



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: R2587/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue Royale 71 - 73 1000 Bruxelles
Rue du Congrès 3 - 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LES ETABLISSEMENTS R.O.V.A. - S.A.

Objet / Betreft: Poursuite de l'Exploitation d'un immeuble de logement /bureaux et commerces avec parkings

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/10/2022 - 24/11/2022

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:

- 1** - Considérant que le site objet de la présente demande de permis est composé de trois immeubles, situés respectivement aux n°3 et 5-7 de la rue du Congrès et 71-73 rue Royale, affectés à des bureaux avec commerces au rez-de-chaussée ;
- Considérant que dans le cadre de l'instruction de la demande, il est apparu que le parking du site, de 63 emplacements, accueillait également des véhicules en lien avec d'autres immeubles du quartier appartenant à la même société constituant le titulaire du permis sollicité (les établissements R.O.V.A SA), et situés à proximité immédiate du site (l'immeuble sis au n°75 de la rue Royale, et les immeubles formant l'entité appelée «Ligne -Congrès-Royale » regroupant les immeubles sis aux n°45A à 51 rue de Ligne, Place du Congrès 1, et 144-148 rue Royale) ;
- Considérant que ces immeubles voisins étaient essentiellement affectés à des bureaux et que leurs superficies de plancher permettaient en effet de justifier des emplacements de parage occupés au sein du site selon les dispositions du CoBrACE ;
- Considérant les 2 « Conventions internes de mise à disposition d'emplacements de stationnement », fixant les seuils et l'affectation des places ainsi mises à disposition de ces immeubles, BE a accepté de considérer l'ensemble formé par ces trois entités pour déterminer les seuils admissibles selon le CoBrACE ;

Avis FAVORABLE à la condition :

- **Que le titulaire du permis confirme chaque année (courant du mois de janvier) à BE que les termes des 2 « Conventions internes de mise à disposition d'emplacements de stationnement » n'ont pas changés ;**
- **Qu'en cas de projet de modification des termes de celles-ci (modifiant le nombre et/ou l'affectation des emplacements), le titulaire demande et obtienne, au préalable, une autorisation de modification de son permis d'environnement (en conformité avec l'article 7bis de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement) de la part de Bruxelles Environnement.**





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L560/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 416 - 418 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: RPM Invest Brussels

Objet / Betreft: pour le n°418 : d'une part changer les châssis bois par du pvc blanc (mise en conformité), d'autre part aménager 2 logements dont un duplex en liant le volume des combles, modifier la toiture du bâtiment arrière, aménager 2 terrasses sur les toitures au 7e étage, agrandir les balcons en façade arrière, et changer la destination du 1e étage de logement en bureau ; pour le 416 : changer la destination de bureau en logements de l'immeuble (8 logements 2 chambres et 2 logements 1 chambre), et changer les châssis

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/11/2022 - 24/11/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

- vu le 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'intérêt régional, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 27/04/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à pour le n°418 : d'une part changer les châssis bois par du pvc blanc (mise en conformité), d'autre part aménager un duplex en liant le volume des combles, modifier la toiture du bâtiment arrière, aménager 2 terrasses sur les toitures au 7e étage, agrandir les balcons en façade arrière, et changer la destination du 1e étage de logement en bureau ; pour le 416 : changer la destination de bureau en logements de l'immeuble (8 logements 2 chambres et 2 logements 1 chambre), et changer les châssis ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/11/2022 au 24/11/2022 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.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la demande porte sur 2 immeubles ;
- considérant que ces immeubles sont indépendants, qu'ils ont été construits à une époque différente, qu'ils ont chacun un numéro de police et occupent chacun une parcelle cadastrale différente ;
- considérant que la demande est ici regroupée uniquement car ces immeubles appartiennent à un seul et même propriétaire ;
- considérant qu'en situation projetée, les immeubles conservent leurs indépendance et leur autonomie respective ;
- considérant ainsi que les surfaces planchers de chacun des immeubles sont, individuellement, chacune inférieure à 2500m² ;
- considérant dès lors qu'un rapport d'incidence n'est pas requis ;
- considérant qu'en situation de droit, l'immeuble de gauche, au n°416, est un immeuble construit dans les années 70, comportant 2 sous-sols de parkings pour 23 voitures, un rez-de-chaussée avec magasin et conciergerie, 8 étages de bureaux, et un étage technique présentant un retrait en façade avant ;
- considérant qu'en situation de droit, l'immeuble de droite au n°418, est un immeuble d'appartements de style Beaux-Arts, construit par l'architecte E.A. Linssen en 1936, repris à l'inventaire, qui comporte un sous-sol de caves, un appartement 2 chambres au rez-de-chaussée, 6 étages avec à chaque niveau un appartement 3 chambres, un 7^e étage mansardé comportant 12 chambres de bonnes ;
- considérant que dans les faits ces immeubles partagent leurs sous-sols, qu'une liaison existe entre les sous-sols du 1^{er} niveau inférieur, et que le parking ne comporte que 19 emplacements de voitures (4 de moins) ;
- considérant dans les faits que le rez-de-chaussée de l'immeuble de gauche ne comprend plus de magasin, que cet espace a été repris par la conciergerie qui occupe désormais tout le rez-de-chaussée ;
- considérant toujours que dans les faits le rez-de-chaussée du 418 est un bureau, qu'au 7^e étage un logement 2 chambres a été aménagé, qu'il n'existe que 8 chambres de bonnes ;
- considérant que dans la situation projetée, le projet prévoit de changer la destination du 416, d'un immeuble de bureau vers un immeuble de logements ; à savoir un logement 1 chambre au rez-de-chaussée, un logement 2 chambres à chaque étage du 1^{er} au 8^e niveau, et un logement 1 chambre au dernier niveau, en place de l'ancien étage technique ;
- considérant qu'en situation projetée, le projet prévoit un bureau en duplex au rez-de-chaussée et premier étage du 418, de conserver les appartements 3 chambres situés du 2^e au 6^e étage, et de réorganiser complètement le 7^e niveau pour réaliser 2 logements dont un de 2 chambres et un duplex de 3 chambres en aménageant les combles ;
- considérant ainsi que les immeubles comporteront 17 logements, dont 2 logements 1 chambre, 9 logements 2 chambres et 6 logements 3 chambres ;
- considérant que cette transformation - conversion implique quelques dérogations au n°416, au R.R.U. Titre II article 10, pour le rez-de-chaussée, et pour le 9^e étage en retrait ;
- considérant en effet qu'au rez-de-chaussée, l'apport de lumière naturelle est de 5,8m² pour un living de 30,9m², que l'apport minimal devrait être de 6,18m² ;
- considérant que pour le logement au 9^e étage, tant la chambre que le séjour est en dérogation, la chambre ayant un apport de 2,7m² au lieu de 2,8m², le living 3,9 au lieu du 6,22m² ;
- considérant que pour le rez-de-chaussée et la chambre du 9^e étage que la dérogation est minime, qu'elle découle du fait que l'enveloppe du bâtiment conserve ses baies ;
- considérant cependant que pour le living du 9^e étage, la dérogation est plus importante, qu'on se situe sous une toiture plate, qu'il est possible de prévoir par exemple un lanterneau pour ajouter





un apport de lumière naturelle au-dessus de la salle-à-manger ou de la cuisine afin d'amener de la lumière en profondeur dans le logement ;

