten evenredig zal zijn aan de bijkomende vloeroppervlakte van de woningen (370m<sup>2</sup> volgens de aanvraag);
- overwegende dat in de bestaande toestand, ter hoogte van nr. 26, het ganse perceel is bebouwd op het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping;
- overwegende dat een deel van het gebouw achteraan wordt afgebroken en de bouwdiepte van het gebouw bijgevolg wordt ingekort met +/-2,80m tot 17,60m op het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping;
- overwegende dat de vrijgekomen ruimte ter hoogte van het gelijkvloers (boven de kelder) wordt ingericht als patio, gedeeltelijk aangelegd als groen dak;
- overwegende dat er in deze ruimte een buitentrap (over 3 verdiepingen) wordt geplaatst, tegen de mandelige grens achteraan;
- overwegende dat er terrassen worden geplaatst aan de achtergevel, op de 1<sup>ste</sup> t.e.m. 3<sup>de</sup> verdieping, met een diepte van 1,49m, op een zijdelingse afstand van 1,15m van mandelige grens en met plaatsing van een hekwerk met draad en beplanting voor de zichten;
- overwegende dat er op het gebouw 2 extra bouwlagen worden toegevoegd (4<sup>de</sup> en 5<sup>de</sup> verdieping);
- overwegende dat deze nieuwe verdiepingen worden geplaatst op +/-1m in terugsprong achter de voorgevel;
- overwegende dat de 4<sup>de</sup> verdieping, met een zonnewering in oversteek, in hoogte aansluit op de aanpalende constructie links en dat de voorziene bouwdiepte van 16,20m van deze verdieping ook aansluit op de aanpalende constructie links;
- overwegende dat er achteraan een terras wordt geplaatst, met een diepte van 1,49m, op een zijdelingse afstand van 1,40m van mandelige grens en met plaatsing van een hekwerk met draad en beplanting voor de zichten;
- overwegende dat de 5<sup>de</sup> verdieping een voorziene bouwdiepte heeft van 12,30m en dat er op het plat dak achteraan een terras wordt aangelegd, met een diepte van +/-3,10m, op een zijdelingse afstand van 1,40m van mandelige grens en met plaatsing van een hekwerk met draad en beplanting voor de zichten;
- overwegende dat er zonnepanelen worden geplaatst op het bovenste plat dak (5<sup>de</sup> verdieping);



### 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: 29/06/2022

- overwegende dat de voorgevel van de uitbreiding wordt uitgevoerd in de volgende materialen: gevelsteen in beige kleur, buitenschrijnwerk in aluminium in beige kleur, zonnewering in oprolbare houten lamellen en balustrade in metalen hekwerk in grijze kleur;
- overwegende dat ter hoogte van nr. 28-30, de patio achteraan op het gelijkvloers (volle grond) wordt behouden, aangelegd in kiezels met beplanting;
- overwegende dat er een terras wordt geplaatst aan de achtergevel op de 1<sup>ste</sup> verdieping, met een diepte van 1,49m;
- overwegende dat er op het gebouw 2 extra bouwlagen worden toegevoegd (3<sup>de</sup> en 4<sup>de</sup> verdieping);
- overwegende dat deze nieuwe verdiepingen worden geplaatst in de lijn van de bestaande voorgevel en met een voorziene bouwdiepte van 10,20m;
- overwegende dat er een terras wordt aangelegd op het plat dak ter hoogte van de 3<sup>de</sup> verdieping, met een diepte van +/-5,40m;
- overwegende dat de totale bouwdiepte aansluit op de aanpalende constructie rechts;
- overwegend dat het plat dak (boven de 4<sup>de</sup> verdieping) wordt aangelegd als terras en tuin;
- overwegende dat de voorgevel van de uitbreiding wordt uitgevoerd in de volgende materialen: gevel in mineraal pleisterwerk in zand-beige kleur (zelfde kleur als bestaande gevel), ramen in hout in witte kleur, met balustrades in zand-beige kleur en zonnescherm in lamellen in zand-beige kleur, balustrade op het dak in zand-beige kleur;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) omdat het bouwwerk dieper is dan  $\frac{3}{4}$  van de terreindiepte en omdat het bouwwerk dieper is dan het mandelig profiel van het diepste naastliggend bouwwerk;
- overwegende dat de aanvraag bovendien afwijkt van het B.B.P. art. 3.1.2 (achterste begrenzing van de gebouwen, zone voor hoofdgebouwen) omdat de voorziene bouwdiepte groter is dan 16m;
- overwegende dat volgens het B.B.P. de gebouwen die voorbij de toegelaten diepte komen en die aansluiten tegen de hoofdgebouwen mogen behouden blijven in geval van vernieuwing van het hoofdgebouw zonder wijziging van het volume;
- overwegende dat de aanvraag bovendien afwijkt van het B.B.P. art. 6. (koeren en tuinen met beperkte bouw van bijgebouwen) omwille van de bebouwing in deze zone;
- overwegende dat volgens het B.B.P. bijgebouwen met plat dak (hoogte max. 4m) of hellend dak (hoogte max. 6,50m) toegelaten zijn over max. 50% van de zone;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 5 (hoogte voorgevel) omdat de voorgevels hoger zijn dan de hoogste referentiehoogte;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte) omdat het bouwwerk meer dan 3m hoger is dan het laagste mandelig dakprofiel (5<sup>de</sup> verdieping nr. 26);
- overwegende dat de aanvraag bovendien afwijkt van het B.B.P. art. 3.2.1 (te behouden en restaureren gevel) omdat volgens de voorschriften de gevel en het dak niet mogen gewijzigd worden;
- overwegende dat de uitbreiding kwalitatief is;
- overwegende dat de aansluiting met de aanpalende profielen op een harmonieuze manier wordt gerealiseerd;
- overwegende dat het project zich goed in zijn omgeving integreert;
- overwegende dat deze afwijkingen bijgevolg aanvaardbaar zijn
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) omdat de balustrades en het hekwerk aan de terrassen en de rookkoepel van de traphal (nr. 28-30) boven het profiel uitstreken;
- overwegende dat de balustrades noodzakelijk zijn voor de beveiliging van de terrassen en dat het hekwerk zichten voorkomt;
- overwegende dat de rookkoepel noodzakelijk is voor de brandveiligheid van het gebouw;
- overwegende dat deze afwijkingen bijgevolg aanvaardbaar zijn;



