



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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: L2509/2022 (SPEC)

Adresse / Adres:

Avenue Laënnec 1020 Bruxelles  
Avenue Adrien Bayet 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles - Section Plan

Objet / Betreft: PLAN D'ALIGNEMENT – AVENUE LAËNNEC & AVENUE ADRIEN BAYET,  
ADOPTÉ PROVISOIEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SÉANCE DU 05/09/2022.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/09/2022 - 27/10/2022

Réactions / Reacties: 0

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

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

- Considérant que la procédure d'alignement est la suite d'une procédure en cours pour l'abrogation totale du PPAS nr. 48-02A, 48-02 bis et 48-02 ter "Houba/Hopital" ;
- Considérant que le P.P.A.S. Houba/Hôpital 48-02A prévoyait une nouvelle rue (avenue Laënnec) reliant l'avenue Edouard Kufferath à l'avenue Adrien Bayet et pour laquelle un alignement et un front de bâtisse ont été décrétés ; que le P.P.A.S. "48\_02 Bis" prévoyait une modification d'alignement/front de bâtisse à l'angle de l'avenue Laënnec avec l'avenue Adrien Bayet et l'avenue Stiénon ; que le P.P.A.S. "48\_02 Ter" prévoyait une modification d'alignement/front de bâtisse à l'angle de l'avenue Laënnec avec l'avenue Adrien Bayet ;
- Considérant que l'alignement et les fronts de bâtisse décrétés par ces P.P.A.S. ont été mises en œuvre ;
- Considérant que ces alignements décrétés correspondent aux murs existants et que les façades existantes respectent les fronts de bâtisse ;
- Considérant que ce plan d'alignement prévoit également le décret d'un alignement et front de bâtisse pour l'avenue Adrien Bayet le long des numéros de maisons impairs; ainsi que pour la connexion avec l'avenue Jean-Baptiste Depaire ;
- Considérant que cet alignement proposé prévoit une largeur de rue de 12m avec une zone de recul inversée de 6m et ceux-ci correspondent aux façades existantes (front de bâtisse) et aux murs existants (alignement) ;
- Considérant que ce plan d'alignement ne peut être définitivement adopté qu'après l'obtention de la décision d'abrogation totale des P.P.A.S. par le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022*

- Vu l'enquête publique a eu lieu du 08/06/2022 jusqu'au 07/07/2022 ;
- Vu l'absence de réaction ;

**Avis FAVORABLE.**





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

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

Réf. / Ref.: E1943/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Chaussée d'Etterbeek 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CONSEIL DE L'UNION EUROPEENNE (Drowart)

Objet / Betreft: Créer une nouvelle voirie d'accès pour le bâtiment "Résidence Palace" au niveau de la chaussée d'Etterbeek.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/09/2022 - 18/10/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

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

2

- considérant que le bien se situe en réseau viaire et en zone d'administration du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que la demande vise à aménager une nouvelle voirie qui donne un accès directe au Residence Palace ;
- considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : *actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun* ;
- considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/09/2022 au 18/10/2022, 0 réclamations ont été introduites ; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :
- considérant l'avis BM du 31/08/2022, défavorable:
- considérant que la parcelle 546f2 est un terrain non-bâti ou aménagé ;
- considérant que la Chaussée d'Etterbeek, à la hauteur du projet, contient les éléments :
  - D'un trottoir en pavés avec une largeur de ±3,80m ;
  - Une arbre (platane) en bon état ;
  - Une traverse piéton ;
  - Deux feux de circulation ;
- considérant que la parcelle 546f2 sera aménagée par une voirie en deux sens avec une largeur de 6,33m ;
- considérant que la reste de la parcelle 546f2 restera 'non aménagée'
- considérant que la Chaussée d'Etterbeek sera adaptée pour intégrer la nouvelle voirie:
  - Le trottoir sera divisé pour la nouvelle voirie avec une traverse piéton ;
  - Une arbre (platane) en bon état sera abattu ;
  - Une traverse piéton sera déplacé ;
  - Deux feux de circulation seront déplacé ;
- considérant que les objectifs poursuivis par l'aménagement d'une nouvelle voirie sont les suivants :





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- Aménager une voirie d'accès pour le Résidence Palace ;
- considérant que le projet vise à aménager une voirie; que la configuration de voirie sera :
  - Deux bandes de circulation de 2,91m et 2,98m ;
  - Une trottoir en dalles béton d'un largeur de 1m ;
- considérant que la situation existante est un terrain non aménagé ;
- considérant que les zones autour du voirie restent non aménagé ;
- considérant qu'une voirie d'accès existe déjà à ±6m du projet ;
- considérant que l'aménagement nécessite un ajustement de la Chaussée d'Etterbeek ; que la situation projetée deviendra moins sécurisée ; que le projet vise à abattre un arbre en bon état ;
- considérant qu'afin de renforcer le caractère vert de la voirie il y a lieu de prévoir une végétalisation sur la parcelle ;
- considérant qu'afin d'améliorer le trajet des personnes à mobilité réduite ; il y a lieu de prévoir une trottoir traversable au lieu d'une division de voirie à l'entrée de la nouvelle voirie ;
- considérant que le projet entame la sécurité existante de la Chaussée d'Etterbeek par la déplacement d'un traverse piéton et des feux de circulation ; que l'aménagement cause une agrandissement du carrefour ; que la situation projetée sera moins lisible ;
- considérant que l'occupation de la nouvelle voirie n'est pas connu ; que la largeur des bandes de circulation n'est pas suffisamment justifié ;
- considérant que la zone non aménagé est vulnérable à devenir une zone de stationnement sauvage ;
- considérant que Bruxelles Mobilité a émis un avis défavorable ;
- considérant qu'il convient de prévoir un plan d'aménagement global afin d'améliorer la sécurité des usagers et l'aspect paysager de cette zone ;

**Avis DEFAVORABLE.**





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

*Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022*

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

Réf. / Ref.: J2015/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue des Jardins Potagers 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles - STIB (Renaud DE SAINT MOULIN )

Objet / Betreft: Réaliser les travaux suivants dans le cadre d'un permis à durée limitée pour un bâtiment de type modulaire servant de centre de formation théorique et pratique :

- enlèvement d'une butte de terre présente sur le terrain ;
- construction d'un nouveau bâtiment temporaire comportant des espaces de formation et des bureaux ;
- aménagement des abords du bâtiment dont le déplacement d'un arbre en bordure de voirie.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/09/2022 - 06/10/2022

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/10/2022

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

3

**REPORTÉ.**





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

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

Réf. / Ref.: B767/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Brabançonne 18 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Association des copropriétaires de l'immeuble "La Résidence Brabançonne", à Bruxelles, avenue de la Brabançonne 18, 20, 22 et 24

Objet / Betreft: changer les garde-corps et les brise-vues en façade avant d'un immeuble existant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

#### Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement –

#### Direction régionale des Monuments et Sites:

4

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/05/2022;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à changer les garde-corps et les brise-vues et poser un panneau entre ces 2 éléments en façade avant d'un immeuble existant ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 30/07/1974 (réf. T.P. 84068) ayant pour objet "la démolition des immeubles sis Avenue de la Brabançonne 18/24 pour y construire un bâtiment résidentiel" ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/08/1974 (réf. T.P. 84802) ayant pour objet "construction d'un immeuble à appartements comprenant un rez-de-chaussée, 7 étages et un étage technique" ;
- considérant que la demande vise uniquement l'immeuble à appartements n°18 ;
- considérant que l'immeuble ACP Brabançonne a subi des dommages liées aux intempéries répétées et à la pollution ;
- considérant de ce fait, que cela a abîmé la façade et a engendré un défaut d'étanchéité généralisé aux terrasses ;
- considérant que l'eau s'est alors infiltré dans les bétons des dalles de terrasses non étanches ;
- considérant que ces infiltrations ont fait gonfler les armatures des terrasses et que cela a eu pour conséquence d'éclater les bétons ;
- considérant que les balustrades fixées sur ces dalles de béton sont devenues instables ;
- considérant que les balustrades sont en métal avec un panneau de verre, en situation de droit ;
- considérant que les garde-corps sont en aluminium de ton naturel avec un remplissage en verre de ton gris fumé, en situation existante ;
- considérant que la demande vise notamment le remplacement de ces garde-corps par des garde-corps en aluminium thermolaqué de ton gris moyen (RAL 7030) d'une hauteur de 120 cm, muni d'une main courante avec un espace libre de 18 cm et d'un panneau de remplissage en verre transparent ;
- considérant que les montants de ces nouveaux garde-corps sont fixés sur les bandeaux de terrasses en pierre blanche ;
- considérant que la demande vise également le remplacement des séparations de terrasses ;
- considérant que celles-ci ne sont pas dessinés sur l'élévation de la façade avant en situation de droit mais qu'elles sont dessinées sur la coupe de droit ;
- considérant que ces brise-vues sont, en situation existante, munis d'un encadrement en aluminium de ton naturel avec un remplissage en verre translucide ;
- considérant que ces brise-vues seront en munis d'un cadre en aluminium thermolaqué de ton gris moyen (RAL7030) avec un remplissage en vitrage opalin de ton blanc ;
- considérant que ces séparations auront une hauteur de 190 cm sur 100 cm de large ;
- considérant que la demande vise également la pose d'un panneau de remplissage en tôle perforée de ton gris moyen (RAL 7030) entre les brise-vues et les garde-corps ;
- considérant qu'en situation existante et de droit, il n'y avait pas d'éléments entre les garde corps et les séparations des terrasses ;
- considérant qu'en élévation, entre chaque baies vitrées, des panneaux de glasal revêtaient la façade avant en situation de droit ;
- considérant qu'en situation projetée de nouveaux panneaux de teinte blanche seront placés entre chaque baies ;
- considérant que les complexes de terrasses seront également rénover mais que ces travaux ne sont pas soumis à une demande de permis d'urbanisme ;
- considérant que les linteaux seront remis en peinture identiques à l'existant et que cela n'est pas soumis à permis ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

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

Réf. / Ref.: B963/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Belliard 218 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Messieurs James & Marc - Olivier Goffin & Van Bellinghen

Objet / Betreft: modifier la devanture commerciale du rez-de-chaussée (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

5

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- considérant que le bien est situé en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant au PRAS;
- vu le PPAS n°60-13 "Résidence Palace" par AG du 24/06/93, modifié par le PPAS Belliard-Etterbeek - AG 18/02/2016 ;
- considérant que le bien est situé en zone de protection : Maison personnelle du sculpteur Julien Dillens ;
- considérant que le bien est situé en zone affectée à l'habitation au P.P.A.S.;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/05/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à modifier la devanture commerciale du rez-de-chaussée en façade avant (mise en conformité) ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;







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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- 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 27/03/1998 (réf. P.U. B11/1997) ayant pour objet " démolir les immeubles (à l'exception d'un immeuble d'angle) et construire un ensemble de bâtiments d'habitation avec rez-de-chaussée commerciaux" ;
- considérant que pour ce même bien, plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés pour diverses modifications au fil des ans dont notamment un permis d'urbanisme délivré le 05/11/2009 (réf. P.U. B39/2009) ayant pour objet " Construction de 5 immeubles de logement (66 appartements) et de 7 entités formant cordon d'animation et de commerces (690 m<sup>2</sup>) avec en sous-sol un parking de 85 emplacements : Modification des divisions de châssis, élévation des acrotères de 0.10m et ajout de 2 soupiraux devant le bloc D (rue Belliard) (Modifications par rapport au permis délivré 042B/06)" ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme est à l'instruction (réf. P.U. B1235/2021) ayant pour objet " placer 2 enseignes au rez-de-chaussée d'un immeuble : l'une parallèle éclairée et l'autre perpendiculaire à la façade avant" ;
- considérant que le bien est situé en zone de protection : Maison personnelle du sculpteur Julien Dillens ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 20/10/2022 ;
- considérant que la CRMS n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins l'avis sollicité dans les trente jours de la réception de la demande d'avis, et que dès lors la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai ;
- considérant que la demande vise la mise en conformité de la devanture d'un immeuble composé d'un rez commercial et de 6 étages affecté aux logements ;
- considérant que la façade avant en rez-de-chaussée ne correspond pas à la dernière situation de droit, soit le permis ayant pour référence communale : B39/2009 ;
- considérant que la retombée du mur de façade avant située au-dessus de la baie vitrée est plus importante que sur les plans de situation de droit ;
- considérant que la retombée est revêtue de type zinc/alu de ton gris foncé ;
- considérant que cette retombée permet la création d'un espace pour le placement d'une enseigne afin de rendre visible le commerce depuis l'espace publique ;
- considérant donc que la baie vitrée a une hauteur légèrement moindre comparée à la dernière situation de droit ;
- considérant qu'en situation existante de fait, un revêtement dibon de teinte verte est placé sur le retour gauche en rez-de-chaussée de la façade avant ;
- considérant que la situation projetée prévoit de retirer ce revêtement de dibon vert afin de laisser apparaître un capot en zinc de ton gris foncé ;
- considérant que le retour gauche projetée sera différent de la dernière situation de droit, en ce que les briques et un capot en zinc recouvrant la descente des eaux pluviales devraient être apparents ;
- considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales en ce que la devanture ne possède pas de volet roulant de grille rétractile ;
- considérant que cette dérogation est acceptable, car le demandeur justifie ne pas avoir d'objets de grande valeur au sein du commerce et a signé un engagement unilatéral relatif à l'absence de volet ou de grille ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que la demande ne modifie pas les perspectives depuis ou vers le bien classé ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**

**La dérogation au R.C.U. en ce qui concerne la fermeture de la vitrine commerciale est accordée pour le motif évoqué ci-dessus.**





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

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

Réf. / Ref.: C1389/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Cigogne 12 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: transformer la maison située au n°12 en complément usuel du n°14 (1 logement unifamilial)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

6

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 27/12/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à transformer la maison située au n°12 en complément usuel du n°14 (1 logement unifamilial) ;
- considérant que le projet prévoit d'adjoindre le logement unifamilial existant (52m<sup>2</sup>) et d'aménager l'espace en un jardin d'hiver (27m<sup>2</sup>) connecté à la maison voisine n°14 ;
- considérant que le projet prévoit de démolir l'extension arrière et de maintenir le volume historique original de la maison ;
- considérant qu'une nouvelle façade arrière est créé, avec un balcon et une lucarne, en construction métallique ;
- considérant que le volume s'inscrit dans le profil mitoyen de la construction voisine ;
- considérant que les éléments structurels qui possèdent une valeur historique (la charpente, la cheminée, la structure du plancher) sont maintenus et rendus visibles ;
- considérant que l'escalier existant est démoli et un nouvel escalier est placé ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- considérant que des percements sont créés dans le nouveau plancher du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant qu'une nouvelle couverture en tuiles translucides est placée sur le toiture à versants ;
- considérant qu'en façade à rue, la porte d'entrée est remplacée par une nouvelle porte en bois, couleur bleu nuit et la fenêtre au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage est remplacée par des nouveaux châssis en bois, couleur bleu nuit ;
- considérant qu'un jardin est aménagée, en partie sur la dalle en béton avec des zones en pleine terre ;
- considérant qu'une ouverture (porte vitrée) est créée dans le mur mitoyen latéral gauche vers la maison n°14 ;
- considérant que cette transformation permet de donner un complément usuel de qualité à la maison unifamiliale contiguë qui ne dispose pas d'espace extérieur ;
- considérant que cette réunion des 2 bâtiments permet de d'offrir une réelle utilité à cette petite maison ne disposant que d'une faible superficie ;
- considérant que ce projet permet de revaloriser un bien laissé à l'abandon et de garantir le maintien d'un logement de qualité ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: M884/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Square Marguerite Duras 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel

Objet / Betreft: Heraanleggen van de Marguerite Durassquare evenals het kruispunt dat verbonden is met de straten van de vismarkt en de varkensmarkt

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/09/2022 - 27/10/2022

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 30/11/2021

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

#### **ONTHOUDING:**

**Stad Brussel** want is aanvrager, bij toepassing van artikel 8 van het Besluit van de Executieve van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies.