- considérant dès lors que la dérogation est acceptable pour le rez-de-chaussée et pour la chambre du 9^e étage, mais que pour le living du 9^e il y a lieu d'améliorer la situation ;
- considérant que pour les étages du 418, l'ancien escalier de secours en fond de parcelle a été supprimé et des dressings sont reliés aux chambres
- considérant qu'au 7^e étage, 2 nouveaux logements sont créés, que ces logements dérogent au R.R.U. Titre II article 10, en ce que leurs livings présentent un apport insuffisant de lumière naturelle, que pour le logement de gauche, en duplex, le séjour de 44,93m², a un apport de lumière naturelle de 5m² au lieu de 8,99 ; que pour le séjour de droite, de +/-58m², l'apport est de +/-6,6 au lieu des 11,6 attendus ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante et dont il est important de maintenir les façades ;
- considérant cependant qu'on se situe dans un volume sous-toiture, qu'il serait possible, moyennant des aménagements, de prévoir une double hauteur avec des fenêtres de toit, ou un puit de lumière afin d'avoir un apport de lumière complémentaire au niveau de la salle-à-manger, plus en intérieur du séjour ;
- considérant que la dérogation est acceptable pour le logement de gauche, mais que la dérogation est trop importante pour le logement de droite, qu'il y a lieu de revoir le projet sur ce point ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que pour le reste, les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;
- considérant qu'en façade avant, au n°416, le projet prévoit d'aménager la toiture plate générée par le recul du 9^e étage en une terrasse, considérant ainsi que le projet déroge au R.R.U., titre I article 6, en ce que le nouveau garde-corps est plus haut et dépasse le gabarit de toiture ;
- considérant qu'aucune disposition n'a été prise afin d'éviter les vues directes vers les immeubles voisins (414 et 418) ;
- considérant que l'ajout d'un espace extérieur est bienvenu mais qu'il y a lieu de se conformer au code civil ;
- considérant que moyennant ce point, la dérogation est acceptable, que le garde-corps est prévu en structure métallique légère ;
- considérant qu'en façade arrière, au n°418, le projet prévoit de réduire les cuisines du premier étage jusqu'au 7^e niveau afin d'agrandir les balcons existants ;
- considérant que cette intervention est bienvenue, qu'elle permet à chaque niveau d'avoir un espace extérieur de bonnes dimensions ;
- considérant qu'au 8^e étage, le projet prévoit d'aménager 2 terrasses sur les toitures plates du bâtiment latéral, aux dessus des chambres arrières ;
- considérant qu'un recul de 1m90 a bien été prévu vis-à-vis du 422 ;
- considérant que ces terrasses bénéficient aux 2 logements du 7^e étage ;
- considérant que la dérogation est acceptable moyennant le respect du code civil ;
- considérant qu'en façade avant, le projet ne prévoit pas de modifications sauf sur les châssis ;
- considérant que le demandeur a clarifié en séance que les châssis du 418 sont en bois, double vitrage, à l'exception des châssis du 7^{ième} étage qui eux sont en PVC et qui seront remplacés par des châssis en bois ;
- considérant qu'il y a lieu de corriger les plans sur ce point ;
- considérant, que pour le 416, l'entrée du magasin est supprimée, mais le plan ne correspond pas à l'élévation : le plan décrit un châssis en trois parties pour le séjour alors que l'élévation prévoit un grand vitrage présumé fixe ;
- considérant qu'il s'agit du séjour et qu'il est important d'avoir au moins un ouvrant, que l'élévation (voire aussi le plan) est à corriger ;
- considérant qu'aux étages, le projet prévoit de revoir la composition des châssis, pour avoir trois ouvrants et 2 fixes par niveaux ;





- considérant que ce changement permet de réduire l'impact du changement de châssis de l'acier vers l'aluminium, qu'ainsi les montant épaissis se font suivant un rythme ;
- considérant que des grilles invisibles sont prévues au-dessus des châssis ;
- considérant que pour la baie du local technique au 9^e étage, il est prévu de mettre une porte pleine en aluminium ;
- considérant qu'un élément fixe semble être dessiné au-dessus des baies du 9^e étage, qui pourraient indiquer un store banne ;
- considérant que vu le recul, le store serait peu visible ;
- considérant que pour le 418, la présente demande souhaite mettre en conformité les châssis en pvc placés aux baies du premier jusqu'au 6^e étage ;
- considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble ;
- considérant cependant que les châssis en pvc ne sont pas encouragés par la Villes de Bruxelles, que le pvc n'est pas souhaité sur l'avenue Louise et encore moins sur un bâtiment repris à l'inventaire ;
- considérant cependant que les châssis en question respectent la division et le dessin des châssis d'origine ;
- considérant dès lors que les châssis en pvc peuvent être maintenu à condition de prévoir, pour le prochain remplacement de châssis, des châssis en bois reprenant les divisions et les moulures des châssis d'origine ;
- considérant qu'au 418, il est prévu de supprimer les parties pleines dans les lucarnes du toit mansardé afin d'augmenter l'apport de lumière ;
- considérant que cette intervention s'intègre bien dans le style de l'immeuble ;
- considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit d'isoler les façades du 416 par un crépi sur isolant ;
- considérant que le projet prévoit de modifier la charpente de l'étage mansardé sur le bâtiment arrière du n°418, pour redresser le brisis, et avoir un terrasson plat ;
- considérant que la corniche actuelle de ce bâtiment arrière est maintenue, que la partie modifiée sera habillée d'un bardage en zinc à joints debout ;
- considérant que cela reste ainsi un étage sous toiture, mais que la hauteur est un peu augmentée au niveau du membron (rive supérieure), et ce sur toute la longueur du bâtiment, dérogeant ainsi au R.R.U. Titre I article 6 (hauteur) ;
- considérant que cette dérogation est minime, qu'elle découle de la nécessité d'aménager les combles ou chambres de bonnes en espaces de vies ; à savoir 2 chambres ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant qu'au niveau mobilité, le projet prévoit de conserver 19 emplacements de stationnement pour voitures pour 17 logements, ce qui est un bon ratio ;
- considérant que le projet prévoit de créer au moins 22 emplacements vélos, mais que le projet comporte 38 chambres ;
- considérant que les emplacements proposés pourraient être optimisés afin d'accueillir plus de vélos, dont peut-être aussi quelques vélos cargos ;
- 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 :

- revoir le projet pour améliorer l'apport de lumière naturelle pour le living du logement au 9^e étage du n°416 et pour le living du logement de droite (2 chambres) au 7^e étage du n°418 ;
- se conformer au code civil pour l'ensemble des terrasses ;
- corriger l'élévation (et le plan) pour le logement du rez-de-chaussée au n°416 afin d'avoir un ouvrant pour le séjour ;
- prévoir, lors du prochain remplacement de châssis, des châssis en bois reprenant les divisions et les moulures des châssis d'origine au n°418 et corriger les plans en ce qui concerne les matériaux des châssis ;





- optimiser les emplacements vélos prévus en supprimant l'emplacement voiture n°19 afin de pouvoir accueillir au moins 38 vélos dont des vélos cargo ;

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 article 6 et Titre II article 10, en ce qui concerne la hauteur de la toiture du bâtiment arrière, la présence d'éléments techniques en toiture pour le garde-corps au 9^e étage du n°416, et pour les superficies nettes éclairantes des logements sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R281/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Ransbeek 188 - 190 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Leando & Aline Carribo Frugoni & Pereira de Almeida Frugoni