### 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: 29/06/2022

- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

**GUNSTIG advies onder voorbehoud van:**

- de woonbaarheidsnormen volgens de Gew.S.V. Titel II art. 3 (minimum oppervlakte) en art. 10 (natuurlijke verlichting) te respecteren voor de woningen in de nieuwe uitbreiding (app. 9 en app. 10);
- geen woning in te richten op het gelijkvloers en de kelder aan de voorzijde van nr. 26 (app. 4), maar eventueel een bureau voor een vrij beroep te voorzien;
- meer details voorzien in het verhoogde gedeelte van de voorgevel zoals voorzien in de vergunning C1350/2017

In toepassing van art. 191 of van art. 126/1, zullen er, in overeenstemming met de bovenvermelde voorwaarden, aangepaste plannen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), art. 5 (hoogte voorgevel), art. 6 (dak - hoogte), art. 6 (dak - technische elementen), Titel II art. 3 (oppervlakte), art. 10 (verlichting), Titel IV art. 9 (gangen), art. 11 (lift) en van het B.B.P. art. 3.1.2 (achterste begrenzing van de gebouwen, zone voor hoofdgebouwen), art. 3.2.1 (te behouden en restaureren gevel), art. 6. (koeren en tuinen met beperkte bouw van bijgebouwen), art. 12. (garage en parking) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.



### 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: 29/06/2022

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

Réf. / Ref.: S269/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue de Stalingrad 73 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STIB - Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (Philippe YENNY)

Objet / Betreft: Transformer un commerce (poissonnerie) en Horeca (snack).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/04/2022 - 28/04/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 15/06/2022

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

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

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

5

- attendu que la demande se situe en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, historique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que l'immeuble concerné par le projet est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles ;
- attendu que la demande vise à transformer un commerce (poissonnerie) en Horeca (snack).
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 31/03/2022 et référencé T.2022.0211/1 ;
- vu l'avis de Access&Go (consultant régional en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite) du 11/04/2022 ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - prescription particulière 8.3 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : commerce en zone d'équipement ;
  - Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : art. 6 (éléments techniques en toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
  - Application de l'article 207 §3 : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Description du projet:

- considérant que la demande concerne la conversion d'une poissonnerie en Horeca de type snack ;
- considérant qu'il apparaît qu'en référence au dernier permis délivré que la situation de droit est une affectation de bureau ;