7

#### **MEERDERHEIDSADVIES :**

**Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:**

- Overwegende dat het project zich op het gewestelijk bestemmingsplan, vastgesteld bij regeringsbesluit van 3 mei 2001, in parkgebied, in een structurerende ruimte, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing bevindt;
- Overwegende dat het project is gelegen in een zwakke sociaal-economische ruimte, een hyperstadscentrum, een groene verbinding, een prioritaire vergroeningszone, een bestaande lokale identiteitskern en een zone voor stedelijke herwaardering (2020) van het gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO), dat bij besluit van 12 juli 2018 werd goedgekeurd;
- Overwegende dat het project zich in de buurt van het Kanaalgebied bevindt, een lint voor handelskernen, dat het wordt doorkruist door bestaande openbaarvervoerslijnen met een hoge capaciteit en een gewestelijke fietsroute op het GDPO;
- Overwegende dat het project deel uitmaakt van het richtschema van het plan Marguerite Durassquare;
- Overwegende dat het project zich op het gemeentelijk grondgebied van de stad Brussel bevindt;
- Overwegende dat de Square langs een gemeenteweg is gelegen;
- Overwegende dat de wegen langs de Square in het gewestelijk mobiliteitsplan 'Good Move' zijn opgenomen als 'Auto WIJK-weg', 'Voetganger COMFORT-weg', 'Fiets COMFORT-weg' en 'Openbaar vervoer WIJK' en 'Openbaar vervoer PLUS-as';
- Overwegende dat de perimeter van het project zich op de kaart van Leefmilieu Brussel 'Overstromingsgevaar en risico' in een zone met een klein tot middelgroot risico bevindt;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

### Voorwerp van de adviesaanvraag

- Overwegende dat het project de heraanleg van de Marguerite Durassquare beoogt;

### Onderzoeksprocedure en -handelingen

- Overwegende dat het project om de volgende reden aan de speciale regelen van openbaarmaking is onderworpen:

- toepassing van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP):
- algemeen voorschrift 0.3.: Handelingen en werken in openbare of private groengebieden

- Overwegende dat de aanvraag om de volgende reden aan het advies van de overlegcommissie is onderworpen:

- toepassing van artikel 237, § 1 van Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (BWRO): goed gelegen binnen de vrijwaringszone van een beschermd goed

- Overwegende dat het openbaar onderzoek van 14 oktober 2021 tot en met 28 oktober 2021 in de stad Brussel plaatsvond; dat 20 klachten of verzoeken om te worden gehoord werden ingediend;

- Overwegende dat de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde reacties over het voorwerp van deze aanvraag op de volgende punten betrekking hebben:

- verklaart dat het project niet ambitieus genoeg is met betrekking tot het opnieuw in evenwicht brengen van de openbare ruimte;
- verklaart dat het project in strijd is met de gewestelijke doelstellingen (Good Move, ...) en niet beantwoordt aan de uitdagingen inzake mobiliteit, woonbaarheid, leefmilieu en ruimtelijke kwaliteit;
- verklaart dat de parkeerplaatsen in de buurt van de Square een fysieke barrière in de openbare ruimte vormen;
- betreurt dat er geen rekening wordt gehouden met de parkeerplaatsen en dat ze hadden kunnen worden verwijderd ten gunste van de vergroting en de vergroening van het park of de aanleg van een fietspad;
- geeft aan dat de parkeerplaatsen meestal worden ingenomen door handelaars en/of mensen die overlast veroorzaken;
- vraagt om het autoverkeer sterk te verminderen of te verbieden en vermeldt dat de snelheid van de auto's buitensporig is en vraagt om vertragingsinrichtingen;
- wenst dat de perimeter van het project wordt uitgebreid, zodat de heraanleg tot aan de gevels van de gebouwen reikt;
- prijst het onderhoud van de autoparkeerplaatsen en vermeldt dat de politie en de hulpdiensten tijdens hun interventie moeten parkeren;
- betreurt dat het project de infrastructuur voor de actieve vervoerswijzen niet verbetert en dat de verbindingen van het fietspad niet comfortabel en beveiligd zijn;
- zegt dat de noord-westweg nergens toe leidt;
- vermeldt dat sommige verbindingen in de buurt van de Square zijn gesloten en de voetgangers hierdoor een omweg moeten maken;
- vraagt om fietspaden langs het park aan te leggen om het fietsverkeer door het park tegen te gaan;
- vraagt dat de zijwegen worden verbreed om de sociale controle te verbeteren en het onveiligheidsgevoel te verminderen;
- vermeldt dat dolomiet geen doeltreffend materiaal voor fietspaden is;
- verklaart dat de centrale as door tweewielers (skate, fietsen, ...) zou kunnen worden gebruikt, aangezien de as is uitgerust met een comfortabeler materiaal dan het westelijk fiets-voetpad dat is aangelegd in dolomiet;
- vraagt om in de hondzone in plaats van gras grind te leggen;
- betreurt dat de groene ruimtes plaats moeten maken voor fietsinrichtingen;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- betreft dat het project het statuut van het park niet versterkt en het resultaat van de inrichting een versnipperd geheel is en bij de verschillende gebruikers tot verwarring leidt;
- vermeldt dat het speelterrein voor kinderen kleiner is dan de hondenzone;
- betreft de vermindering van het aantal halfdoorlaatbare bestratingen en vraagt om doorlaatbare voetpaden aan te leggen;
- stelt voor om tijdens de zomer in het midden van het park een kleine fontein te installeren;
- stelt voor om het sanitair naar de binnenkant van het park te verplaatsen in plaats van op het pleintje;
- vermeldt dat het project niet leidt tot een opwaardering van het monument 'Aan de Oorlogsduif' en stelt voor om het tegenover het voetpad van de Handelskaai te installeren;
- zegt dat de Anspachfontein is gedenatureerd en stelt voor om die op de Marguerite Durassquare te installeren;
- stelt zich vragen over de plaats met het kunstwerk;
- vraagt om de toiletten aan de andere kant van de Anspachfontein te installeren;
- vraagt om dit project op te nemen binnen de geplande heraanleg van de Saintelettewijk;
- vraagt dat de as Handelskaai - Schuitenkaai - Léon Lepagestraat als een 'fietssnelweg' wordt gedefinieerd door zijn verbinding met de Kleine Ring;
- vraagt dat de as die Sint-Katelijne met het nieuwe Kanaalmuseum verbindt een voetgangersboulevard wordt;
- vraagt dat de aangrenzende projecten het verkeer via de Vijfhoek van Brussel beperken om het verkeer van de Kleine Ring en Saintelette te vermijden om de overlast van het autoverkeer te verminderen;
- wil dat het reuzenrad geen inkijk geeft bij de buurtbewoners;
- is blij met de alcoholbeperking op de Square;
- betreft de schrapping van de vuilnisbakken in de omgeving van de Square en vreest voor sanitaire overlast;
- prijst de kwaliteit van het project;
- vraagt dat er in het kader van het project meer bloeiende plantensoorten van verschillende kleuren worden aangeplant;
- vermeldt dat er geen rekening wordt gehouden met de verlichting en dit leidt tot een onveiligheidsgevoel;

### Bestaande toestand

- Overwegende dat de Marguerite Durassquare als een stadspark wordt beschouwd; dat het doorgaans druk wordt bezocht door zowel de bewoners van de wijk, Brusselaars als toeristen;
- Overwegende dat de Square langs de Timmerhoutkaai, de Schuitenkaai, de Steenkoolkaai, de Kalkkaai en de Oeverpoort ligt; dat de Square in verbinding staat met de Handelskaai, de Varkensmarkt, de Vismet en de Locquenghienstraat;
- Overwegende dat de Square wordt omringd door handels- en horecazaken;
- Overwegende dat de Square momenteel beschikt over 3.200 m<sup>2</sup> (41%) oppervlakte in volle grond, 3.450 m<sup>2</sup> (44%) halfdoorlaatbare oppervlakte en 1.150 m<sup>2</sup> ondoorlaatbare oppervlakte (15%);
- Overwegende dat de Square over twee pleintjes beschikt in het noorden en het zuiden van zijn perimeter; dat het pleintje in het noorden bestaat uit zandsteenkasseien en een klein deel beton en dat het in het zuiden is opgebouwd uit beton, dolomiet, een zone met klinkerbestrating en een zone met gras;
- Overwegende dat het park met gras ingezaaide zones omvat, evenals zones met een kunststofbekleding voor de speelterreinen en wegen in dolomiet; dat het wordt omringd door betonnen boordstenen;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- Overwegende dat er op de Square 97 bomen zijn aangeplant en dat het om de volgende soorten gaat: linde voor het merendeel (87), den (8), witte paardenkastanje (1) en haagbeuk (1); dat ze verspreid staan over de hele Square;
- Overwegende dat het park is opgebouwd uit verschillende zones, met twee kleine voorpleinen/pleintjes, een hondenuitlaatplaats, speel- en ontspanningsruimtes;
- Overwegende dat er een sanitaire voorziening aanwezig is ter hoogte van Steenkoolkaai nr. 6;
- Overwegende dat het stadsmeubilair bestaat uit vuilnisbakken, banken, paaltjes, verlichting en ook een speeltuig;
- Overwegende dat het regenwater voornamelijk rechtstreeks in de riolering wordt geloosd (afgezien ter hoogte van de graszones);
- Overwegende dat het park een ruimte is die gemakkelijk door de gebruikers wordt toegeëigend; dat het doorgaans druk wordt bezocht;
- Overwegende dat de verschillende zones van de perimeter van het masterplan momenteel worden opgedeeld door de autoverkeersassen; dat de Square is losgekoppeld van de omliggende kaaien;

### Geplande toestand

- Overwegende dat men in het kader van het project van plan is om het voetgangers- en fietsersverkeer tijdelijk via twee assen te organiseren en de bezoekers die door de verschillende zones van het park wandelen te verdelen;
- Overwegende dat het project tot doel heeft om een nieuwe voetgangersas te creëren in het midden van het park waarrond verschillende functies zich zullen concentreren;
- Overwegende dat er een as parallel met de centrale voetgangersas zal worden aangelegd, die ook voor fietsers zal zijn bestemd; dat deze as op sommige plaatsen zal worden verbreed om er vrije functies (skate, kunst, optredens, ...) onder te brengen; dat deze as in dolomiet zal worden aangelegd;
- Overwegende dat de ruimte in het noorden van de Square, de weg in het oosten die langs de Steenkoolkaai en de Kalkkaai loopt, het westelijke trottoir in de buurt van de voetgangersoversteekplaats en een kleine zuidoostelijke zone in het park zullen worden aangelegd in gezaagde zandsteenkeien;
- Overwegende dat het voorplein in het zuiden en de andere wegen zullen bestaan uit beige/oker uitgewassen beton;
- Overwegende dat de verbindingen van de Square met de Oeverpoort en de Varkensmarkt eenvoudig worden ingericht om een zichtbaarheid voor alle gebruikers van de ruimte te garanderen;
- Overwegende dat het project voorziet in de reorganisatie van de functies van het park en de uitbreiding van de oppervlakte van deze zones; dat het erom gaat een speelterrein, een hondenzone, groene ruimtes en ontspanningsruimtes te integreren;
- Overwegende dat de Square zal beschikken over 4.750 m<sup>2</sup> (61%) oppervlakte in volle grond, 425 m<sup>2</sup> (5%) halfdoorlaatbare oppervlakte en 1.150m<sup>2</sup> (34%) ondoorlaatbare oppervlakte; dat de cijfers van de toelichtende nota en bijlage I niet significant correleren;
- Overwegende dat het project voorziet in de integratie van een nanoreliëf dat bestaat uit kleine heuvels en een grasveld;
- Overwegende dat het park zal worden uitgerust met fietsboxen, twee waterfonteinen, verlichting en fietsaanleunbeugels;
- Overwegende dat het sanitair zijn oorspronkelijke plaats zal behouden;
- Overwegende dat er rond de zuidwestelijke en de noordelijke zone van de Square paaltjes zullen worden geïnstalleerd;
- Overwegende dat het geplande stadsmeubilair overeenstemt met de door de stad Brussel voorgeschreven modellen;
- Overwegende dat het park het voorwerp uitmaakt van een proefproject over afvalbeheer met het oog op de integratie van het idee om geen afval in de openbare ruimte achter te laten, maar het mee naar huis te nemen; dat er hierdoor geen enkele vuilnisbak in het park zal worden geïnstalleerd;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- Overwegende dat de door hekken afgebakende hondenzone behouden blijft;
- Overwegende dat er naast de banken van de stad Brussel bijkomende banken zullen worden geïnstalleerd; dat deze banken zullen bestaan uit een onderbouw in wit massief, geschuurd beton en een zitgedeelte en leuning uit hout; dat in de omgeving van deze onderbouw een zone met zandsteenkasseien zal worden aangelegd;
- Overwegende dat het project voorziet in de installatie van een speeltuig in de vorm van een boot die geschikt is voor een vrij grote leeftijdsgroep; dat er ook speeltuigen voor PBM zullen worden geïnstalleerd; dat de speelzone wordt uitgerust met een doorlaatbare bodem die met een glad oppervlak is bekleed;
- Overwegende dat de verlichting van de Square wordt vastgelegd in een lichtplan; dat het project tot doel heeft om zo veel mogelijk verlichtingstoestellen te behouden en de verlichting van de centrale as te verbeteren via de installatie van verlichting;
- Overwegende dat het project voorziet in de integratie van kunstwerken in de perimeter; dat deze zones in het plan worden gedefinieerd, maar dat de kunstwerken nog niet werden geselecteerd; dat een stalen plaat zal worden geïnstalleerd ter nagedachtenis van Marguerite Duras; dat het moment 'Aan de Oorlogsduij' behouden zal blijven;
- Overwegende dat het project voorziet in de bepaling van ontmoetingszones die met verschillende masten zullen kunnen worden uitgerust om tijdelijke infrastructuren, waaronder slingers, zonnewering, verstuivers, of kortstondige systemen, te integreren;
- Overwegende dat er in het zuidwesten van de Square 3 zones met een totale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> zullen worden geïntegreerd, die zullen worden gebruikt voor burgerparticipatieacties, waaronder 'samen planten';
- Overwegende dat het project op het gebied van regenwaterbeheer tot doel heeft om het regenwater te recupereren en het ook te filteren;
- Overwegende dat het project in het centrale gedeelte voorziet in de installatie van drie handpompen als speelelement; dat ze van water worden voorzien via een ondergrondse regenwatertank die het water van de wegen opvangt; dat er twee reservoirs zullen worden geïntegreerd en dat de overloop zal worden teruggevoerd naar de infiltratiebakken alvorens in het rioleringsysteem te worden teruggelid;
- Overwegende dat het regenwater voor de zuidelijke zone en de wegen aan de oostelijke zijde naar de graszones zal lopen; dat het regenwater dat op de ondoorlaatbare zone zal lopen, zal worden opgevangen door bakken en een infiltratiebuis of in een doorlaatbare zone van 200 m<sup>2</sup> zal worden geïnfiltreerd;
- Overwegende dat de zone tussen de Square en de Vismet, de zone tussen de Square en de Oeverpoort, evenals de wegen naar de Kolenmarkt niet zullen worden heraangelegd om de materialen te behouden; dat het regenwater van deze oppervlakken rechtstreeks in de riolering zal worden geloosd;
- Overwegende dat het project niet voorziet in de integratie van de wegen die aan de Square grenzen en evenmin in de herstructurering van de parkeerplaatsen; dat deze fase in tweede instantie wordt voorzien en dat de aanvrager de niet-dringendheid van de heraanleg van het geheel vermeldt;