Objet / Betreft: d'une part apporter des transformations à un immeuble de logements avec extensions et couverture de la cour au rez-de-chaussée, modifier les baies et remplacer les châssis en façade avant (mise en conformité) ; et d'autre part changer la destination du commerce (café) en logement et créer des terrasses et balcons aux 1er et 2ème étages

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/11/2022 - 24/11/2022

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):

3 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 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.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'industries urbaines au PRAS ;
- considérant que l'immeuble est antérieur à 1932 et est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/03/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à d'une part apporter des transformations à un immeuble de logements avec extensions et couverture de la cour au rez-de-chaussée, modifier les baies et remplacer les châssis en façade avant (mise en conformité) ; d'autre part changer la destination du commerce (café) en logement et créer des terrasses et balcons aux 1er et 2ème étages ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/11/2022 au 24/11/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des





zones de cours et jardins) et dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 16/11/2022 portant les références CP.1980.0999/12 ;

En ce qui concerne l'historique du bien :

- considérant que la demande vise à transformer un immeuble R+3 situé à l'angle de la rue de Ransbeek et l'avenue du Marly ;
- considérant en situation de droit qu'il existe pour ce même bien un permis d'urbanisme délivré le 08/10/1931 (réf. P.U. 39894) ayant pour objet "construire une maison à deux étages ;
- considérant que ce permis autorise la répartition de l'immeuble comme suit :
sous-sol : locaux de stockages ;
rez-de-chaussée : 1 commerce (café) ;
du 1^{er} au 3^{ème} étage (combles) : 2 appartements 1 chambre par étage ;
- considérant que la régularité de la destination commerciale du rez-de-chaussée et la régularité de 6 logements dans l'immeuble ont été confirmés par la Ville de Bruxelles en date du 12/08/2019 ;
- considérant, par conséquent, que le nombre de logements ne peut être contesté ;

En ce qui concerne le programme :

- considérant que les combles ne sont pas concernés par la présente demande ;
- considérant que le projet prévoit de changer la destination du rez-de-chaussée commercial en logement ;
- considérant que dans la situation projetée, les logements sont répartis comme suit :
 - au rez-de-chaussée : logement 3 chambres ;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un appartement 1 chambre et 2 chambres par étage ;
- considérant que le logement projeté au rez-de-chaussée ne bénéficie pas d'un aménagement spatial de qualité en ce que les 3 chambres situées en façade avant manque d'intimité ;
- considérant que pour un appartement 3 chambres il serait souhaitable d'aménager un grand séjour en façade avant ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée de manière à prévoir les pièces de jour en façade avant et les chambres en arrière, et ne pas augmenter l'emprise du rez-de-chaussée dans la cour ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.3 (superficie minimale) en ce que les espaces de séjour/cuisine des appartements 1 chambre (A2 et A4) ont une superficie de 22,8m² (minimum 28m²) ;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer la qualité et la conformité des logements afin de tendre au respect des normes d'habitabilité ;
- considérant qu'il y a lieu de privilégier des aménagements de type studio pour les logements du 1^{er} et 2^{ème} étage ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.10 (éclairage naturel) en ce que la superficie éclairante nette des séjours des appartements 2 chambres (A3 et A5) est de 4,6m² et inférieur au 1/5^{ème} de la superficie plancher (minimum 6,68m²) ;
- considérant que les dérogations ont été sollicitées par le demandeur ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant avec une disposition des fenêtres en façade avant existante ;
- considérant que cette situation est existante depuis des années ; que les logements aux étages sont présents depuis les années 1931 et ont toujours été occupés ;
- considérant la mixité d'unités de logement de tailles diverses ;
- considérant que la division prend en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ;
- considérant que moyennant les adaptations évoquées, les dérogations sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;





- considérant que la demande vise également à créer deux terrasses de 2,08m² et 39,21m² pour l'appartement 2 chambres au 1^{er} étage et un balcon de 10,4m² pour le logement 2 chambres au 2^{ème} étage ;
- considérant que la petite terrasse de 2,08m² implique le prolongement du mur mitoyen gauche de 1,90m en hauteur et de 1m en profondeur ; qu'il n'est pas préjudiciable pour le bien voisin ;
- considérant que les terrasses sont circonscrites de garde-corps métallique de ton gris anthracite ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.6 (toiture - éléments techniques) en ce que seul les souches de cheminée ou ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;
- considérant que les garde-corps sont nécessaires à l'utilisation de la terrasse en tout sécurité ;
- considérant que l'aménagement d'espaces extérieurs permet d'améliorer le confort des logements ;
- considérant néanmoins que la terrasse du 1^{er} étage est fort proche et surplombe le jardin du rez-de-chaussée ;
- considérant que le jardin du logement du rez-de-chaussée est déjà enclavé et qu'il mérite de profiter de davantage de quiétude et de moins de promiscuité ;
- considérant par conséquent qu'il serait souhaitable, au niveau de la terrasse du 1^{er} étage, de prévoir un recul de 1,9m par rapport au jardin du rez-de-chaussée et en aménageant la zone inaccessible en toiture verte ;
- considérant dès lors que, moyennant les adaptations évoquées, les dérogations sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que tous les logements bénéficient d'une cave au sous-sol ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, art.17 (local commun pour vélo) en ce qu'il ne prévoit aucun local permettant d'entreposer des vélos et voitures d'enfants ;
- considérant que le nombre d'emplacements de parcage prévu n'est pas suffisant ;
- considérant que l'absence d'emplacements de parking peut être admis en raison de la situation existante et à condition de prévoir un local vélo au rez-de-chaussée avec une capacité suffisante pour le nombre de logements, en réduisant le garage à un emplacement voiture ;
- considérant que la dérogation au R.R.U., Titre II, art.17 (local commun pour vélo) est acceptable moyennant adaptation ;

En ce qui concerne les modifications en volume :

- considérant que l'immeuble présente en situation de droit un gabarit R+3 avec un étage sous-combles ;
- considérant qu'il existe en situation de droit au rez-de-chaussée une cour de 59.35m² du côté de l'avenue du Marly ;
- considérant qu'en situation de fait, l'immeuble comprend des extensions supplémentaires par rapport au permis de 1931 ;
- considérant que le projet prévoit de mettre en conformité la couverture de la cour au rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins doit viser e priorité au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif et comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;
- considérant d'après les vues aériennes que cette annexe est existante depuis au moins les années 50 ;
- considérant que cette extension n'a jamais suscité de réaction de la part du voisin ;
- considérant que cette extension permet en situation projetée d'aménager deux emplacements de stationnement couverts ;
- considérant que par rapport à la situation actuelle, le projet prévoit de réduire la superficie du garage afin d'aménager un jardin pour le logement au rez-de-chaussée, augmentant ainsi la superficie perméable de la parcelle ;
- considérant que les dérogations sont acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus ;





- considérant que le projet prévoit également de mettre en conformité les extensions aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U, Titre I, art.4 (profondeur de la construction) en ce que ces extensions dépassent le profil voisin gauche de plus de 3 mètres sans respecter un retrait latéral de 3 mètres au moins ;
- considérant que le demandeur indique que ces extensions semblent avoir été construites en même temps que le reste du bâtiment vu le type de briques de parement identique aux autres parements du bien ;
- considérant d'après les vues aériennes que ces extensions sont existantes depuis au moins les années 50 ;
- considérant qu'elles n'ont jamais suscité de réaction de la part du voisin ;
- considérant que la dérogation est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus ;