#### 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: 29/06/2022

- considérant qu'en situation de fait la partie avant est occupée par une poissonnerie et la partie arrière par les sanitaires de l'école ;
- Que les interventions prévues sont les suivantes :
- Pour les interventions extérieures :
  - le placement d'un conduit de hotte le long de la façade arrière et le placement de boîtes de ventilation en toiture ;
- Pour les interventions intérieures :
  - l'extension du commerce sur les parties arrière (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage) actuellement occupées par les sanitaires de l'école impliquant :
    - le placement d'un bandeau vitré opalin en partie supérieure (dans le même alignement que les baies voisines) ; et avec la même division que les baies de l'étage conservées ;
    - la démolition et reconstruction de l'escalier du 1<sup>er</sup> étage ;
    - la démolition des cloisons légères ;
    - l'enlèvement de la chambre froide ;
    - la démolition et reconstruction du plancher du 1<sup>er</sup> étage (mezzanine) ; La création d'ouvertures dans les parois intérieures (afin de rendre l'espace traversant) ;
    - l'obturation de la baie de communication donnant du 1<sup>er</sup> étage vers le reste du bâtiment (paroi isolée recouverte d'un crépi identique à l'existant) ;
- considérant que la ventilation du restaurant se raccorde au système de ventilation existant de l'école ; qu'un caisson est prévu pour intégrer les gaines de ventilation (pour la hotte comme pour la salle) ; que celle-ci monte jusqu'en toiture comme c'est le cas pour les autres bâtiments dans la cour ;
- considérant qu'aucun équipement de chambre froide ou de congélation n'est prévu ; que le programme prévoit uniquement des plats de type restauration rapide ; que les plats préparés seront réchauffés sur place ; qu'il y aura des préparations de crêpes ou de smoothies ;

De manière générale:

- considérant que le commerce s'intègre dans le Palais du Midi occupé aujourd'hui par la haute école Francisco Ferrer ; que les rez-de-chaussée sont affectés pour la plupart en commerces de type Horeca ou des bureaux ;
- considérant que les travaux ne prévoient aucune modification de la façade à rue à l'exception de l'intégration d'aérateurs sur le vitrage des châssis existants ;
- considérant que les gaines techniques implantées dans la cours semblent surdimensionnées pour un simple réchauffement de plats et la fabrication de crêpes ; que leur implantation dans la cours de l'école est peu esthétique ; qu'il y aurait lieu de les intégrer dans le volume bâti ;
- considérant que les boîtes de ventilation posées en toiture sont non conformes au titre I du RRU article 6 ;
- considérant que conformément à la prescription particulière 8.3 du PRAS : « *Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux commerces qui constituent le complément usuel des affectations visées aux 8.1 et 8.2.* » ;
- considérant que de nombreux commerces occupent déjà les rez du palais du midi ;
- considérant que la compatibilité des commerces avec l'école existante n'est pas impossible ;
- considérant que la zone comporte déjà plusieurs commerces de type Horeca ; qu'un café-crêperie-glacier est à proximité immédiate, ainsi qu'un salon de thé ; que quelques restaurants sont également présents ; que d'autres commerces de détails ou bureaux sont présents ; qu'une certaine mixité commerciale est ainsi présente ;
- considérant que dans la zone plus large englobant l'avenue de Stalingrad, les boulevards du Midi, Lemonnier et la place Rouppe un nombre trop important de commerces de type Horeca (fast-food) sont présents ;



### 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: 29/06/2022*

- considérant que la diversité de l'offre commerciale dans un quartier est un élément d'appréciation de la qualité de cadre de vie et donc du bon aménagement des lieux ;
- que par conséquent un manque de mixité commerciale a une influence négative sur le cadre de vie ; que de ce fait il y a lieu de limiter les type de commerces de type « Horeca » dans la zone, qui sont déjà fortement représentés ;
- considérant que la présente demande concerne le déménagement d'un commerçant ayant une agence de voyage ; que le commerce situé au coin du bâtiment doit déménager en vue de l'aménagement du métro ;
- considérant qu'il souhaite néanmoins changer son activité commerciale en activité Horeca ;
- considérant qu'une affectation commerciale ne nécessitant pas l'installation de gaines techniques aussi importantes serait plus pertinente ;
- considérant que la multiplication des gaines techniques dans la cour de l'école est peut esthétique ; que des nuisances sonores générées par ces gaines ne sont pas impossibles ;
- considérant qu' il apparait qu'une affectation de Horeca soit de ce fait peu compatible avec le fonctionnement de l'école ;
- 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.**



### **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)*