### Doelstellingen

- Overwegende dat het project de volgende doelstellingen nastreeft:
  - het creëren van een duidelijke hiërarchie tussen het verkeer en het gebruik van de ruimte;
  - de reorganisatie van de openbare ruimte en het parkeren;
  - de versterking van de eigen identiteit van de kaaien;
  - het groene en blauwe netwerk als historische structuur;

### Motivatie

- Overwegende dat het project de heraanleg van het park beoogt om het verkeer van de gebruikers te verbeteren, het park te voorzien van bijkomende functies en de landschappelijke kwaliteit van het park te versterken;







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

*Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022*

- Overwegende dat het project tot doel heeft om de verschillende functies en de op het park uitgeoefende recreatieve druk te verdelen; dat het richtschema van de Kaaien voor de Marguerite Durassquare een openbare begroende ruimte voorstelt die zowel is voorzien van een groene ontspanningsruimte als een vrijetijdsruimte (allerlei openluchtspelen);
- Overwegende dat het project deel uitmaakt van het richtschema Marguerite Durassquare;
- Overwegende dat de cijfers betreffende de doorlaatbaarheid van de Square van de toelichtende nota verschillen van die in bijlage I van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag;
- Overwegende dat dit project voorstelt om de ondoorlaatbare oppervlakte van de projectzone te vergroten; dat de halfdoorlaatbare oppervlakte echter wordt verkleind; dat de oppervlakte in volle grond met 1.550 m<sup>2</sup> toeneemt, maar de ondoorlaatbare oppervlakte met 1.525 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- Overwegende dat het mastplan voorstander is van inrichtingen die beantwoorden aan de hedendaagse klimaatproblemen; dat de milieukwaliteit van dit project echter zou verbeteren als de doorlaatbare ruimte zou worden uitgebreid en er meer inheemse soorten zouden worden aangeplant;
- Overwegende dat het project voorziet in de aanplanting van 9 bomen; dat de aanplanting van deze bomen niet volstaat ten opzichte van de oppervlakte van het project;
- Overwegende dat de parkwegen voorzien zijn in beton ; dat er ruimte zou zijn om betonstraatstenen te voorzien met open voegen om de waterdoorlaatbaarheid te verhogen ;
- Overwegende dat het project voor de speelruimte een doorlaatbare bodembedekking voorziet bestaande uit synthetisch gras ; Dat het wenselijk is om een bodembedekking te gebruiken van houthaksel ;
- Overwegende dat in het GPDO de ecologische functie van het landschap als doelstelling wordt vermeld: het regennet versterken, een regenwaterbeheer 'aan de bron' integreren, de biodiversiteit in stand houden en verbeteren (hoofdstuk 'Stad in overgang');
- Overwegende dat in het GPDO, in zijn 'stadsproject', de nadruk wordt gelegd op de rol van de groene ruimtes voor het behoud en de versterking van de biodiversiteit en de versnippering ervan als negatieve impact van de verstedelijking wordt vermeld; dat de groene ruimtes zo veel mogelijk moeten worden behouden met het oog op de ontwikkeling van ecosysteemdiensten en de uitbreiding ervan moet worden bevorderd;
- Overwegende dat pijler 2 van het GPDO (aangename, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving) de openbare ruimte voorstelt als een ondersteuning van de kwaliteit van de leefomgeving, waardoor die met natuurlijke elementen moet worden verrijkt;
- Overwegende dat diezelfde as aanbeveelt om de openbare ruimte met zo veel mogelijk natuurlijke elementen te verrijken op plaatsen waar verharde oppervlakten overheersen, wat het geval is op de grote stedelijke kruispunten waar vooral asfalt wordt aangetroffen; dat de omgeving van dit project bestaat uit een zeer verhard stedelijk kader; dat het dus interessant zou zijn om plantaardige elementen (struikgewassen) op de openbare weg aan te planten tussen de parkeervoorzieningen of de oppervlakte van het park te vergroten ;
- Overwegende dat het masterplan voorziet in de creatie van een centrale as die de hele perimeter van de kaaien doorkruist om de voetganger in het midden van de openbare ruimte te plaatsen; dat dit concept interessant is en het de voetgangers de mogelijkheid biedt om de perimeter centraal te doorkruisen en over de rest van de ruimtes te worden verdeeld naargelang van de behoefte (recreatie, flaneren, enz.);
- Overwegende dat de Square wordt omringd door berijdbare assen; dat ze een breuk vormen tussen de verbindingen van de verschillende kaaien die in de globale visie van het masterplan zijn opgenomen;
- Overwegende dat er niet is nagedacht over de verbindingen met de perifere ruimtes, waaronder het pleintje op de Varkensmarkt, de Handelskaai, en de gevels van de verschillende wegen die de Square omringen; dat er zou moeten worden nagedacht over de continuïteit van de inrichtingen, zodat de auto niet langer leidt tot een breuk van het stedelijk weefsel;





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

*Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022*

- Overwegende dat het interessant zou zijn geweest om het pleintje van de Varkensmarkt te integreren om een voetgangerscontinuïteit tot stand te brengen op plaatsen waar de auto geen voorrang meer zou hebben en eventueel om de beplante oppervlakte uit te breiden om de biodiversiteit in de stad te versterken; dat een dergelijke verbinding het mogelijk zou maken om de in het masterplan gewilde voetgangersas te versterken;
- Overwegende dat dit project tot doel heeft om de fietsers ertoe aan te zetten een fietsers-voetgangersas te doorkruisen in dezelfde geest als in de bestaande toestand; dat ze niet worden geïntegreerd in de rijweg, zoals op lange termijn wordt voorzien in het masterplan en door 'Good Move' wordt aanbevolen in de modale specialisatie van de wegen;
- Overwegende dat deze keuze het niet mogelijk maakt om het gedrag te beïnvloeden aangezien de auto prioritair blijft op een groot deel van de weg, wat resulteert in een toename van de snelheid en een aanzienlijk overwicht van de auto in een wijk die door Good Move als 'Auto WIJK' wordt beschouwd.
- Overwegende dat het masterplan rekening houdt met de reorganisatie van de openbare ruimte en het parkeren; dat wordt vermeld dat de heraanleg van gevel tot gevel zal worden uitgevoerd;
- Overwegende dat in dit project de perimeter geen heraanleg van gevel tot gevel omvat; dat het overwicht van de auto in de omgeving van de Square aanzienlijk is, aangezien de parkeerplaatsen aan weerszijden van de rijweg liggen; dat een van deze zones beschikt over schuine parkeerplaatsen; dat de rijweg niet over een breedte beschikt om de automobilist tot vertragen aan te zetten;
- Overwegende dat het project ervoor zorgt dat de GFR een parkzone doorkruist, en dat het plein begrensd wordt aan de Schuitenkaai met een vissengraatparking ; dat de GFR op deze weg voorzien is volgens het GBP ; dat het daardoor wenselijk is dat de voetgangers- en fietsstrook geïntegreerd wordt aan de rand van het plein, zo dicht mogelijk langs de wegzone en structurerende ruimte zodat de fietsers bij de weg blijven ;
- Overwegende dat er moet worden voorzien in de heraanleg van de hele Square door de perimeter van de openbare ruimte tot aan de parkeerplaatsen, ten gunste van een grotere doorlaatbare ruimte of inrichtingen die bestemd zijn voor de actieve vervoerswijzen;
- Overwegende dat de oostelijke trottoirs die de parkeerzones in zandsteenkasseien bedienen minder dan 1 meter breed zijn; dat deze inrichting afwijkt van § 1 van artikel 4 van titel VII van de GSV en niet voldoet aan de aanbevelingen van het 'Cahier voetgangerstoegankelijkheid'; dat het voetpad moet worden verbeterd door de bedieningszone tussen de aangeplante zone en de weg met minstens 1,2 meter te vergroten; dat er een reden is om de voetgangerszone te verbeteren door een beplante strook van minimum 0,80m tussen de voetgangersweg en de rijweg te voorzien
- Overwegende dat de trottoirs die aan de gevels grenzen, niet in overeenstemming met artikel 6 van titel VII van de GSV zijn, aangezien het trottoir ter hoogte van een berijdbare oprit niet wordt behouden; dat dit geen deel uitmaakt van de perimeter; dat het door de integratie van de wegen echter mogelijk zou zijn om te voldoen aan de bepalingen van de GSV, om het geheel comfortabel en veilig te maken voor de voetgangers en de openbare ruimten te harmoniseren;
- Overwegende dat het verminderen van de parkeerplaatsen aan de grens met het plein toelaten om meer ruimte te creëren ten gunste van de grootte van het plein en de beplante oppervlakte ; dat er dus een reden is om de parkeerplaatsen op te nemen in het plein en deze te herbestemmen zodat de parkzone groter wordt en het project beter voldoet aan de ambities van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;
- Overwegende dat het masterplan voorziet in een spreiding van de werken op de M. Durassquare in meerdere fasen; dat deze werken in een keer zouden moeten worden uitgevoerd om de impact van de werken voor de buurt te beperken en om te profiteren van een openbare ruimte die van gevel tot gevel is heraangelegd en aan de huidige gewestelijke ambities voldoet; dat de aanvrager echter vermeldt dat hun aanvraag enkel oog heeft op de aanleg van groene ruimte en dat het beheer van openbare ruimte een andere dienst ten laste neemt ;
- Overwegende dat de uitzichten van en naar het Monument voor de Oorlogsduif geblokkeerd worden door het planten van een nieuwe boom ; dat er een reden is om deze ruimte vrij te houden zodat de zichten van en naar het monument niet geblokkeerd worden ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- Overwegende dat alle banken langs de groene ruimtes moeten worden voorzien van een rugleuning om aan het 'Cahier voetgangerstoegankelijkheid' te voldoen (25% van de banken moeten worden uitgerust met rug- en armleuningen);
- Overwegende dat het huidige sanitair behouden blijft; dat het beter zou zijn geweest om sanitaire voorzieningen te installeren die vergelijkbaar zijn met degene die in de voetgangerszone zijn geïnstalleerd, om het stadsmeubilair op het hele grondgebied van de stad Brussel op elkaar af te stemmen;
- Overwegende dat, om beter rekening te houden met de klimaatverandering, er ruimte is om vaste en inheemse planten te verkiesen in de omgeving ; dat er dus een reden is om planten te verkiesen welke voorkomen in de lijst van Brussel Leefmilieu "Inheemse en aanbevolen planten"
- Overwegende dat deze nieuwe inrichtingen de verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van de Square beogen; dat het project het verkeer van de actieve vervoerswijzen verbetert;
- Overwegende dat het project zijn sociale, recreatieve, pedagogische functies vervult door de bepaling van de functies in de verschillende ruimtes van de Square;
- Overwegende dat het voorgestelde project de mogelijkheden om een inrichting te creëren die beantwoordt aan de hedendaagse uitdagingen, niet maximaliseert;
- Overwegende dat de wijzigingen moeten worden uitgebreid naar de gehele inrichting en naar de bovengenoemde aangrenzende zones;

### Indiening van op eigen initiatief gewijzigde plannen in toepassing van artikel 177/1 van het BWRO

- Overwegende dat de aanvrager, in toepassing van artikel 177/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, gewijzigde plannen heeft ingediend – index D, 30/06/2022; dat deze plannen gedeeltelijk tegemoetkomen aan de opmerkingen die door de overlegcommissie werden geformuleerd;
- Overwegende dat de wijzigingen aan het project wezenlijk zijn en de procedure moest worden overgedaan vanaf het stadium van het openbaar onderzoek;
- Overwegende dat uit het onderzoek van deze plannen blijkt dat er gedeeltelijk is tegemoetgekomen aan de in de overlegcommissie geformuleerde opmerkingen, meer bepaald:
  - Een inrichting voorstellen die de verbindingen met de perifere ruimtes van de Square en de aangrenzende parkeerplaatsen integreert om te voorzien in een meer harmonieuze en uniforme visie op de gehele openbare ruimte en de door het project nagestreefde doelstellingen te verbeteren;
  - Het pleintje op de Varkensmarkt integreren om een fietsersvoetgangerscontinuïteit te creëren en de breuk veroorzaakt door de berijdbare as te verminderen;
  - De aangrenzende parkeerplaatsen van de Square integreren om de voor de auto bestemde ruimte te recupereren ten gunste van de hedendaagse uitdagingen (bv. de voor de fietsers bestemde oppervlakte (GFR) uitbreiden op het wegennet in plaats van in de parkzone, de oppervlakte van het park uitbreiden, beplanten of het waterbeheer verbeteren enz.);
  - De doorlaatbare oppervlakte van het project uitbreiden;
  - Een rij bomen integreren in de parkeerzones, aan de kant van de gevels, waarbij erop wordt gelet de juiste plaats te kiezen en de soorten zorgvuldig te selecteren om hun invloed op het uitzicht op de beschermde gevels te beperken;
  - Een uitgebreide nota over het geïntegreerd stormwaterbeheer binnen de perimeter van het project opmaken en zorgen voor voldoende doorsijpeling over het gehele terrein;
  - Houthaksel voorzien voor het speelterrein in plaats van synthetisch gras;
  - Het uitzicht van en naar het Monument voor de Oorlogsduif niet blokkeren;
  - Zo veel mogelijk inheemse en aanbevolen soorten aanplanten in het park en in de parkeerzone (buiten de perimeter);
  - Minstens 25% zitplaatsen met een rugleuning en armleuningen voorzien;
  - Een toilet integreren met een vergelijkbaar model als dat in de buurt van de voetgangerszone;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- Overwegende dat het openbaar onderzoek van 28/09/2022 tot 27/10/2022 in de stad Brussel plaatsvond; dat 3 klachten of verzoeken om te worden gehoord werden ingediend;
- Overwegende dat de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde reacties over het voorwerp van deze aanvraag betrekking hebben op de volgende aspecten:
  - Betreurt dat de buurtbewoners en de bewoners van de wijk niet worden geraadpleegd;
  - Betreurt het fietspad en de voetgangersoversteekplaats door het park;
  - Beveelt de aanleg van een fietspad in de Sint-Andriesstraat en de Barchonstraat aan;
  - Vraagt dat de voetgangersoversteekplaats langs de Timmerhoutkaai veilig wordt gemaakt;
  - Vraagt de aanplanting van bomen in de parkeerzones aan de Steenkoolkaai en de Baksteenkaai;
  - Vraagt de plaatsing van fietsenstallingen aan de Schuitenkaai;
- Overwegende dat het gewijzigde project is onderworpen aan het advies van de DBDMH, de KCML en Leefmilieu Brussel;