En ce qui concerne la façade avant :

- considérant que certaines baies de fenêtre au rez-de-chaussée seront redimensionnées afin de correspondre aux nouvelles pièces du logement A1 ;
- considérant que les portes du café seront refermées par des allèges en pierre bleues ;
- considérant que les châssis fixes existants en PVC seront remplacés par des châssis ouvrants en bois de ton gris anthracite pour l'aération des pièces de vies ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir la division des châssis au rez-de-chaussée et proposer une division plus en phase avec le style Art Déco d'origine du bien notamment au niveau des impostes ;
- considérant que la porte de garage projetée est prévue en aluminium de ton gris anthracite ;
- considérant que le crépi vert au rez-de-chaussée sera remplacé par un crépi de ton gris clair ;
- considérant que le crépi beige des étages sera remplacé par un crépi de ton blanc ;
- considérant que les châssis existants du R+1 et R+2 en PVC sont conservés ;
- considérant qu'il y a lieu de conserver une cohérence générale au niveau de la façade ;
- considérant qu'il convient lors du prochain remplacement des menuiseries aux étages de prévoir des menuiseries en bois respectant les caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature et la forme des baies ;
- considérant que les garde-corps de terrasse et balcon arrière sont prévu en métal de ton anthracite ;
- 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 un local vélo au rez-de-chaussée avec une capacité suffisante pour le nombre de logements, en réduisant le garage à un emplacement voiture ;**
- **prévoir, au niveau de la terrasse du 1er étage, un recul de 1,9m par rapport au jardin du rez-de-chaussée en aménageant la zone inaccessible en toiture verte ;**
- **revoir l'aménagement du rez-de-chaussée de manière à prévoir les pièces de jour en façade avant et les chambres en arrière, et ne pas augmenter l'emprise du rez-de-chaussée dans la cour ;**
- **privilégier des aménagements de type studio pour les logements du 1er et 2ième étage ;**
- **revoir la division des châssis au rez-de-chaussée et proposer une division plus en phase avec le style Art Déco d'origine du bien notamment au niveau des impostes ;**
- **prévoir lors du prochain remplacement des menuiseries aux étages, des menuiseries en bois respectant les caractéristiques des modèles d'origine en ce qui concerne : le dessin, la distribution des ouvrants et dormants, les divisions, les proportions entre les parties pleines et vitrées, le respect du double cadre pour les parties fixes en imposte, la modénature et la forme des baies ;**





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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre II, art.3 (superficie minimale), art.10 (éclairage naturel) et art.17 (local commun pour vélo) et au R.R.U, Titre I, art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - éléments techniques), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L2053/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Ledeganck 22 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Andy - Géraldine Campos Casares - Hubrecht

Objet / Betreft: en façade avant, modifier la porte d'entrée et modifier la couleur des encadrements de baies, des seuils du 1^{er} étage, de la corniche et des tables moulurées (mise en conformité)

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:**

- 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 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 communal sur les bâtisses (R.B.) ;
 - considérant que le bien sis au 22 rue Ledeganck est inscrit à l'inventaire du Patrimoine Architectural de la Région de Bruxelles Capitale ; qu'il fait partie d'un ensemble de 39 maisons ouvrières de style néoclassique, conçues par l'architecte F. Wéry en 1911 ;
 - considérant que la façade avant est composée de deux niveaux et deux travées ; que les fenêtres de l'étage ont un encadrement mouluré et que leurs allèges sont en U inversé ; que la frise d'entablement comprend deux tables moulurées ;
 - considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
 - considérant que la demande a été introduite en date du 16/08/2022 ;
 - considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
 - considérant que la demande vise à modifier, en façade avant, la porte d'entrée et la couleur des encadrements de baies, des seuils du 1^{er} étage, de la corniche et des tables moulurées (mise en conformité) ;
 - considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
 - considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 25/03/2016 (réf. P.U. L514/2015) ayant pour objet " étendre une maison unifamiliale en ajoutant une pièce au premier





étage à l'arrière sur le toit de l'annexe, et en construisant une lucarne dans la pente arrière de la toiture, remplacer les châssis (PVC gris foncé) et la porte d'entrée en façade avant et repeindre la façade avant en blanc cassé” ;

- considérant que ce permis a été mis en œuvre sans respecter intégralement les plans ;
- considérant qu'en situation de droit, telle qu'autorisée par le permis délivré le 25/03/2016, la façade avant est enduite et peinte de couleur blanc cassé ; que les châssis sont en PVC ton gris, avec imposte vitrée ; que la porte est en pvc gris foncé et comprend une partie vitrée de même hauteur que la fenêtre du rez-de-chaussée, la partie basse de la porte étant opaque, et qu'elle est surmontée d'une imposte vitrée ; que les seuils sont en pierre bleue et que la corniche est peinte en blanc ; que les détails et les encadrements sont peints de couleur gris clair ; qu'une lucarne était prévue en façade avant mais n'a pas été réalisée ;
- considérant qu'en situation existante de fait, les encadrements ont été peints de couleur gris anthracite, de même que les seuils de l'étage, la corniche et les tables moulurées ; que la porte est surmontée d'une imposte vitrée mais qu'elle présente une nouvelle division apparente, étant majoritairement opaque hormis trois carrés de vitrage translucide ;
- considérant de plus, que les châssis ne sont pas cintrés dans leur partie supérieure
- considérant que la demande vise à mettre en conformité ces différences par rapport au dernier permis délivré ;
- considérant que, dans la même rue, certains bâtiments ont été rénovés et que les menuiseries ont également été remplacées ;
- considérant, en ce qui concerne les menuiseries et plus particulièrement la porte d'entrée, que l'on retrouve d'autres portes de même esthétique dans la rue ;
- considérant par ailleurs qu'il est regrettable que le cintrage des châssis n'ait pas été réalisé ; que dans ce cas-ci, avec des menuiseries noires, l'absence de cintrage est très marquée ;
- considérant dès lors que, lors du prochain remplacement des châssis, il y a lieu de remplacer ceux-ci par des châssis et une porte en bois plus respectueux (point de vue divisions, proportions, modénature, forme des baies et moulurations) des modèles d'origine et de la typologie néoclassique du bien
- considérant le traitement des façades, que dans le même ensemble de maison, les façades présentent une diversité de couleur de teinte neutre et de ton clair (des enduits blancs, coquille d'œuf, beiges ou des façades en briques rouges) ;
- considérant que les encadrements, la corniche et les tables moulurées du bien considéré, sont peints en gris anthracite et dénotent par rapport à l'ensemble des maisons qui sont enduites dans une même teinte ;
- considérant qu'il y a lieu soit de peindre les encadrements en gris clair comme prévu dans le permis d'urbanisme de 2015 soit d'unifier l'ensemble de la façade en blanc ; ainsi il y a lieu de modifier les plans en conséquence ;
- considérant de plus qu'il est également souhaitable de rétablir la pierre bleue des seuils de fenêtres au 1^{er} étage ;
- considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DEFAVORABLE.

Un avis favorable pourrait être émis à condition de :

- rétablir une teinte gris clair pour les encadrements au 1^{er} étage et de peindre la corniche et les tables moulurées ou d'unifier l'ensemble de la façade en blanc ;
- rétablir la pierre bleue des seuils de fenêtres ;
- lors du prochain remplacement des châssis, remplacer ceux-ci par des châssis et une porte en bois plus respectueux des modèles d'origine et de la typologie néoclassique du bien (point de vue divisions, proportions, modénature, forme des baies et moulurations) ;
- modifier les plans en conséquence.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C1131/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Craetveld 51 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: THOMAS & PIRON HOME - S.A.

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 29/03/2022

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

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – 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 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 le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zones vertes et en zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- vu la demande initiale, introduite le 26/10/2021 et visant à construire une maison unifamiliale de 243m² ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 22/02/2022 ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/02/2022 au 10/03/2022 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;





- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu l'avis de la commission de concertation du 29/03/2022 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : Défavorable ;
- considérant que le demandeur nous a averti en date du 29/04/2022 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 07/10/2022 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 nouveaux plans répondent partiellement aux conditions émises par la commission de concertation ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires mais ne visent à répondre que partiellement aux objections soulevées par le projet initial qu'ils ne visent pas à supprimer toutes les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant dès lors que le projet modifié doit être soumis aux mesures particulières de publicité déjà réalisées ;
- considérant que ces dérogations n'ont pas été sollicitées dans la demande initiale et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations doit être demandé ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

- considérant que par rapport à la demande initiale le projet modifié de maison unifamiliale se développe comme suit :

- sous-sol : pas d'accès prévu ;
- Rez : garage et buanderie , hall d'entrée, hall avec accès escalier et wc, cuisine et salle à manger 22m² ;
- 1er : salon 15 m², hall 11m², wc, bureau 17m² ;
- 2ème : 2 chambres (17m²+15m²), salle de bain ;

En ce qui concerne le gabarit et l'implantation :

- considérant que le demandeur est également propriétaire du bien de gauche sis au n°49 ;
- considérant que ce bien propose un gabarit de 3 niveaux surmontés d'une toiture plate ;
- considérant que le bâtiment projeté comporte 3 niveaux surmontés d'une toiture plate ;
- considérant que la parcelle située à droite du projet, le n°53, dispose d'un retrait latéral, le bâtiment avant étant composé de deux niveaux surmontés d'une toiture à versant et une maison arrière d'1 niveau surmonté d'une toiture à versant ;
- considérant que le rez-de-chaussée s'étend sur une profondeur de 13.67m (axe médian) à partir de l'alignement soit environ 2 m de moins que dans la version initiale ;
- considérant que la façade avant est implantée à l'alignement ;
- considérant que le bâtiment principal, au 1^{er} étage, s'étend sur une profondeur de 12.33m environ au lieu des 12.63m initialement prévus et se prolonge d'environ 1.30m par une toiture plate ;
- considérant qu'un garde-corps est placé devant la porte fenêtre afin de rendre inaccessible la toiture plate ;
- considérant que le projet modifié propose des fondations d'une profondeur de 3m ;
- considérant que l'extension du rez-de-chaussée dépasse en profondeur le profil du bien de gauche d'environ 3m et de 5.80m environ le profil du bien principal de droite et déroge donc au RRU titre I art 4 ;
- considérant qu'aux étages, le bâtiment projeté dépasse en profondeur, le profil du bien de gauche d'environ 1.60m et de 4.50m environ le profil du bien principal de droite et déroge donc au RRU titre I art 4 ;
- considérant qu'en hauteur, le projet dépasse le profil du bien de gauche de 8m environ et de 4.50m la toiture plate de l'extension du bien de droite et déroge donc au RRU titre I art 6 ;
- considérant que le bien de droite est déjà impacté par le caractère densifié de ce tronçon de rue ;





- considérant que l'extension au rez-de-chaussée et aux 1^{er} et 2^{ème} étage est acceptable ;

En ce qui concerne l'habitabilité :

- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art 3 en ce que la superficie superficielle du séjour ne dispose que d'une superficie de 15m² au lieu de 20m² ;

- considérant que le projet dispose d'un bureau de 17m² et que cet espace pourrait être aisément dédié au séjour ;

- considérant que dans le cadre d'une nouvelle construction cette dérogation n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne la composition de la façade :

- considérant que le projet prévoit une façade en brique rouge, des châssis et porte de garage en pvc blanc ;

- considérant que des baies de châssis sont composées de quatre vantaux en pvc blanc centrés sur la façade ;

- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, ne sont pas accessoires et ne visent pas à répondre aux objections soulevées par le projet initial et/ou qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;

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

Avis FAVORABLE à condition de:

- revoir l'aménagement de la cuisine et prévoir un espace salle à manger fonctionnel ;

- dédier un espace de 20m² au séjour ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, la dérogation au RRU titre art 4 (profondeur) et art 6 (hauteur) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F2538/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Forêt d'Houthulst 1 - 37 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - S.C.R.L. (Lionel GODRIE)

Objet / Betreft: Rénover et isoler les toitures des bâtiments ainsi que les lucarnes, remplacer les descentes d'eaux pluviales.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/11/2022 - 24/11/2022

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:**

6

- Attendu que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ; qu'il touche à un axe structurant et à un liseré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Attendu que le bien se situe dans le périmètre du Plan particulier d'affectation du sol: PPA N° 60-07BIS QUARTIER ANVERS - YSER (ZONE 7) BD. LEOPOLD II ENTRE PLACE SAINCTELETTE ET PORTE D'ANVERS ;
- Attendu que le projet touche aux zones de protection des biens classés suivants :
 - Halles des Producteurs ;
 - Halles America ;
 - Halles des Producteurs ;
- Attendu que le projet vise rénover et isoler les toitures des bâtiments ainsi que les lucarnes, remplacer les descentes d'eaux pluviales ;
- Attendu que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;
- Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription particulière 3.5.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS): modification des caractéristiques urbanistiques en zone mixte ;
 - Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 3.2.1 du PPA n° 60-07BIS « Anvers-Yser ».
- Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 10/11/2022 au 24/11/2022 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;
- Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme a pour objet la rénovation et l'isolation des toitures des bâtiments sis Rue de la Forêt d'Houthulst 1 à 37, Boulevard de





Dixmude 3 à 13 et Boulevard d'Ypres 8 à 12, ainsi que le remplacement des descentes d'eaux pluviales ;