### Motivatie voor het gewijzigde project

- Overwegende dat het gewijzigde project de interventieperimeter van de Square herziet;
- Overwegende dat, in overeenstemming met het nieuwe verkeersplan van augustus 2022, het project voorziet dat de Locquenghienstraat een eenrichtingsstraat wordt (richting Brandhoutkaai); dat daartoe de rijweg zal worden versmald en afgebakend door een witte lijn; dat in de tegenovergestelde richting een gemarkeerd fietspad zal worden getrokken;
- Overwegende dat de bodembedekking zal bestaan uit gezaagde natuurstenen kasseien en dat er twee plantenbakken zullen worden geplaatst die de berijdbare as van het fietspad zullen afbakenen;
- Overwegende dat de gewijzigde aanvraag de Oeverpoort opneemt in de perimeter van het project en dat er aan elke kant van de rijweg een plantenbak wordt voorzien; dat deze plantenbakken de toegang tot de Oeverpoort blokkeren voor wagens ;
- Overwegende dat het plaatsen van plantenbakken vrijgesteld kan zijn van een stedenbouwkundige vergunning indien de maximale duur van de plaatsing voorzien wordt voor 2 jaar ; dat deze in de huidige aanvraag op een definitieve manier worden voorzien en een impact hebben op de verkeerscirculatie ;
- Overwegende dat een permanente en kwalitatieve aanleg verkozen wordt over het plaatsen van 2 plantenbakken op de rijweg;
- Overwegende dat het dusdanig beter is om deze zone niet op te nemen in de perimeter van het project, of om de zone aan te leggen met definitieve en blijvende elementen;
- Overwegende dat er ruimte is om het dossier aan te passen en bijgevolg een effectenrapport toe te voegen (toepassing punt 19 van de bijlage B van het BWRO) of een motiverende nota toe te voegen indien de wijzigingen geen substantiële impact hebben op de verkeerscirculatie;
- Overwegende dat sommige voetgangersoversteekplaatsen niet voorzien zijn van noppentegels overeenkomstig de aanbevelingen van het Cahier voetgangerstoegankelijkheid; dat er noppentegels moeten worden aangebracht bij de voetgangersoversteekplaatsen op de Steenkoolkaai, de Schuitenkaai, de Baksteenkaai en de Kalkkaai;
- Overwegende dat het gewijzigde project voorziet in de schrapping van de schuine parkeerplaatsen langs de Square aan de Timmerhoutkaai en de Schuitenkaai; dat het in plaats daarvan voorziet in de verplaatsing van het voet-fietspad naar deze plaats (op het wegennet), dat oorspronkelijk in de groene ruimte was gepland, en in de uitbreiding van de doorlaatbare oppervlakte met een strook van 2 meter met regentuinen of een klimaatbestendige border;
- Overwegende dat het project verduidelijkt dat dit fietspad 3,50 meter breed zal zijn en in twee richtingen zal lopen;





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

*Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022*

- Overwegende dat deze wijzigingen de perifere ruimtes van de Square en de verbindingen met de aangrenzende openbare ruimtes zullen integreren; dat deze inrichting de door de auto veroorzaakte versnippering beperkt, tegemoetkomt aan de hedendaagse uitdagingen en een continuïteit creëert in de visie op de inrichtingen van de perimeter;
- Overwegende dat het oorspronkelijk ingediende project de ondoorlaatbare oppervlakte van het project deed toenemen tot 2.625 m<sup>2</sup>; dat het gewijzigde project voorziet dat deze oppervlakte wordt verminderd tot 2.500 m<sup>2</sup> en de doorlaatbare oppervlakte op de Square wordt uitgebreid tot 5.350 m<sup>2</sup>;
- Overwegende dat de wijziging van deze inrichtingen beter beantwoordt aan de hedendaagse klimaatproblemen en de milieukwaliteit van het project verbetert ten nadele van de voor de auto's bestemde ruimte;
- Overwegende dat het gewijzigde project voorziet in de aanplanting van bomen in de parkeerzone langs de gevels van de Timmerhoutkaai en de Kalkkaai; dat er ongeveer elke 20 meter in totaal 12 bomen zullen worden aangeplant; dat de gekozen soort 'Acer Campestre' is;
- Overwegende dat deze bomen zo worden geplaatst dat ze het uitzicht op de gevels van de beschermde gebouwen niet verpesten en dat rekening wordt gehouden met leveringszones, zones voor autodelen en fietsenstallingen;
- Overwegende dat deze rij bomen zal worden aangeplant in de parkeerzone; dat deze zones echter een groot aantal ondergrondse leidingen hebben en geen ruimte laten voor de aanplanting van extra bomen; dat deze beperking ook vereist dat dit in de tweede fase van de bouwplaats wordt uitgevoerd; dat het noodzakelijk is de plannen van de ondergrond te verstrekken om aan te tonen dat er geen mogelijkheid is om meer bomen aan te planten;
- Overwegende dat het gewijzigde project de visie op het regenwaterbeheer volledig herzielt; dat het retentiebekken waarin het oorspronkelijke project voorzag, wordt geschrapt ten gunste van een visie die het park zal definiëren als een grote retentieruimte, via de inrichting van een helling en de uitbreiding van de doorlaatbare oppervlakte;
- Overwegende dat in het gewijzigde project de retentiefcapaciteit voor de gehele perimeter is berekend; dat zone 1 (parkzone) een capaciteit van 3.125 m<sup>2</sup> heeft en wordt gedefinieerd als een grote infiltratieoppervlakte; dat zone 2 (fietspad, rijweg enz.) een infiltratiecapaciteit van 290 m<sup>2</sup> heeft en wordt gedefinieerd als een bufferzone afgebakend door een regentuin die de rijbaan scheidt van het fietspad en vertraagde afvoer voor de zwaarste regenbuien;
- Overwegende dat de infiltratiemogelijkheden gewaarborgd zullen zijn voor regenbuien die eens in 20 jaar en in 100 jaar voorkomen en dat de perimeter van het project in staat is al het regenwater op te nemen zonder het naar de riolering af te voeren;
- Overwegende dat de aanvrager in de toelichting verduidelijkt dat hij vanwege problemen met onderhoud, duurzaamheid en toegankelijkheid geen houthaksel op het speelterrein wil aanbrengen;
- Overwegende dat synthetisch gras kan worden aanvaard op voorwaarde dat de fundering niet wordt opgevuld met rubberkorrels om de doorlaatbaarheid ervan te garanderen en het gebruik van vervuilende materialen te vermijden; dat gezien de toegankelijkheid en de onderhoudskosten synthetisch gras wordt aanvaard;
- Overwegende dat het uitzicht op het Monument voor de Oorlogsduif zal worden vrijgemaakt en dat de in het oorspronkelijke project voorziene boom zal worden verplaatst;
- Overwegende dat de aanvrager in de toelichting verduidelijkt dat de gekozen soorten grotendeels inheems zijn, met name door de aanwezigheid van bestaande lindebomen; dat de aanvrager evenwel, met het oog op de toekomstige klimaatveranderingen, te kennen geeft dat hij enkele niet-inheemse soorten wil aanplanten om het plantenpalet te diversifiëren en tegelijkertijd de aanwezigheid van inheemse soorten zoveel mogelijk te garanderen;
- Overwegende dat het gewijzigde project voorziet dat minstens 33% van de banken wordt uitgerust met armleuningen en rugleuningen; dat deze wijziging in overeenstemming is met het Voetgangersvademeccum;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- Overwegende dat de gewijzigde toelichting vermeldt dat de keuze van het toiletmodel identiek is aan het bestaande model; dat dit toiletmodel echter niet aansluit bij de nieuwe modellen die onlangs in de voetgangerszone zijn geïnstalleerd; dat derhalve, om de homogeniteit van de sanitaire installaties van de stad Brussel te behouden, het geïnstalleerde model de 'Sac Evo1H' moet zijn, een rechthoekige uit een stuk gegoten betonnen wc met rugspoeling waarvan de vlakken zijn gemaakt van roestvrijstalen plaat;
- Overwegende dat deze nieuwe inrichtingen de verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van de Square beogen; dat het project het verkeer van de actieve vervoerswijzen verbetert;
- Overwegende dat het project zijn sociale, recreatieve, pedagogische functies vervult door de bepaling van de functies in de verschillende ruimtes van de Square;

### **GUNSTIG advies onder voorwaarde:**

- **De aanleg van de Oeverpoort die de verbinding tussen de Handelskaai en het M. Durassquare beschrijft herbekijken :**
  - **Of de twee plantenbakken aan de Oeverpoort verwijderen en de perimeter van het project wijzigen, met uitsluitel van de Oeverpoort ;**
  - **Of de sluiting van deze weg definitief maken door een kwalitatieve en blijvende aanleg aan de Oeverpoort te voorzien ;**
- **De fundering van het synthetisch gras van het speelterrein niet opvullen met rubberkorrels;**
- **De plannen van de ondergrond verstrekken om aan te tonen dat er geen mogelijkheid is om meer bomen aan te planten;**
- **Een toiletmodel integreren dat identiek is aan het model in de buurt van de voetgangerszone ('Sac Evo1H');**
- **De voetgangersoversteekplaatsen voorzien van noppentegels in overeenstemming met de aanbevelingen van het Cahier voetgangerstoegankelijkheid.**





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

Réf. / Ref.: L932/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 156 1050 Bruxelles

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

Objet / Betreft: d'une part à changer l'utilisation de commerce de biens à restaurant, créer un second logement au 2<sup>ème</sup> étage, modifier les revêtements de toitures, agrandir une lucarne, construire un balcon en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part à isoler les façades latérales

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

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

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que le bien figure à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 10/09/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 10/01/2022 ;
- considérant que la demande initiale visait d'une part à changer l'utilisation de commerce de biens à restaurant, créer un second logement au 2<sup>ème</sup> étage, modifier les revêtements de toitures, agrandir une lucarne, construire un balcon en façade arrière (mise en conformité) ; et d'autre part à isoler les façades latérales ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/06/2020 (réf. P.U. L463/2016) ayant pour objet " aménager la superficie commerciale au sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage en un concept store (restaurant et commerce de détail) et aménager un logement au 2ème étage et toiture, avec modification de volume";
- considérant que des modifications ont été apportées au projet durant les travaux et que la présente demande vise en partie à la mise en conformité de ceux-ci ;
- vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 18/01/2022, émis sur la demande initiale, portant les références T.1987.1821/13 ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/01/2022 au 10/02/2022 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ; dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) ; dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant tout d'abord que, dans le permis L463/2016, le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage étaient dédiés à un concept store (commerce de détail) avec également un restaurant au rez ;
- considérant que, dans la situation projetée, les 3 niveaux (et la verrière de l'entresol) sont utilisés par le restaurant, avec une galerie d'art accessoire au sous-sol ;
- considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;
- considérant que, d'un point de vue socio-économique, ce changement d'utilisation n'a pas d'impact négatif ;
- considérant ensuite que le logement des étages, qui offrait une superficie de plus de 300m<sup>2</sup> a été divisé en 2 appartements ;
- considérant en effet que les espaces de bureaux accessoires au logement ont été supprimés afin d'aménager un logement supplémentaire, sans pour autant diminuer les qualités d'habitabilité du duplex des niveaux supérieurs ;
- considérant que certains murs porteurs existants ont été percés afin d'ouvrir les pièces de vie, ou remplacés afin d'assurer la stabilité ;
- considérant que cet appartement 2 chambres présente des surfaces généreuses ;
- considérant que les baies ont été agrandies en façade arrière ;
- considérant toutefois que, dans la demande initiale, la chambre 2 présentait une dérogation au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que sa superficie éclairante nette était inférieure à 1/5<sup>ème</sup> de sa superficie plancher ;
- considérant que la dérogation n'était pas minime (1,92m<sup>2</sup> au lieu de 2,47m<sup>2</sup>) ;
- considérant que la hauteur de la baie existante avait été augmentée mais pas sa largeur ; qu'un châssis à double ouvrant avait été placé, ajoutant des montants au milieu du vitrage ;
- considérant qu'il s'agit d'une fenêtre en façade arrière dont les dimensions ne doivent pas être conservées ;
- considérant que cette dérogation n'était pas acceptable et qu'il y avait lieu de prévoir une fenêtre plus grande pour la chambre 2, afin de respecter les prescriptions de l'article 10 du Titre II du R.R.U.;
- considérant que les aménagements intérieurs du duplex sous toiture ont été revus afin d'aménager un appartement 2 chambres au lieu de 3 prévues précédemment ;
- considérant que des murs porteurs ont été modifiés pour les mêmes raisons qu'au 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que l'escalier menant au niveau supérieur du duplex a été déplacé et remplacé par un escalier en colimaçon, afin d'améliorer l'accessibilité au dernier étage en offrant une hauteur de passage suffisante ;
- considérant que la lucarne du versant arrière de la toiture est élargie afin d'aménager un espace bureau attenant à la chambre 2 ;
- considérant que la largeur de cette lucarne reste inférieure aux 2/3 de la largeur du toit, conformément à l'article 6 du Titre I du R.R.U. ;







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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- considérant que des panneaux photovoltaïques, précédemment prévus sur le versant avant de la toiture, ont été déplacés et ajoutés sur la toiture plate de la lucarne ;
- considérant que, dans un souci écologique, le revêtement des pans de toiture est remplacé par des tuiles photovoltaïques ;
- considérant que les deux rangées de 3 fenêtres de toit du versant avant sont remplacées par 2 longues verrières ;
- considérant que la division du châssis menant à la terrasse rentrante du 4<sup>ème</sup> étage est modifiée ;
- considérant que ces modifications sont très peu (voire pas du tout) visibles depuis l'espace public ;
- considérant que, dans le permis précédent, des puits de lumière étaient aménagés sur la toiture plate de la partie arrière du restaurant ;
- considérant que ces puits de lumière ont été supprimés pour des raisons techniques, et que le toit plat est entièrement végétalisé ;
- considérant que ce toit-jardin n'est accessible que pour l'entretien ;
- considérant que la suppression des coupoles diminue la qualité de l'espace du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il y a lieu de renforcer la structure pour proposer un éclairage naturel ;
- considérant que le patio arrière est également refermé, dérogeant ainsi à l'article 13 du Titre I du R.R.U. (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant que cet espace relativement réduit et enclavé n'apportait pas de réelle plus-value à l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la surface de toiture végétalisée a été augmentée par rapport au permis précédent ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que, dans la demande initiale, l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage bénéficiait d'une terrasse de 44,4m<sup>2</sup> ;
- considérant que cette terrasse conservait un recul d'1,9m par rapport aux limites mitoyennes de droite, mais que le recul précédemment prévu du côté gauche était supprimé au profit d'une rehausse de mur mitoyen ;
- considérant que cette rehausse initialement prévue dérogeait au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce que qu'elle dépassait le gabarit du voisin de gauche de plus de 3m (4,37m en profondeur, environ 5,5m en hauteur) ;
- considérant que l'immeuble concerné par la demande est situé au Sud par rapport au voisin de gauche (n°154) et qu'une rehausse de mitoyen serait susceptible de générer une perte d'ensoleillement pour la terrasse voisine ;
- considérant que, malgré le recul d'1,9m prévu initialement, la terrasse conservait une surface généreuse ;
- considérant de plus que la rehausse du mur mitoyen avait déjà été refusée lors de l'instruction de la demande L463/2016 ;
- considérant dès lors que ces dérogations n'ont pas été accordées par la commission de concertation, et qu'il y avait lieu de ne pas prévoir de rehausser le mur mitoyen et de privilégier la mise en place d'une zone inaccessible de 1,9m par rapport à la limite mitoyenne ;
- considérant qu'un balcon métallique de 10m<sup>2</sup> était initialement ajouté en façade arrière pour offrir un espace extérieur au séjour du 3<sup>ème</sup> étage, contre la limite mitoyenne gauche ;
- considérant qu'une terrasse rentrante a déjà été autorisée pour ce logement par le permis L463/2016, mais n'est accessible que depuis le 4<sup>ème</sup> étage et est situé côté rue ;
- considérant que ce balcon était pourvu d'un écran œillère réalisé en structure légère d'1,9m de haut ;
- considérant que le balcon et son brise-vue dérogeaient au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce que qu'ils dépassaient le gabarit du voisin de gauche de plus de 3m et en ce que le brise-vue dépassait également le gabarit du voisin de droite ;
- considérant en effet que le niveau où s'implante le balcon est situé au-dessus de la corniche du n°154 et que le dépassement est augmenté par la pente de la toiture ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- considérant qu'un balcon semblable avait été demandé dans le cadre de la demande de permis L463/2016 et avait été refusé ;
- considérant que, malgré l'écran œillère, le balcon venait se placer en promontoire par rapport au terrain de gauche, ce qui causait une perte d'intimité et d'ensoleillement pour celui-ci ;
- considérant dès lors que ces dérogations n'étaient pas acceptables ;
- considérant que, suite à la division du logement existant en 2 appartements, le duplex du 3<sup>ème</sup> étage ne dispose plus d'espace extérieur en façade arrière, et que la réalisation d'un balcon peut être envisageable, à condition de respecter un retrait de 3m par rapport aux deux limites mitoyennes ;
- considérant que le projet prévoit d'isoler par l'extérieur la façade arrière, mais également les deux murs pignons ;
- considérant que l'épaisseur de l'isolant, du lattage et du bardage qui le recouvre s'élève à 26cm ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 3 (implantation) en ce que la construction dépasse latéralement les deux limites mitoyennes ;
- considérant que les propriétaires des bâtiments voisins ont donné leur accord pour l'isolation des murs pignons ;
- considérant que ces travaux permettent d'améliorer les qualités thermiques du bâtiment ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant toutefois que la demande initiale prévoyait un retour du bardage anthracite qui recouvre l'isolation des pignons en façade avant, ce qui perturbait la cohérence patrimoniale de cette façade ;
- considérant qu'il serait préférable de recourir à un enduit sur isolant, de même teinte que la façade avant ;
- considérant cependant que le SIAMU a émis un avis défavorable au sujet de la demande initiale car ce projet entraînait une diminution du niveau de sécurité par rapport à la situation précédente ;
- considérant dès lors que la demande de permis d'urbanisme initiale devait être refusée ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 22/02/2022 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : Avis DÉFAVORABLE ;
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 03/03/2022 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 22/06/2022 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le châssis de la chambre 2 du 2<sup>ème</sup> étage a été modifié ;
- considérant en effet qu'il est remplacé par un châssis à simple ouvrant qui augmente sa superficie éclairante nette à 2,31m<sup>2</sup> ;
- considérant que la superficie plancher nette de la chambre, mesurée entre le nu des murs intérieurs, est de 12,32m<sup>2</sup> ;
- considérant dès lors que le projet présente toujours une dérogation au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que sa superficie éclairante nette est inférieure à 1/5<sup>ème</sup> de sa superficie plancher ;
- considérant que cette dérogation est réduite : 2,31m<sup>2</sup> au lieu de 2,47m<sup>2</sup> ;
- considérant que l'ouverture de baie est existante ;
- considérant que des rangements fixes ont été prévus afin de réduire la surface utile de la pièce à 10,21m<sup>2</sup> ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- considérant que, dans le projet modifié, la structure de la toiture plate du rez-de-chaussée est renforcée afin de pouvoir revenir à la situation de droit ;
- considérant que 6 puits de lumière sont donc replacés sur la toiture afin d'amener de la lumière naturelle à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- considérant que le reste de la toiture est végétalisée ;
- considérant que le projet modifié ne prévoit plus de rehausse du mur mitoyen bordant le côté gauche de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage, privilégiant une zone de retrait par rapport à l'axe mitoyen ;
- considérant toutefois que cette zone de retrait, de forme trapézoïdale, ne possède qu'une largeur d'1,13m au droit de la façade et s'évase jusqu'à 1,9m à l'extrémité de la terrasse ;
- considérant que cette disposition permet de ne pas avoir de zone inaccessible devant la porte vitrée ;
- considérant que les vues aériennes de Bruciel permettent d'établir que la terrasse et son muret existent au moins depuis 1971 ;
- considérant que la vue vers le voisin de gauche existe donc depuis plus de 30 ans et qu'il y a prescription trentenaire de cette servitude de vue ;
- considérant que la zone inaccessible prévue réduit néanmoins la possibilité de vues directes vers la propriété voisine ;
- considérant que, dans le projet modifié, la surface du balcon métallique du 3<sup>ème</sup> étage est réduite à 7,2m<sup>2</sup> ; que sa largeur se limite à la largeur de la baie vitrée ;
- considérant que ce balcon est toujours pourvu d'un écran œillère réalisé en structure légère d'1,9m de haut ;
- considérant que le balcon et son brise-vue dérogent toujours au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) en ce que qu'ils dépassent le gabarit du voisin de gauche de plus de 3m et en ce que le brise-vue dépasse également le gabarit du voisin de droite ;
- considérant que ce balcon permet d'offrir un espace extérieur accessible depuis le séjour du 3<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le balcon et son brise-vue sont plus éloignés de la limite mitoyenne gauche de 86cm ;
- considérant que ce balcon est nécessaire pour répondre aux conditions du SIAMU en ce qui concerne le compartimentage vertical des logements ;
- considérant que l'écran latéral est une structure légère limitée aux dimensions strictement nécessaires au respect du Code Civil ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant que le projet modifié prévoit de conserver en façade avant un retour de bardage sur l'isolant des pignons ;
- considérant que ce type de revêtement est plus facilement démontable en cas de besoin (rehausses des voisins) ;
- considérant qu'une teinte de bardage anthracite reste prévue pour les pignons mais que les retours de bardages sont envisagés dans une teinte plus claire, proche de celle des façades avant et arrière ;
- considérant cependant que l'aspect d'un tel bardage ne s'apparente pas à celui d'un enduit et que sa teinte n'évolue pas de la même manière dans le temps ;
- considérant qu'il y a lieu de recourir, pour les retours d'isolant en façade avant, à un enduit sur isolant, de même teinte que la façade, afin de conserver la cohérence patrimoniale du bien ;
- considérant que, pour répondre à l'avis du SIAMU émis sur la demande initiale, le projet modifié précise les caractéristiques techniques du volet RF séparant le hall du commerce et le hall d'entrée ;
- considérant que l'accès à la terrasse couverte de l'entresol est indiqué ;
- considérant qu'outre le balcon, un garde-corps vitré fixe est prévu au 3<sup>ème</sup> étage, devant la fenêtre de droite, afin d'assurer le compartimentage vertical entre les deux logements ;
- considérant qu'une fenêtre permettant l'évacuation des personnes existe dans la Master Bedroom du 3<sup>ème</sup> étage ; qu'un dispositif fixe est prévu pour en permettre l'accès ;
- considérant que l'occupation du 1<sup>er</sup> étage est précisée sur les plans ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

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

**Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- recouvrir les retours d'isolant en façade avant avec un enduit de même teinte que la façade ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au *R.R.U., Titre I, articles 3 (implantation), 4 (profondeur de la construction), 6 (toiture – hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable)* ; *R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel)* sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

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

Réf. / Ref.: N1359/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Nancy 32-34 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Quentin Rutsaert

Objet / Betreft: changer les châssis, portes et volets en bois brun par des châssis et portes en bois bleu et des volets en pvc, repeindre le rez-de-chaussée en bleu clair (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

9

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS N° 60-39 QUARTIER "MAROLLES - CHAPELLE" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PPAS » en date du 18/06/1998. ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone de bâtiment historique d'accompagnement au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 22/12/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à changer les châssis, portes et volets en bois brun par des châssis et portes en bois bleu et des volets en pvc, repeindre le rez-de-chaussée en bleu clair (mise en conformité) ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022*

- considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois en façade avant par des nouveaux châssis en bois de couleur bleue, avec une nouvelle division apparente ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant que la nouvelle division s'inspire du dessin des châssis de l'immeuble situé en face ;
- considérant que cette composition s'accorde à la typologie de l'immeuble ;
- considérant cependant l'intérêt du bâti et sa valeur d'accompagnement au sein d'un quartier comportant plusieurs bâtiments classés à grande valeur patrimoniale ;
- considérant que les nouvelles divisions et moulures appauvrissent la qualité architecturale de l'immeuble par rapport à sa situation de droit ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu, lors de la prochaine campagne de renouvellement des menuiseries, de reprendre les plans d'origine et respecter la mouluration, la modénature, les divisions ainsi que l'essence des matériaux utilisés à l'origine du bâti ;
- considérant que la commission de concertation attire l'attention sur le manque d'entretien général de cette façade et en particulier de sa corniche d'origine, et sur le fait qu'il est souhaitable que ces éléments fassent l'objet de mesures d'entretien dans un futur proche ;
- considérant que la demande inclus la mise en peinture du rez-de-chaussée, en bleu clair ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- prévoir, pour le prochain remplacement des portes et fenêtres, des menuiseries en bois peint reprenant strictement les divisions, mouluration, et modénature des châssis d'origine.





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: A775/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue Arthur Maes 60 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STRIMA ENTREPRISE GENERALE DE CONSTRUCTIONS - S.A.

Objet / Betreft: Exploitation et agrandissement d'une menuiserie

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/09/2022 - 18/10/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 08/11/2022

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

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

#### 10 Pour le Permis d'Urbanisme:

- attendu que le bien se situe en zone d'industries urbaines du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- considérant que la demande vise à transformer et étendre un entrepôt existant en un espace mixte comprenant une zone de bureau, un atelier de menuiserie avec entrepôt accessoire ;
- considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 19/09/2022 au 18/10/2022 pour les motifs suivants :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - application de l'art. 176/1 du CoBAT : mesures particulières de publicités dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- qu'aucune réaction a été introduite ;
- considérant qu'il s'agit d'un projet mixte ; que, par conséquent, un rapport d'incidences a été joint à cette demande de permis ;
- considérant qu'une demande de permis d'environnement (PE) a été introduite simultanément à la présente (ses réf. : IPE/1B :2021/1823791) ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/09/2022, référencé CP.1982.2008/20 ;
- vu l'avis favorable sous conditions de 'AccessAndGo' (consultant régional pour l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite) du 05/11/2022 ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; que la porte du sas et celle de la toilette PMR doivent garantir un accès à la poignée de 50 cm par rapport à un angle rentrant ; que, de plus, la toilette doit être équipée de part et d'autre de barres d'appui conformes ; qu'au moins un bureau doit permettre l'accueil d'un PMR pour ce faire, la porte doit offrir un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- considérant que la parcelle concernée a une superficie de 3.918 m<sup>2</sup> ; qu' elle dispose d'un accès carrossable côté rue Arthur Maes ;
- considérant que le bâtiment existant est implanté en fond de la parcelle ;
- considérant que cette demande a pour but de transformer l'entrepôt existant en 3 zones :
  - une zone administrative (bureaux) dans la partie avant ;
  - une zone de stockage de matériaux de chantier (entrepôt) dans la partie centrale ;
  - une zone destinée à l'installation d'un atelier de menuiserie (partie arrière) ;
- considérant que cette demande concerne également la construction respectivement :
  - d'une extension de 20 m<sup>2</sup>, extension affectée aux bureaux en avancée sur la façade avant ;
  - d'un abri couvert de 85 m<sup>2</sup> destiné à l'atelier de menuiserie situé latéralement au fond de la parcelle ;
- considérant que les bureaux et l'entrepôt (zone de stockage) font partie d'une entreprise de construction ;
- considérant que la superficie de plancher totale du bâtiment est agrandie de 2.075 m<sup>2</sup> à 2.644 m<sup>2</sup> ;
- considérant que la façade et l'auvent côté rue sont démolis ; qu'une extension est prévue à cet endroit ;
- considérant que l'extension côté rue correspond à l'échelle du bâtiment existant ; que l'extension des bureaux offre un nouveau visage à l'entrepôt existant ;
- considérant que le volume des bureaux est principalement organisé dans le volume actuel de l'entrepôt ; qu'il est légèrement plus haut par rapport à la construction existante ; que ce volume est isolé et dispose d'une toiture végétalisée ;
- considérant qu'il s'agit d'un gabarit de R+1 ; que les espaces (bureaux) sont organisés autour d'un escalier central ;
- considérant que la hauteur proposée de l'extension côté rue s'inscrit dans la volumétrie de l'entrepôt existant ;
- considérant qu'au fond de la parcelle une nouvelle extension (abri couvert) est prévue ;
- considérant que l'auvent latéral est également prolongé ;
- considérant qu'un conteneur de déchets est prévu le long de la limite parcellaire ;
- considérant que ces volumes (abri, auvent et conteneur) s'inscrivent dans la typologie industrielle des constructions aux alentours et ne gênent pas les voisins ;
- considérant que le parking existant est réaménagé et dispose de 20 emplacements dont 2 emplacements PMR ;
- considérant qu'un abri vélos (10 emplacements) est prévu à côté de l'entrée des bureaux ;
- considérant que côté rue un portail et une cabine haute tension sont prévus ; qu'ils se situent en retrait par rapport à la rue Arthur Maes (accès carrossable) ;
- considérant que 12 arbres sont prévus le long des limites de la parcelle et offrent un caractère plus vert à ce parking ; qu'une surface plantée d'environ 27 m<sup>2</sup> est également prévue à l'entrée du bâtiment, quelle est de type « bacs à plantes » ;
- considérant qu'une toiture verte est prévue (337 m<sup>2</sup>) sur la toiture des bureaux ;
- considérant qu'une citerne d'eau de pluie est prévue (4 m<sup>3</sup>) ; que la récupération (4 m<sup>3</sup>) des eaux pluviales est prévue ; que la consommation d'eau est estimée à 331 m<sup>3</sup>/an ;
- considérant que les activités projetées (atelier de menuiserie) sont compatibles avec l'affectation de droit du site et ne semblent pas générer des nuisances pour le voisinage ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