- Considérant que ces logements sont principalement occupés par du logement social ;
- Que les rez-de-chaussée sont occupés par des commerces ;
- Que les affectations ne sont pas modifiées dans le cadre de cette demande ;
- Considérant que le projet vise à maintenir au maximum l'aspect actuel du bâti existant ;
- Que l'objectif principal des rénovations est d'améliorer la performance énergétique des bâtiments en isolant les toitures inclinées et leur châssis de toit, les toitures mansardées et leurs lucarnes, les toitures plates et les pignons ;
- Que l'isolation des toitures en pente se fera selon la technique du « sarking » ce qui entraînera une rehausse de 20cm des toitures ;
- Que les tuiles existantes seront déposées et remises en place après les travaux d'isolation ;
- Que si de nouvelles tuiles sont nécessaires, elles seront identiques aux tuiles existantes ;
- Considérant que les lucarnes en façade avant seront également isolées ce qui entraînera un léger accroissement de leur volume ;
- Que l'isolation des lucarnes en façade avant sera réalisée avec 10 cm de PIR ; que le bardage en bois actuel des lucarnes sera remplacé par un habillage en zinc ;
- Considérant que les fenêtres de toit, seront remplacées par des fenêtres à haute performance énergétique ;
- Considérant que les toitures plates seront également isolées ;
- Considérant que certaines parois verticales en toiture présentent actuellement un essentage en ardoises ; que l'isolation de ces dernières est prévue avec la pose de nouvelles ardoises similaires aux ardoises existantes ;
- Considérant que les différentes descentes d'eaux pluviales, en façade avant et façade arrière, seront remplacées par des nouvelles descentes en zinc naturel, selon les tracés existants, depuis les raccords avec les exutoires au niveau des étanchéités jusque et y compris les souches en fonte ;
- Considérant que les modifications apportées sont minimales et améliorent les performances énergétiques des bâtiments ;
- Considérant que les modifications précitées ne modifient pas les perspectives vers et depuis les biens classés dont les zones de protection débordent sur les angles du boulevard de Dixmude du boulevard d'Ypres ;
- Considérant qu'aucune dérogation au titre I du RRU n'est générée en termes de volumétrie ;
- Considérant qu'une dérogation est relevée pour ce qui concerne le PPA N° 60-07BIS QUARTIER ANVERS - YSER (ZONE 7) BD. LEOPOLD II ENTRE PLACE SAINCTELETTE ET PORTE D'ANVERS ;
- Que le bien se situe en zone dont les façades sont à maintenir et à restaurer ; que d'après la prescription 3.2.1. la faîte de la toiture ne peut être modifiée ; que les matériaux ne peuvent également être modifiés ;
- Considérant néanmoins que les modifications sont minimales et n'altèrent pas l'aspect global des bâtiments existants ; que les dérogations au PPAS sont de ce fait acceptables sous réserve de garantir le maintien de l'aspect global actuel des bâtiments ;
- Que dans cette perspective il y aurait lieu de préciser davantage l'aspect de l'habillage prévu pour les lucarnes ;
- Considérant que le demandeur a précisé en séance que les habillages des lucarnes seraient réalisés en zinc de teinte claire ;
- Considérant que les châssis existants en bois ne seront pas remplacés ;
- 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.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: M984/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Munt 4 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Aannemersbedrijf J. De Raeymaecker - B.V.B.A.

Objet / Betreft: wijzigen van het gebruik van handel naar restaurant en herinrichten van de bestaande wooneenheid, verbouwen van het gebouw: vervangen van de vloerplaten, het dak en de achtergevel, plaatsen van een nieuwe lift en trappen en renoveren van de voorgevels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: -

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

7

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een lint voor handelskernen en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed (Koninklijke Muntschouwburg);
- gelet op de oorspronkelijke aanvraag, ingediend op 24/09/2021, en strekkende tot het wijzigen van het gebruik van handel naar restaurant en het herinrichten van de bestaande wooneenheid, het verbouwen van het gebouw: het vervangen van de vloerplaten, het dak en de achtergevel, het plaatsen van een nieuwe lift en trappen en het renoveren van de voorgevels;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 09/12/2021;
- gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (D.B.D.M.H.) van 19/01/2022 op de oorspronkelijke aanvraag, met als referentie T.2021.1102/1;
- overwegende dat volgens de D.B.D.M.H. het appartement op de 3^{de} verdieping dient te beschikken over een raam voor de evacuatie van personen in de voorgevel, mogelijk bestaand uit een dakkapel of een dakvlakraam;





- gelet op het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 22/12/2021 op de oorspronkelijke aanvraag;
- overwegende dat het de K.C.M.L. verbaast is dat de resultaten van het historisch onderzoek niet meer in aanmerking worden genomen om een project voor de herwaardering van de buitenkant van het gebouw te staven;
- overwegende dat, in deze context in het historische hart van de stad, in een snel veranderende wijk, het behoud van de ongelukkige ingrepen uit het verleden (ingang in de hoek, afbraak van het gelijkvloers, ramen met een indeling die niet coherent is in de gevels, gewijzigde gevelopeningen op de zolderverdieping) een gemiste kans is om dit gebouw te herkwalficeren;
- overwegende dat de K.C.M.L. wenst dat de renovatie van de gevels, gezien de omvang van de verbouwingen in het algemeen, opnieuw geëvalueerd wordt in functie van een betere samenhang voor het gebouw zelf en zijn omgeving;
- gelet op het advies van de overlegcommissie van 18/01/2022 op de oorspronkelijke aanvraag, dat luidt als volgt:
"GUNSTIG advies onder voorbehoud van:
 - de renovatie van de gevels te herzien in functie van een betere samenhang voor het gebouw zelf en zijn omgeving;
 - de muurdammen van de verdiepingen verlengen tot op het gelijkvloers en de hoek herstellen,
 - de inkomdeuren van de handel centreren op de twee gevels,
 - de esthetiek van het gelijkvloers afstemmen op die van de verdiepingen,
 - de indeling van de ramen op de verdiepingen in overeenstemming brengen met het neoklassieke karakter van de gevel: een bovenlicht (op de eerste verdieping) en twee opengaande delen,
 - de WC op de eerste verdieping te verplaatsen naar de andere toiletten";
- gelet op het advies van het College van 24/03/2022 op de oorspronkelijke aanvraag;
- overwegende dat de aanvrager uitgenodigd is geweest om de plannen in overeenstemming te brengen met de beslissing van het College van 24/03/2022;
- gelet dat er gewijzigde plannen werden ingediend op 21/06/2022 op initiatief van de aanvrager, in toepassing van art. 191 van het B.W.R.O.;
- overwegende dat er vastgesteld werd dat het gewijzigde dossier volledig is;
- overwegende dat de gewijzigde plannen het voorwerp van het project niet wijzigen, van bijkomstig belang zijn en tegemoetkomen aan de bezwaren die het oorspronkelijke project opriep;
- overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw advies van de D.B.D.M.H.;
- overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw advies van de K.C.M.L.;
- gelet op het advies van de K.C.M.L. van 27/10/2022 op de gewijzigde aanvraag;
- overwegende dat de K.C.M.L. vraagt om voor de verdiepingen te opteren voor houten ramen in een lichte kleur, in plaats van de bronskleurige aluminium ramen die vreemd zijn aan de neoklassieke architectuur;
- overwegende dat de K.C.M.L. bovendien vraagt om, in plaats van een borstwering in veiligheidsglas, te opteren voor een zwarte metalen reling die beter geïntegreerd is in het type architectuur;
- overwegende dat de gewijzigde plannen dienen onderworpen te worden aan een nieuw advies van de overlegcommissie;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om het gebruik van de handel op het gelijkvloers, 1^{ste} en 2^{de} verdieping te wijzigen naar restaurant (709m²);
- overwegende dat het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping worden ingericht als verbruikszaal;
- overwegende dat de keuken en het sanitair op de 2^{de} verdieping gelegen zijn;
- overwegende dat in de gewijzigde aanvraag de WC op de 1^{ste} verdieping is verplaatst naar de andere toiletten;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om de bestaande woning op de 3^{de} verdieping te herinrichten;
- overwegende dat de woning beantwoordt aan de actuele normen van comfort;