### Avis FAVORABLE à condition de :

- rendre perméable la zone de parking au moyen de dalles béton gazon ;
- se conformer à l'avis SIAMU ;
- respecter l'avis AccessAndGo et donc les exigences du RRU (Titres IV et VII) ou le cas échéant expliciter/demander les dérogations ;







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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

### **Pour le Permis d'Environnement:**

- considérant que la demande se situe en zone d'entreprises en milieu urbain au PRAS /PPAS;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande d'exploitation d'une menuiserie existante ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- considérant que l'exploitation de la menuiserie a été récemment autorisée par un permis de classe 2 communal et que la présente demande porte sur une augmentation des seuils en présence (particulièrement le passage de la menuiserie en rubrique 18-B).

### **Avis FAVORABLE à condition :**

- de respecter l'avis SIAMU





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

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

Réf. / Ref.: A2253/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Arthur Maes 60 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STRIMA ENTREPRISE - S.A. (Abdulai DZELIL)

Objet / Betreft: Transformer et étendre un entrepôt en un espace mixte avec zone de bureau, atelier de menuiserie et un espace entrepôt.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/09/2022 - 18/10/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

10

#### **Pour le Permis d'Urbanisme:**

- attendu que le bien se situe en zone d'industries urbaines du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- considérant que la demande vise à transformer et étendre un entrepôt existant en un espace mixte comprenant une zone de bureau, un atelier de menuiserie avec entrepôt accessoire ;
- considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 19/09/2022 au 18/10/2022 pour les motifs suivants :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - application de l'art. 176/1 du CoBAT : mesures particulières de publicités dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- qu'aucune réaction a été introduite ;
- considérant qu'il s'agit d'un projet mixte; que, par conséquent, un rapport d'incidences a été joint à cette demande de permis;
- considérant qu'une demande de permis d'environnement (PE) a été introduite simultanément à la présente (ses réf. : IPE/1B :2021/1823791) ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/09/2022, référencé CP.1982.2008/20;
- vu l'avis favorable sous conditions de 'AccessAndGo' (consultant régional pour l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite) du 05/11/2022 ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; que la porte du sas et celle de la toilette PMR doivent garantir un accès à la poignée de 50 cm par rapport à un angle rentrant ; que, de plus, la toilette doit être équipée de part et d'autre de barres d'appui conformes ; qu'au moins un bureau doit permettre l'accueil d'un PMR pour ce faire, la porte doit offrir un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- considérant que la parcelle concernée a une superficie de 3.918 m<sup>2</sup> ; qu' elle dispose d'un accès carrossable côté rue Arthur Maes ;
- considérant que le bâtiment existant est implanté en fond de la parcelle ;
- considérant que cette demande a pour but de transformer l'entrepôt existant en 3 zones :
  - une zone administrative (bureaux) dans la partie avant ;
  - une zone de stockage de matériaux de chantier (entrepôt) dans la partie centrale ;
  - une zone destinée à l'installation d'un atelier de menuiserie (partie arrière) ;
- considérant que cette demande concerne également la construction respectivement :
  - d'une extension de 20 m<sup>2</sup>, extension affectée aux bureaux en avancée sur la façade avant ;
  - d'un abri couvert de 85 m<sup>2</sup> destiné à l'atelier de menuiserie situé latéralement au fond de la parcelle ;
- considérant que les bureaux et l'entrepôt (zone de stockage) font partie d'une entreprise de construction ;
- considérant que la superficie de plancher totale du bâtiment est agrandie de 2.075 m<sup>2</sup> à 2.644m<sup>2</sup> ;
- considérant que la façade et l'auvent côté rue sont démolis ; qu'une extension est prévue à cet endroit ;
- considérant que l'extension côté rue correspond à l'échelle du bâtiment existant ; que l'extension des bureaux offre un nouveau visage à l'entrepôt existant ;
- considérant que le volume des bureaux est principalement organisé dans le volume actuel de l'entrepôt ; qu'il est légèrement plus haut par rapport à la construction existante ; que ce volume est isolé et dispose d'une toiture végétalisée ;
- considérant qu'il s'agit d'un gabarit de R+1 ; que les espaces (bureaux) sont organisés autour d'un escalier central ;
- considérant que la hauteur proposée de l'extension côté rue s'inscrit dans la volumétrie de l'entrepôt existant ;
- considérant qu'au fond de la parcelle une nouvelle extension (abri couvert) est prévue ;
- considérant que l'auvent latéral est également prolongé ;
- considérant qu'un conteneur de déchets est prévu le long de la limite parcellaire ;
- considérant que ces volumes (abri, auvent et conteneur) s'inscrivent dans la typologie industrielle des constructions aux alentours et ne gênent pas les voisins ;
- considérant que le parking existant est réaménagé et dispose de 20 emplacements dont 2 emplacements PMR ;
- considérant qu'un abri vélos (10 emplacements) est prévu à côté de l'entrée des bureaux ;
- considérant que côté rue un portail et une cabine haute tension sont prévus ; qu'ils se situent en retrait par rapport à la rue Arthur Maes (accès carrossable) ;
- considérant que 12 arbres sont prévus le long des limites de la parcelle et offrent un caractère plus vert à ce parking ; qu'une surface plantée d'environ 27 m<sup>2</sup> est également prévue à l'entrée du bâtiment, quelle est de type « bacs à plantes » ;
- considérant qu'une toiture verte est prévue (337 m<sup>2</sup>) sur la toiture des bureaux ;
- considérant qu'une citerne d'eau de pluie est prévue (4 m<sup>3</sup>) ; que la récupération (4 m<sup>3</sup>) des eaux pluviales est prévue ; que la consommation d'eau est estimée à 331 m<sup>3</sup>/an ;
- considérant que les activités projetées (atelier de menuiserie) sont compatibles avec l'affectation de droit du site et ne semblent pas générer des nuisances pour le voisinage ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE à condition de :**

- rendre perméable la zone de parking au moyen de dalles béton gazon ;
- se conformer à l'avis SIAMU ;
- respecter l'avis AccessAndGo et donc les exigences du RRU (Titres IV et VII) ou le cas échéant expliciter/demander les dérogations ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022*

### **Pour le Permis d'Environnement:**

- considérant que la demande se situe en zone d'entreprises en milieu urbain au PRAS /PPAS;
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande d'exploitation d'une menuiserie existante ;
- considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- considérant que l'exploitation de la menuiserie a été récemment autorisée par un permis de classe 2 communal et que la présente demande porte sur une augmentation des seuils en présence (particulièrement le passage de la menuiserie en rubrique 18-B).

### **Avis FAVORABLE à condition :**

- de respecter l'avis SIAMU





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

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

Réf. / Ref.: R2047/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue des Palais Outre-Ponts 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles (Déborah VAN DER LINDEN)

Objet / Betreft: Construire un nouvel ensemble de 5 logements publics sur un terrain situé au croisement de l'Avenue de la Reine et de la rue des Palais Outre-ponts.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/10/2022 - 27/10/2022

Réactions / Reacties: 10

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

#### **ABSTENTION :**

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

#### **ABSTENTION :**

**Bruxelles Environnement**

#### **AVIS MAJORITAIRE :**

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

- considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection d'un bien classé par A.G. du 23/03/1995 et du 28/09/1995 : Monument au travail, quai des yachts ;
- considérant que la demande vise à construire un nouvel ensemble de 5 logements publics sur un terrain situé au croisement de l'Avenue de la Reine et de la rue des Palais Outre-ponts. ;
- considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants ;
  - Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - prescription particulière 2.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
  - Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)
  - dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - Art. 5 : hauteur de la façade
  - Art. 6 : toiture (hauteur)
  - Art. 10 : éléments en saillie sur la façade





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Patrimoine, Art. 237. § 1er. : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (Monument au travail, quai des yachts) ;

- vu l'avis de la Commission Royale de Monuments et Sites (C.R.M.S.) du 16/09/2022 sur la demande au motif de l'Art. 237. § 1er. Du COBAT, libellé comme suit (résumé) :

L'avis de la C.R.M.S. est défavorable au projet, aux motifs principaux suivants,

*« la volumétrie et l'expression architecturale du bâtiment projeté ne mettent pas en valeur la perspective vers l'Eglise Notre-Dame de Laeken et ne s'intègrent pas dans le scénographie urbaine. (...) l'accent devrait être mis sur la mise en valeur du monument situé en fin de perspective et le dialogue avec le vis-à-vis (...). Elle (La CRMS, n.d.l.r.) demande de revoir la volumétrie (en particulier le pli central) en faveur d'un volume qui respecte l'alignement courbe de la parcelle et qui fait écho au bâtiment situé à l'angle opposé de l'avenue ».*

- vu l'avis favorable du Siamu du 14/10/2022 sur la demande ;

- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/10/2022 au 27/10/2022, enquête pendant laquelle 10 réclamations ont été émises portant principalement sur :

- Le projet ici développé rompt de manière substantielle avec l'échelle, l'esthétique, le caractère historique de cette voirie urbaine aux caractéristiques patrimoniales.
- Les formes cubiques/rectangulaires proposées ne s'intègrent pas à cet angle de rue. Le traitement des façades très monolithique vient ainsi rompre brusquement avec la symétrie de l'axe et marque une rupture et un contraste brusque avec l'église au centre de l'axe tout en proportion idéale
- le projet ne répond pas aux enjeux d'intégration architecturale harmonieuse du quartier et est peu respectueuse du bâti existant.
- Le manque de transparence de l'enquête publique au motif que l'avis de la CRMS n'était pas disponible sur le site « openpermits » ;
- L'avis défavorable de la CRMS devrait être suivi au motif qu'il en a été de même pour deux projets à proximité du site (avenue de la reine 206 et 237) ;
- Les documents relatifs au concours d'architecture antérieur à l'introduction de la demande n'ont pas été transmis à l'un des requérant en ayant fait la demande (hors objet de la demande) ;
- Le caractère inopportun de la fresque actuellement en place sur le site (hors objet de la demande) ;
- Le projet « prend » de l'espace voiture :
- Le chantier va faire du bruit (hors objet de la demande) ;
- Le trottoir va être diminué là on en a besoin ;
- L'installation de logements sociaux risque d'entraîner des nuisances dues au profil des nouveaux habitants ;
- L'immeuble projeté est trop haut et risque d'amener des nuisances sur le voisinage, notamment au niveau des vues et de l'ensoleillement ;
- L'immeuble ne respecte pas l'alignement prescrit par le RRU ;

- considérant que l'objet de la demande vise plus particulièrement à :