- overwegende dat in de gewijzigde aanvraag er een 2^{de} evacuatieweg is voorzien voor het appartement op de 3^{de} verdieping;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om het gebouw te verbouwen;
- overwegende dat de straatgevels worden gerenoveerd door het plaatsen van nieuwe ramen in bronskleurig aluminium;
- overwegende dat de renovatie een opportuniteit is om de gevels te herstellen, in het bijzonder het buitenschrijnwerk en de sokkel van het gebouw;
- overwegende dat in de gewijzigde aanvraag de renovatie van de gevels is herzien in functie van een betere samenhang voor het gebouw zelf en zijn omgeving, dat de gevelcompositie op het gelijkvloers en de ramen op de verdiepingen zijn aangepast;
- overwegende dat de muurdammen van de verdiepingen niet allemaal zijn verlegd tot op het gelijkvloers, maar dat de hoek wel is hersteld;
- overwegende dat er aan de linkergevel geen inkomdeur is voorzien, maar dat de inkomdeur wel is gecentreerd op de rechtergevel;
- overwegende dat de esthetiek van het gelijkvloers is afgestemd op die van de verdiepingen, dat de gevelcompositie op het gelijkvloers is aangepast;
- overwegende dat de indeling van de ramen op de verdiepingen in overeenstemming is gebracht met het neoklassieke karakter van de gevel, dat de indeling van de ramen is aangepast, met twee opengaande delen en een bovenlicht op de 1^{ste} verdieping en met twee opengaande delen op de 2^{de} verdieping;
- overwegende dat het wenselijk is om voor de verdiepingen te opteren voor houten ramen in een lichte kleur, in plaats van de bronskleurige aluminium ramen die vreemd zijn aan de neoklassieke architectuur;
- overwegende dat het bovendien wenselijk is om, in plaats van een borstwering in veiligheidsglas, te opteren voor een zwarte metalen reling die beter geïntegreerd is in het type architectuur;
- overwegende dat de gevels zijn bepleisterd in een lichtbeige kleur (tint Franse steen) boven een blauwe hardstenen plint;
- overwegende dat het dak wordt vernieuwd en er een dakbekleding in zwarte leien wordt geplaatst;
- overwegende dat de achtergevels worden vervangen, dat ze worden afgewerkt in een beige geschilderde bepleistering met ramen in wit aluminium;
- overwegende dat de vloerplaten worden vervangen;
- overwegende dat de verticale circulatie wordt gewijzigd door het plaatsen van een nieuwe lift en trappen;
- overwegende dat er technische installaties op het dak in het binnenterrein geplaatst zijn;
- overwegende dat in de gewijzigde aanvraag, er een geluidswerende bekleding is voorzien rond deze technische installaties op het dak;
- overwegende dat de aanvraag niet van dien aard is nadeel te berokkenen aan de aanpalende eigendommen;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van :

- voor de verdiepingen, te opteren voor houten ramen in een lichte kleur;
- voor de borstweringen, te opteren voor een zwarte metalen reling;

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





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L694/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Lombartzyde 201 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Valentin - Valbona - Valmir Demaj - Murtezaj - Demaj

Objet / Betreft: construire un immeuble rez +3 comportant deux appartements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/10/2022 - 10/11/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/11/2022

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:**

8

- 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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 06/07/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à construire un immeuble rez + 3 comportant deux appartements deux chambres ;
- considérant que pour ce même bien, une demande de permis d'urbanisme (réf. P.U. L853/2020) ayant pour objet " la construction d'un immeuble rez + 3 comportant 3 logements " a été classée sans suite ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/10/2022 au 10/11/2022 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;





- dérogation à l'art.6 § 3 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
 - 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 que la demande a été soumise à l'avis de VIVAQUA en date du 03/10/2022 ;
- vu l'avis de VIVAQUA du 20/10/2022 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capital (SIAMU) en date du 04/10/2022 ;
- vu l'avis défavorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 14/10/2022, portant les références C.2022.0939/1 ;
- considérant que le terrain n'est pas bâti ;
- considérant que le demande vise la construction d'un immeuble de 2 appartements ;
- considérant que l'immeuble comprend 4 niveaux dont le 4^{ème} niveau est en recul ;
- considérant que cet immeuble a une largeur d'environ 6m10 sur une profondeur de 14m55 ;
- considérant que l'alignement actuel est situé en recul par rapport au front de bâtisse du bâtiment de droite (= ancien alignement) ;
- considérant que le bâtiment de gauche est implanté sur l'alignement en vigueur actuellement ;
- considérant que la demande prévoit d'implanter le bâtiment à l'alignement actuellement en vigueur ;
- considérant que la zone de terrain entre les deux alignements présente une profondeur de 7m65 et est aménagée avec du gazon et des pavés perméables pour les accès aux portes d'entrée et de garage ;
- considérant que le projet prévoit une clôture en acier de ton gris-brun (RAL 8014, identique aux châssis) d'une hauteur de 90 cm dans la zone située en avant de la façade à rue, dans le prolongement de la limite mitoyenne de gauche du projet ;
- considérant que le bâtiment est en crépi gris-brun (RAL 7005) avec des mesuiseries en alu de ton marron-gris (RAL 8014) ;
- considérant que le rez-de-chaussée comprend 2 caves (soit une cave pour chaque logements), un emplacement de garage, un espace pour stationnement de vélos et de poussettes, un petit local pour les poubelles, compteurs et débarras, un atelier commun ainsi qu'une volée escaliers permettant d'accéder aux étages ;
- considérant que le dénivelé est important et qu'une volée d'escalier extérieure est aménagée afin de permettre aux habitants des différents logements d'accéder au jardin situé un étage plus haut ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., titre VIII, article 6 en ce qu'au minimum un emplacement parking par logement doit être prévu ;
- considérant que cette dérogation est acceptable car le bien est facilement accessible via les transports en commun ;
- considérant néanmoins que le garage prévu n'est pas un local indépendant et fermé et qu'il débouche dans le hall ;
- considérant que cette configuration est susceptible de porter atteinte à la qualité de l'air à l'intérieur de l'immeuble, et que l'avis SIAMU défavorable pointe également ce défaut ;
- considérant dès lors qu'il convient de prévoir un garage dans un local fermé et distinct ;
- considérant que le local comprenant le débarras, l'emplacement des ordures ménagères et les compteurs est de faible dimension qu'en l'état il déroge au R.R.U. titre II art. 12 (ventilation) et 18 (dimension du local), que le SIAMU pointe également dans son avis des dysfonctionnements liés à ce local, et qu'il y a lieu de proposer un réaménagement du rez-de-chaussée pour le rendre conforme à la réglementation ;
- considérant que le 1er étage comprend un logement 2 chambres et un hall commun ;
- considérant que ce 1er étage donne accès directement à une terrasse de 22m² ainsi qu'au jardin ;
- considérant que ce jardin est également accessible via une volée d'escalier extérieure depuis le niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que le troisième étage abritant un bureau déroge au titre I article 6 du R.R.U., en ce qu'il dépasse les profils des immeubles voisins de gauche et de droite, que ce troisième étage





induit une rehausse importante de la mitoyenneté du côté de l'immeuble voisin de droite et que dès lors la dérogation n'est pas autorisable ;