- Démolir une station-service mise en service à l'époque de l'exposition universelle de 1958 et actuellement inutilisée ;
- Démolir la fresque décorative mise en place en 2020 ;
- Reconstruire un immeuble de logement social comportant 5 appartements et un espace communautaire, d'un gabarit de rez-de-chaussée plus quatre étages ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- considérant que la parcelle se situe au croisement de plusieurs avenues (la chaussée de Vilvoorde et la rue Claessens, parallèles au canal, la rue Marie-Christine, la rue des Palais Outre-Ponts et l'avenue de la Reine, cette dernière faisant partie du « tracé Royal », parcours reliant le château de Laeken au Palais royal et qui emprunte successivement l'avenue du Parc royal qui se prolonge par l'avenue de la Reine, la rue des Palais, la place de la Reine, la rue Royale, la place des Palais jusqu'à la place royale qui ponctue le parcours ;
- considérant que ce tracé est ponctué de perspectives urbaines dont la vue vers la façade principale de l'église de Laeken située au bout de l'avenue de la Reine et que l'immeuble projeté s'inscrit dans cette perspective, laquelle est actuellement grevée d'un chancre à l'endroit où fut érigée une station-service au moment de l'inauguration de l'exposition universelle de 1958, laquelle faisait notamment l'apologie de la mécanisation et de l'automobile et que la perspective globale à l'endroit du carrefour est encore actuellement fortement marquée par cette vision urbanistique obsolète ;
- considérant que deux autres parcelles d'angle ont également été aménagées à l'époque de l'exposition de 1958, à savoir les immeuble au croisement des rues Marie-Christine et Avenue de la Reine et des rues Palais Outre-Ponts et chaussée de Vilvoorde ;
- considérant que ces deux immeubles présentent des formes atypiques respectivement convexes et concaves, en contraste avec le tracé urbain originel néo-classique du quartier, et que le caractère hétéroclite du carrefour est aujourd'hui assumé, car aménagé en l'état depuis plusieurs décennies ;
- considérant que l'immeuble à l'angle des rues Marie-Christine et Claessens a conservé sa facture néo-classique, à l'exception du revêtement de façade en briquettes qui a remplacé l'enduit traditionnel ;
- considérant que la démolition de la station-service et de la fresque installée en 2020 permet de bâtir cette parcelle d'angle et de ne pas laisser apparents des pignons aveugles qui ne constituent nullement une plus-value, tant pour la perspective vers l'église de Laeken que pour l'effet d'ensemble des immeubles d'angles qui constituent le point d'entrée vers le quartier de Laeken et qui sont par ailleurs repris dans le périmètre de protection du monument au travail ;
- considérant que le bâtiment projeté déroge au titre I art. 3 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il est implanté au-delà de l'alignement, mais que cet alignement de forme courbe a été dessiné en prenant en compte la forme du bâtiment d'angle à l'angle des rues Marie-Christine et de l'avenue de la Reine, que cet immeuble présente une forme atypique en décalage avec le tissu urbain néo-classique traditionnel, et que la parcelle faisant l'objet de la demande est sensiblement plus restreinte (107m<sup>2</sup>) que celle de l'immeuble ayant servi de référence au tracé courbe (220m<sup>2</sup>), ce qui engendre une parcelle difficilement constructible compte tenu des contraintes d'aménagement spatial d'un immeuble à la façade courbe ;
- considérant que l'alignement proposé, nonobstant la dérogation, se place partiellement en retrait de celui prescrit, de sorte que l'immeuble n'empiète pas exagérément sur l'espace public à l'endroit des dérogations, et que l'implantation proposée a pour but d'assurer un aménagement intérieur optimal des logements ;
- considérant toutefois que l'alignement dérogatoire côté rue des Palais Outre-Ponts s'écarte du front bâti linéaire du reste de la rue, que l'inscription de la volumétrie dans la continuité de ce front bâti améliorerait encore la qualité du projet, comme c'est le cas du côté de l'avenue de la Reine, et qu'il y a lieu d'étudier une variante d'implantation respectant cette continuité, à condition toutefois de ne pas porter atteinte aux qualités d'habitabilité des logements proposés ;
- considérant que la volumétrie proposée, à savoir un rez-de-chaussée plus trois étages, déroge au titre I articles 5 et 6 du RRU en ce que le profil de l'immeuble dépasse les profils des façades et les hauteurs de toiture des deux immeubles adjacents, mais que s'agissant d'un immeuble d'angle participant à scénographie du carrefour il est pertinent d'implanter à cet endroit un volume affirmé, qui soit à même d'équilibrer visuellement l'ensemble, tant du point de vue de la perspective vers l'église de Laeken que du paysage longitudinal qui se déroule le long du canal ;
- considérant que le raccord avec les deux immeubles mitoyens est assuré par un retrait latéral qui permet de visuellement minimiser la différence de hauteur du côté des façades avant ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- considérant que la construction de cet immeuble d'angle n'induit que peu de nuisance sur les qualités d'habitabilité et d'ensoleillement des constructions voisines compte tenu de la forme très fermée de l'îlot à cet endroit et du faible ensoleillement actuel, le mitoyen étant entièrement bâti sur les deux premiers niveaux ;
- considérant que l'immeuble voisin de gauche dispose d'un logement au dernier étage qui réserve un retrait latéral depuis la limite de mitoyenneté, qu'il existe une baie latérale conforme aux exigences du code civil car présentant un retrait de plus d'1.90m depuis la limite mitoyenne, que la rehausse de la mitoyenneté et le volume principal sur l'angle du carrefour n'auront qu'une incidence limitée sur la qualité d'habitabilité du logement voisin compte tenu des ouvertures prévues en partie haute du volume principal qui permettront de maintenir un ensoleillement naturel et qu'il subsiste des vues dégagées côté canal ;
- considérant que le projet déroge également à l'article 10 du titre I du RRU en ce que la composition architecturale de l'immeuble propose d'articuler l'angle de cet îlot en prolongeant visuellement les enfilades d'immeubles néo-classiques par deux volumes orthogonaux affirmés en surplomb de l'alignement du rez-de-chaussée, au-delà du débordement d'1.00m prescrit, mais que le trottoir est suffisamment large que pour ne pas déborder à proximité des zones carrossables des voiries et que ces volumes permettent d'aménager des logements qualitatifs sur une parcelle particulièrement peu profonde ;
- considérant que la CRMS s'est exprimée défavorablement sur la demande de permis d'urbanisme, pas quant à la volumétrie proposée, mais au motif que la perspective vers l'église de Laeken serait abîmée par la présence d'un volume trop marqué, notamment du fait de la présence d'un pli central dans cette façade articulée entre deux volumes orthogonaux ;
- considérant que la CRMS n'a pas contesté la pertinence de la proposition en regard du périmètre de protection du monument au travail, à la source de cette demande d'avis consultatif, mais qu'elle a expressément motivé son refus par la présence visuelle du projet jugée trop prégnante en regard de l'église Notre-Dame de Laeken, et qu'elle a recommandé de maintenir les hauteurs proposées tout en épousant le tracé courbe défini par l'alignement de façon à répondre à la volumétrie de l'immeuble en vis-à-vis ;
- considérant que la perspective vers l'église Notre -Dame de Laeken est un axe constitutif du parcours royal, et que cette perspective prend sa source dès l'entrée de la place Liedts à Schaerbeek, et que si l'église est bien l'aboutissement de cette perspective, il est légitime d'aborder la question du parcours royal dans son ensemble sans se focaliser sur le seul carrefour au droit du monument au travail ;
- considérant que le parcours Royal ne fait l'objet d'aucune mesure d'accompagnement quant au développement des projets d'architecture sur son tracé, qu'il est bordé de nombreux édifices de style varié, dont l'église Notre-Dame de Laeken, bel exemple d'architecture néo-gothique, et que la construction d'un immeuble de facture contemporaine s'inscrit dans une logique de continuité et d'évolution du langage architectural dans un milieu urbain en constante évolution ;
- considérant par ailleurs que l'immeuble pris comme référence dans l'avis de la CRMS participe de la diversité architecturale le long du tracé, qu'il est emblématique de l'architecture d'après-guerre sans toutefois présenter de qualités remarquable, que cet immeuble présente une forme atypique en décalage avec le tissu urbain néo-classique traditionnel et qu'il est préférable de ne pas reproduire une forme atypique qui aboutirait à figer la situation et conférer un statut monumental incongru car ponctuel en regard de l'ensemble du parcours Royal ;
- considérant que l'immeuble ne comprend pas d'emplacements de parking, l'article 7 du titre VIII du RRU, mais que la parcelle exiguë ne permet pas l'aménagement de parking pour voiture, mais qu'il est prévu un parking vélo tant privé que public et que le site est bien desservi en transports en commun ;
- considérant que le type de logement projeté est défini entant que logement moyen subsidié, que par ailleurs des logements de cette nature, nonobstant le profil de leurs futurs occupants, doivent être intégré au tissu urbain sans spécification de zonage particulier ;
- considérant que les façades dans l'alignement des voiries sont recouvertes d'un enduit clair et que les façades côté canal sont recouvertes de briques de parement claires, que ces matériaux sont présents dans l'environnement immédiat et que la différence de traitement des façades en







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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

fonction de leur orientation produit une variation d'ambiance du rendu architectural qui allie la solennité d'un matériau noble sur la perspective de l'église Notre Dame de Laeken et la sobriété en lien avec les immeubles néo-classiques historiques du quartier ;

- considérant toutefois qu'il faudra veiller à la qualité de la mise en œuvre de l'enduit de telle sorte qu'il ne soit pas trop texturé, une surface trop irrégulière étant plus facilement salissante au vu de la forte exposition du bâtiment à la pollution atmosphérique ;
- considérant également que le choix des briques de parement ainsi que la qualité de leur mise en œuvre devra se faire dans un souci de résistance à la pollution atmosphérique ;
- considérant qu'il est prévu d'aménager un local de vélo collectif au rez-de-chaussée en plus des cinq vélos privés à l'usage des locataires, que l'exiguïté de la parcelle ne permettrait que difficilement d'aménager une fonction autonome, et qu'un tel local permet d'établir un lien entre le bâtiment et les besoins des habitants du quartier ;
- considérant qu'un soin particulier a été apporté aux espaces collectifs de l'immeuble sous la forme d'un hall d'entrée généreux et d'une salle commune assortie d'une terrasse qui constitue une véritable plus-value pour la qualité d'habitabilité des logements ;
- considérant que cette terrasse bénéficie d'un traitement différencié dans l'expression des baies en façade de telle sorte qu'elle participe pleinement à l'expressivité de l'immeuble vis-à-vis de l'espace public ;
- considérant que les percements en façade et l'aménagement intérieur des logements tirent parti de leur double exposition, de façon à ne pas les exposer exagérément à l'animation et au bruit généré par un carrefour densément usité, et que leurs qualités d'habitabilité s'en trouvent préservées ;
- considérant, au vu de l'historique d'occupation de la parcelle et de la pollution avérée du sol qu'il y aura lieu de respecter la législation en matière des sols pollués lors du développement du projet ;

### **AVIS FAVORABLE, à condition de :**

- **étudier une variante d'implantation respectant la continuité du front bâti de la rue des Palais Outre-Ponts, à condition toutefois de ne pas porter atteinte aux qualités d'habitabilité des logements proposés ;**
- **veiller à la qualité des revêtements de façade et à leur mise en œuvre adéquate au vu de leur forte exposition à la pollution atmosphérique et aux salissures qui en découlent ;**
- **respecter la législation en matière des sols pollués.**





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: L1320/2022 (ECO)

Adresse / Adres:

Laneaustraat 85 1020 Brussel  
Louis Wittouckstraat 46 1020 Brussel  
Leopold I-straat 210 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel (Dirk VAN ASBROECK)

Objet / Betreft: Bouwen van een nieuw scholencomplex met een basisschool voor 384 kinderen, een tienerschool voor 288 leerlingen, een omnisportzaal en een kunstacademie.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/09/2022 - 06/10/2022

Réactions / Reacties: 60

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 18/10/2022

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

#### ONTHOUDING:

12 Stad Brussel want is aanvrager, bij toepassing van artikel 8 van het Besluit van de Executieve van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies.

#### MEERDERHEIDSADVIES:

Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

- overwegende dat het goed zich bevindt in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een nieuw scholencomplex met een basisschool voor 384 kinderen, een tienerschool voor 288 leerlingen, een omnisportzaal en een kunstacademie betreft;
- overwegende dat deze aanvraag eveneens de tijdelijke huisvesting voorziet van klascontainers op de site om het project te kunnen realiseren in opeenvolgende fases;
- overwegende dat de bestaande gebouwen in 1952 werden ontworpen door architect Maxime Brunfaut (nr.85 Laneaustraat en 46 Louis Wittouckstraat); dat desalniettemin de erfgoedkundige waarde van deze panden beperkt is;
- overwegende dat de aanvraag aan een effectenverslag onderworpen is krachtens volgend rubriek van Bijlage B van BWRO :
  - 24) Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte innemen





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

*Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022*

- overwegende dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie wordt onderworpen omwille van volgend motief :
  - toepassing van het voorschrift 21 van het GBP: wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of van het aanzicht van de gevels die vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing ;
- overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven :
  - toepassing van het GBP:
  - algemeen voorschrift 0.6 : werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten ;
  - bijzonder voorschrift 8.4 : wijziging van het stedenbouwkundig karakter in gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten ;
  - toepassing van het artikel 126 §11 van het BWRO, afwijking van Titel I van de GSV, artikels:
    - 3 §1 (vestiging van een mandelig bouwwerk) ;
    - 4 (diepte van een mandelig bouwwerk) ;
    - 5 (hoogte van de voorgevel van mandelig bouwwerk) ;
    - 6 §3 (dak - technische elementen) ;
  - toepassing van het artikel 175/20 van het BWRO : effectenverslag ;
- overwegende dat het openbaar onderzoek werd stilgelegd; dat een tweede openbaar onderzoek werd georganiseerd waarbij de leesbaarheid van de documenten gegarandeerd werd;
- overwegende dat er 60 bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 07/09/2022 en 06/10/2022, met betrekking tot;
  - de locatie van de school en de reeds bestaande scholen in de wijk;
  - de residentiële wijk waarin het project gelegen is;
  - de schaal van het project ten opzichte van de wijk;
  - de verwachte verkeerstoeename die de uitbreiding van de schoolinfrastructuur kan genereren;
  - de hoge snelheid van sommige voertuigen in deze straat;
  - het uitblijven van een parking voor het personeel;
  - onduidelijkheid over het aantal bestaande/voorzienbare staanplaatsen op de straat alsook het aantal garageboxen in de Laneastraat;
  - de onvolledigheid van het effectenverslag mbt de mobiliteit en het niet representatieve karakter van de voorgelegde data;
  - het tekort van voorzien fietsenstalplaatsen;
  - de mogelijkheid een 'schoolstraat' te creëren tijdens de aankomst- en vertrektijden van de leerlingen;
  - het ontbreken van een duidelijke zonnestudie die de impact aantoont van het bouwvolume (schaduwwerking) op de aanpalende tuinen en woningen;
  - het verlies van licht en zicht door het vooropgestelde bouwvolume ;
  - de hoogte van het bouwwerk (4 verdiepingen wordt als te hoog beschouwd);
  - de overlast naar de buurt wegens het openstellen van de schoolinfrastructuur na de openingsuren;
  - de stijging van het aantal leerlingen en het effect hiervan op de buurt;
  - de esthetiek van het voorgestelde project;
  - de toegang van de schoolinfrastructuur en de mogelijkheid het park af te sluiten;
  - de impact van de werf;
  - de mogelijkheid een aanspreekpunt te hebben tijdens de werf;
  - de impact op de bestaande fauna en flora;
  - de schaal van de voorzienbare vegetatie om onderlinge zichten te beperken;
  - het onderhoud van de groenaanleg;
  - mogelijke bijkomende geluidsoverlast (van de kinderen en van de ventilatiegroepen);





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- de akoestische isolatie (afscherming) van de ventilatiegroepen ;
  - de verslechtering van de luchtkwaliteit wegens de verkeerstoename en aangepaste volumetrie in de straat;
  - de effectenbeoordeling die op een te beperkt gebied wordt geprojecteerd en te summier/positief wordt opgesteld;
  - de toegankelijkheid van bepaalde documenten tijdens het openbaar onderzoek, waaronder de bijlagen van het effectenverslag;
  - onduidelijkheid over het cijfermateriaal (meer precies met betrekking tot het aantal leerlingen) dat enerzijds in de aanvraag, in het effectenverslag en in het stadsmagazine de Brusselseir;
  - onduidelijkheid over het planmateriaal; dat verschillende plannen worden gebruikt in de aanvraag (effectenverslag vs planmateriaal);
  - mogelijke problemen door de nabijheid van grondboringen ter hoogte van de gebouwen (ingeschreven op het inventaris) langsheen de Prudent Bolslaan ;
  - het wegnemen van de affiches van het openbaar onderzoek (vandalisme) tijdens de duur ervan;
  - de asbestverwijdering en de veiligheid van de buurtbewoners;
  - het niet naleven van de goede ruimte ordening;
- gezien het gunstig preventierapport van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 04/07/2022, met als kenmerk: C.1986.0381/15 ;
- gezien het voorwaardelijk gunstig advies van de ASTRID-veiligheidscommissie van 14/06/2022; dat in dit advies gesteld wordt dat, gezien de grote oppervlakte en de hoge publieke toegankelijk van het volledige scholencomplex, er een ASTRID indooordekking aanwezig dient te zijn in het volledige complex;
- gezien het gunstig advies van de gewestelijke consultant AccesAndGo van 18/07/2022, met betrekking tot de toegankelijkheid van het project, waarin gespecificeerd staat dat het project conform is aan de eisen van de GSV, indien de niet vermelde elementen worden opgenomen in het lastenboek;
- gezien het gunstig advies van de Brusselse Bouwmeester (BMA) van 04/05/2022, verstrekt conform artikel 11/1 van het BWRO en diens uitvoeringsbesluit van 09/07/2019, waarin geconcludeerd wordt dat het voorgestelde project met succes een dens schoolprogramma met academie en multisporthal in een hoofdzakelijk residentiële wijk integreert; dat het project een kwalitatieve functionaliteit en leefbaarheid voor de school aan veel interactiemogelijkheden met de buurt koppelt; dat de aanplanting van veel en gevarieerde bijkomende groenmassa de naam van de Droomboomschool alle eer aandoet;
- overwegende dat de aanvraag tot doel heeft een nieuw schoolcomplex te creëren en zo de bestaande schoolinfrastructuur te vernieuwen alsook de onthaalcapaciteit te vergroten; dat er momenteel 306 leerlingen les volgen op deze site; dat dit aantal wordt uitgebreid naar 672 leerlingen;
- overwegende dat tijdens de overlegcommissie werd verduidelijkt dat er initieel 720 leerlingen werden voorzien; dat dit cijfer achteraf werd bijgesteld naar 672 leerlingen;
- overwegende dat de afbraak van de bestaande infrastructuur verstaanbaar is; dat de specifieke architectuur, diagonaal gepositioneerd op de site, een kwalitatieve uitbreiding van de schoolinfrastructuur niet/nauwelijks toelaat; dat de paviljoenen geen duurzame constructies betreffen;
- overwegende dat het gebouw in het binnenterrein van het huizenblok, gelegen achter huisnummers 48-50 in de Wittouckstraat, niet volledig wordt afgebroken; dat de buitenmuren worden gerecupereerd om zo een 'afgesloten' tuinzone te creëren;
- overwegende dat de totale oppervlakte van het perceel 8.145 m<sup>2</sup> bestrijkt;
- overwegende dat de totale vloeroppervlakte van alle bovengrondse verdiepingen wordt vergroot van 2581 naar 7439 m<sup>2</sup>;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- overwegende dat de nieuwbouw uit 3 hoofdgebouwen bestaat, die dwars op de Louis Wittouckstraat worden gepositioneerd; dat in essentie 3 grote programmaonderdelen worden ondergebracht in deze 3 schoolvleugels (lagere- en tienerschool, kleuterschool en sportzaal);
- overwegende dat deze 3 bouwvolumes aan de achterzijde verbonden zijn door een lager gebouw; dat dit lager gebouw als buffer functioneert naar de residentiële panden die zich aan de achterzijde van het perceel bevinden;
- overwegende dat een specifieke inplanting wordt gekozen; dat de volumes gedeeltelijk in het binnenterrein van het huizenblok worden gepositioneerd; dat dit toelaat om enerzijds een goede interne werking van de schoolinfrastructuur te verzekeren en anderzijds om de (geluids-) hinder zoveel mogelijk te kunnen beperken/controleren;
- overwegende dat ter hoogte van de Louis Wittouckstraat een publiek voorplein wordt voorzien waarlangs diverse toegangen naar de schoolsite worden gecreëerd; dat de academie, alsook de sporthal, via dit plein toegankelijk zijn en buiten de uren van de school onafhankelijk kunnen worden gebruikt;
- overwegende dat het project geen typische 'lange gang' typologie voor schoolgebouwen voorziet, maar een ruime circulatieruimte die geconcipieerd is als een aaneenschakeling van (verblijfs-)ruimten; dat hier 'groepslokalen' worden voorzien; dat deze gangen natuurlijk verlicht worden;
- overwegende dat ter hoogte van het kunstlokaal en het informaticalokaal een dakterras met een sterk groen karakter wordt voorzien;
- overwegende dat het gebouw een atypische inplanting krijgt, om zo een grotere openheid en groenqualiteit aan de straatzijde te kunnen creëren; dat dit concept leidt tot het bouwen in het binnenterrein van het huizenblok;
- overwegende dat deze inplanting toelaat de (geluids-) hinder zoveel mogelijk te controleren; dat dus niet louter één speelplaats in het binnenterrein van het huizenblok wordt voorzien, maar verschillende buitenruimten voor de verschillende leeftijden;
- overwegende dat het schoolcomplex wordt opgetrokken in een baksteenarchitectuur (wit / lichtgrijs), met verschillende stalen en betonnen afwerkingselementen (grijs) en aluminium buitenschrijnwerk (natuur) waarin keramische invulpanelen worden voorzien (rood / bruin);
- overwegende dat een licht materialenpallet wordt gekozen die enerzijds een duidelijke eigen identiteit biedt en anderzijds een neutrale architecturale uitdrukking presenteert voor dit grootschalige project; dat het voorgestelde stedenbouwkundig karakter van het gebouw zich goed integreert in de wijk;
- overwegende dat het gebouw ter hoogte van de Laneastraat tegen de gemeenschappelijke muur wordt geplaatst; dat het, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, een mandelig bouwwerk betreft;
- overwegende dat, langsheen de Laneastraat, de nieuwbouw wordt ingepland met enkele (kleine) verspringingen ten opzichte van de bouwlijn; dat deze inplanting een afwijking genereert op artikel 3 van Titel I van de GSV, mits het gebouw niet wordt ingepland op de voorgeschreven bouwlijn;
- overwegende dat de verspringing van de bouwlijn beperkt is; dat er geen 'ongelukkige' hoeken ontstaan;
- overwegende dat deze verspringing aansluit bij de gevelexpressie;
- overwegende dat, langsheen de L.Wittouckstraat, de nieuwbouw teruggetrokken van de straat wordt ingepland, waardoor er tussen de schoolvleugels verschillende open zones worden gecreëerd;
- overwegende dat deze inplanting eveneens een afwijking genereert op artikel 3 van Titel I van de GSV, mits het mandelige bouwwerk niet op de bouwlijn wordt gepositioneerd;
- overwegende dat deze inplanting een sterke interactie creëert tussen de school en de wijk; dat de zichtbaarheid van de schoolinfrastructuur in het straatbeeld wordt versterkt ;
- overwegende dat de groen ruimte eveneens in het straatbeeld aanwezig blijft;
- overwegende dat deze inplanting resulteert uit een uitgepuurd ontwerp;
- overwegende dat de afwijkingen op artikel 3 van Titel I van de GSV miniem en toelaatbaar zijn;
- overwegende dat deze specifieke positionering van de bouwvolumes eveneens een afwijking genereert op artikel 4 van Titel I van de GSV, mits de maximale diepte ter hoogte van de





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

benedenverdieping en de bovenverdiepingen niet dieper mag zijn dan  $\frac{3}{4}$  van de terreindiepte, gemeten op de middenas van het terrein;

- overwegende dat de afwijking voortvloeit uit de specifieke inplanting van de schoolinfrastructuur;
- overwegende dat, door middel van een gebouw langsheen de achterzijde van het desbetreffende perceel te positioneren, meer precies langsheen de bestaande woningen, een buffer ontstaat naar deze woningen;
- overwegende dat de afwijkingen op artikel 4 van Titel I van de GSV miniem en toelaatbaar zijn;
- overwegende dat de voorgevel aan de Laneastraat hoger is dan die van het aanpalende goed (garageboxen Prudent Bols 114), wat een afwijking genereert op artikel 5 van Titel I van de GSV, mits de hoogte van de voorgevel van een mandelig bouwwerk niet hoger mag zijn dan het hoogste referentieniveau;
- overwegende dat de aansluiting wordt gemaakt op een lager garagevolume;
- overwegende dat ter hoogte van de gemeenschappelijke muur een gelijkvloers volume wordt voorzien (logistiek); dat het eigenlijke bouwvolume (gebouw A) met een bouwprofiel van G+2 op een grotere afstand van de perceelsgrens wordt geplaatst;
- overwegende dat op de hoek een G+3 wordt voorzien;
- overwegende dat de gevelhoogte in overeenstemming is met de gebouwen aan de overzijde van de straat;
- overwegende dat een accent wordt voorzien op de hoek van de Laneastraat en de L.Wittouckstraat; dat dit een sterk zichtbare hoek betreft;
- overwegende dat de gevelhoogte van het hoekvolume(G+3) overeenstemt met die van de gebouwen rondom het rondpunt (n° 63 en n° 133);
- overwegende dat de gevelhoogte zich goed integreert in het straatbeeld;
- overwegende dat de afwijking op artikel 5 van Titel I van de GSV miniem en toelaatbaar is;
- overwegende dat de hoogte van de 3 verschillende schoolvleugels de gemiddelde hoogte van de omliggende bouwwerken evenaart; dat de hoogte van de sporthal hoger is tov de omliggende bebouwing en dat het hoekgebouw (inclusief de technische ruimte er bovenop) afwijkingen genereren op artikel 6 van Titel I van de GSV;
- overwegende dat het gebouw B (kleuterschool) en gebouw C (sporthal) over een bouwprofiel van G+2 beschikken;
- overwegende dat de bouwprofielen in de L.Wittouckstraat variëren in hoogte (hoofdzakelijk G+1+D tot G+2+D);
- overwegende dat de gebouwhoogte van de nieuwbouw aansluit bij de hoogte van de bestaande bebouwing;
- overwegende dat het volume van de sporthal centraal op het perceel staat; en (slechts beperkt) schaduw werpt op de omliggende percelen;
- overwegende dat het hogere bouwprofiel het publiek karakter van de sporthal in de verf zet;
- overwegende dat het hogere bouwprofiel op de hoek aansluit bij de hoogte van de gebouwen rond dit kruispunt; dat het tevens een accent biedt aan de schoolinfrastructuur;
- overwegende dat de technische ruimte teruggetrokken staat van de bouwlijn en praktisch niet zichtbaar is vanop het kruispunt;
- overwegende dat de technische ruimten op de daken zo worden geconcipeerd zodat deze praktisch niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein;
- overwegende dat de afwijkingen op artikel 6 van Titel I van de GSV miniem en toelaatbaar zijn;
- overwegende dat het perceel in de huidige situatie grotendeels verhard is aangelegd;
- overwegende dat er een helling aanwezig is op de site; dat dit hoogteverschil is opgenomen in de gebouwen, alsook in de buitenaanleg;
- overwegende dat een afsluiting wordt voorzien ter hoogte van de speelplaats van de lagere school en rondom de schooltuin; dat het voorplein niet afgesloten kan worden en plaatselijk een verbreding van het openbaar domein inhoudt;
- overwegende dat de speelstraat afzonderlijk kan worden opengesteld voor het publiek met behulp van een poort (toegang sporthal);
- overwegende dat de eetzaal ook voor buurtverenigingen kunnen worden gebruikt; dat ze makkelijk toegankelijk zijn en over eigen sanitaire voorzieningen beschikken;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/11/2022

- overwegende dat de verharde oppervlakte wordt verkleind; dat desondanks verhardingen worden voorzien - nodig om een speelplaats te kunnen organiseren - waardoor het regenwater nog steeds kan infiltreren in de bodem;
- overwegende dat 3 bomen worden gerooid; dat 5 bomen aan de straatzijde onaangetast blijven; dat het groene karakter langsheen de Wittouckstraat bewaard blijft;
- overwegende dat een intensief groendak wordt voorzien op het laagste volume (refter); dat de grondlaag op het dak dikker wordt naar de buur toe, zodat hier grotere beplantingen kunnen worden voorzien; dat deze beplantingen de zichten naar de gebouwen in de Prudent Bolsiaan beperken;
- overwegende dat een pluktuin en een moestuin worden aangelegd achter dit volume (ter hoogte van de Prudent Bolsiaan); dat dit een groenbuffer vormt naar de buurt;
- overwegende dat het gros van de daken wordt gebruikt voor het installeren van PV-panelen;
- overwegende dat geothermie wordt voorzien, alsook zonnepanelen, om tot een bijna energieneutraal gebouw te komen;
- overwegende dat tijdens de OC werd aangekaart dat het dak ter hoogte van de Laneastraat niet als terras zal worden gebruikt, maar wel als daktuin; dat het gebruik en dus ook de eventuele hinder beperkt zal zijn; dat sowieso -indien een valbeveiliging voorzien moet worden- deze teruggetrokken van de gevel zal worden geplaatst (niet zichtbaar vanop het openbaar domein);
- overwegende dat een stormbekken van 100 m<sup>3</sup> wordt voorzien;
- overwegende dat een overdekte fietsenstalling wordt voorzien met 148 staanplaatsen;
- overwegende dat een fasering van de werken wordt voorzien om de opening van de school tijdens de werken te garanderen (op deze site); dat, in essentie, eerst het gebouw op de hoek van het perceel wordt afgebroken zodat hier de bouw van de school reeds van start kan gaan; dat een tijdelijke constructie wordt voorzien ter hoogte van het afgebroken pand (gebouw D); dat vervolgens de overige gebouwen worden afgebroken om de derde schoolvleugel (de sportzaal) te creëren;
- overwegende dat de installatie van tijdelijke klassen zoveel mogelijk rekening houdt met het behoud van het groen op de site, zonder de werking van de school te veel te hinderen;
- overwegende dat 8 klassen worden voorzien in een compact gebouw (G+1);
- overwegende dat deze constructie in vlakke aluminiumplaten (lichtgrijs) wordt afgewerkt met kunststof raamprofielen (grijs);
- overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

### Gunstig advies op voorwaarde:

- een **ASTRID** indoordekking voor het volledige schoolcomplex te voorzien;
- een **impactstudie** van de nieuwbouvvolumes op te stellen - met behulp van een **zonnestudie** van de bestaande en de voorgestelde situatie met **minimaal 3 tijdsopnames per dag (zomer, lente en herfst)** - om de eventuele **impact ten opzichte van de gebouwen die grenzen aan de desbetreffende schoolsite in kaart te brengen**;
- het **effectenverslag** aan te vullen en hierbij eenduidig cijfer- en planmateriaal te gebruiken en dus:
- het **aantal leerlingen (bestaand - voorzien)** uit te klaren;
- **hernieuwde tellingen te verrichten** zodat de **conclusies inzake mobiliteit** het mogelijk maken **verbeteringsvoorstellen te doen**;
- een **bijkomende nota** op te stellen waarin de **huidige en toekomstige behoeften van de desbetreffende schoolsite in perspectief wordt geplaatst**, dit **afgesteld op de omliggende wijk**, gezien dit deel van Laken een **urbanistische ontwikkeling** doormaakt met **veranderingen van specifieke gebieden** en het **aantal inwoners op middellange termijn impliciet zal toenemen**.