- considérant que le premier et deuxième étage arrière dérogent au titre I art 4 et 6 du R.R.U., mais que ces dérogations sont autorisables en regard de l'implantation des immeubles voisins qui sont décalés du fait de l'alignement décalé en façade avant, et que les jardins sont situés un niveau plus haut que la voirie, ce qui atténue les nuisances induites par la hauteur projetée du bâtiment ;
- considérant que la cheminée du voisin de gauche, situé sur la 19ème division, section C n°90 Y3, est prolongé via un enduit ciment ;
- considérant que cette parcelle appartient à 2 propriétaires ;
- considérant qu'un des propriétaires a donné son accord ;
- considérant que le revêtement de la rehausse de la cheminée doit être identique à l'existant ;
- considérant que le mur mitoyen de droite est prolongé ;
- considérant que la parcelle de droite ayant pour référence cadastrales :19ème division, section C n°90 A5, appartient à 2 propriétaires ;
- considérant que les 2 propriétaires ont donné leurs accords pour que le projet dépasse l'arrière de leur bien, sans aucune restriction ;
- considérant que le projet déroge au R.B., article 52 en ce que l'épaisseur des murs est de 28 centimètres minimum, ou d'une brique et demie, et qu'il a lieu de bien réaliser toute rehausse de mitoyenneté en maçonnerie de min. 28 cm d'épaisseur ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort ;
- considérant de ce qui précède, et moyennant le respect des conditions émises, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de:

- **supprimer le 3ème étage et prévoir une toiture végétale extensive sur le toit plat du bâtiment ;**
- **prévoir un garage dans un local fermé et distinct ;**
- **proposer un réaménagement du rez-de-chaussée pour le rendre conforme à la réglementation du titre II du R.R.U. ;**
- **réaliser la rehausse de la cheminée dans un matériau identique à l'existant ;**
- **réaliser toute rehausse de mitoyenneté en maçonnerie de min. 28 cm d'épaisseur ;**
- **soumettre le projet modifié à l'avis préalable du SIAMU ;**

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.

Les dérogations au titre I art. 4 et 6 du R.R.U. pour les 1er et 2ème étages sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus, moyennant correction dans plans conformément aux conditions de l'avis.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S1937/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Square Saintelette 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bruxelles Mobilité

Objet / Betreft: Réaménager complètement les Place et Square Saintelette et la Place de l'Yser à Bruxelles-Ville et Molenbeek-Saint-Jean. Le projet consiste en la modification de l'assiette de voirie, le déplacement des voies de tram avec réaménagement de façade à façade et modification du trafic. Le projet fait la part belle aux modes actifs par la mise en place de pistes cyclables, l'élargissement des trottoirs et l'élargissement des ponts par l'ajout de deux passerelles piétonnes.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/10/2022 - 24/11/2022

Réactions / Reacties: 19

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/10/2022

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

9 AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Commune de Molenbeek-Saint-Jean - Direction régionale de
l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

Contexte :

-Considérant que le projet se situe sur la Ville de Bruxelles et sur la commune de Molenbeek Saint Jean;

-Considérant que le projet se situe en réseau viaire, en espace structurant, en noyau commercial et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du P.R.A.S. ;

-Considérant que le projet borde les zones suivantes : mixte, de parc, d'administration, d'eau et ZIR du P.R.A.S ;

-Considérant que le projet se situe dans le périmètre des 4 P.P.A.S. suivants :

- ZIR Hélicoptère – Partie ouest, PPAS n°70-20a, approuvé le 19/03/2009
- ZIR Hélicoptère – Partie est, PPAS n°70-20b, approuvé le 23/11/2005
- Quartier Anvers – Yser, PPAS n°60-07bis, approuvée le 08/04/1993
- Léopold II (Partie C), approuvé le 23/01/1992

-Considérant que le projet se situe dans les zones de protection des biens suivants :

- « Charlet & Cie », l'ensemble des immeubles sis à l'angle du quai du Commerce 48, 50 et du boulevard de Dixmude 65, 67, 69, 71, approuvé le 26/06/2003 ;
- « Halles des Producteurs », approuvé le 29/01/1998 ;
- « Halles America », approuvé le 29/01/1998 ;
- « Ferme des Boues », approuvé le 15/01/1998 ;





-Considérant que le bien classé: « Ensemble des immeubles sis à l'angle du quai du Commerce 48, 50 et du boulevard de Dixmude 65, 67, 69, 71 », approuvé le 26/06/2003, se trouve à côté du périmètre du projet ;

-Considérant qu'à côté du périmètre du projet, il y a des biens enregistrés à l'inventaire du patrimoine ;

-Considérant que les rues concernées sont reprises dans les cartes de spécialisation multimodales de GoodMove et qu'ils sont :

- Voitures : PLUS, Confort, Quartier
- Vélos : PLUS, Confort, Quartier
- TeC : PLUS, Confort, autres
- Piétons : PLUS, Confort, Quartier
- Poids Lourds : Quartier, Confort

-Considérant que d'autres demandes de permis d'urbanisme sont en cours d'instruction ou récemment délivrées aux abords du périmètre :

- « Réouverture de la Senne et le réaménagement du quai de Willebroek et le Parc Maximilien » (Max-sur-Senne) ; que la demande de permis référencé 04/PFD/1833092 est en cours d'instruction ;
- « Créer une passerelle cyclo-piéton sous les pont de Saintelette » (Passerelle Feder) ; que le permis d'urbanisme référencé 04/PFD/181140 a été notifié par le fonctionnaire délégué le 19/10/2022 ;
- « Réaménager l'avenue du Port » ; que le permis référencé 04/PFD/647924 a fait l'objet d'un recours ; qu'il n'est plus valable ;
- « Créer le parc Beco » ; que le permis référencé 04/PFD/653099 a été notifié par le fonctionnaire délégué le 03/09/2018 est en construction ;

Objet :

-Considérant que le projet vise à réaménager complètement la place Saintelette et la place de l'Yser à Bruxelles-Ville et Molenbeek-Saint-Jean :

- Le projet consiste en la modification de l'assiette de voirie, le déplacement des voies de tram avec réaménagement de façade à façade et modification du trafic ;
- Le projet fait la part belle aux modes actifs par la mise en place de pistes cyclables, l'élargissement des trottoirs et l'élargissement des ponts par l'ajout de deux passerelles piétonnes ;

Procédure :

-Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité en application de :

- la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun ;
- la prescription 0.3 du P.R.A.S. : Actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés sont soumis aux mesures particulières de publicité ;
- l'article 175/15 du Cobat : Projet soumis à rapport d'incidences au vu de l'annexe B :
 - 19) Tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et(ou) du réseau environnant ; et pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes





-Considérant que le projet est soumis à une commission de concertation en application de l'Article 237 du Cobat : La demande se situant dans la zone de protection d'un bien classé, les actes et travaux objet de la demande modifient les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci ;

-Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/10/2022 au 24/11/2022, 23 réclamations ont été introduites sur la territoire de la ville de Bruxelles, 2 réclamations ont été introduites sur la territoire de la commune de Molenbeek-Saint-Jean; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :

Compliments ou éléments positifs

- La division entre les modes actifs et le trafic routier ;
- Plus d'espace pour les piétons ;
- Le projet est qualitatif malgré quelques remarques spécifiques ;

Mobilité

- La demande de revoir la guidage de sol pour les modes actifs afin de les rendre plus confortables ;
- La demande de supprimer la connexion routière entre la place Saintelette et le quai de Charbon, la rue Adolphe Lavallée et la rue des Ateliers ;
- La demande de supprimer la connexion routière entre la rue de Diksmuide et la place Yzer ;
- La demande de réduire les bandes de circulation routière en générale ;
- La demande de revoir la circulation routière locale afin de dévier plus des voitures au tunnel Annie Cordy ;
- La demande de ne pas aménager une bande bus à côté du site propre tram qui sert aussi comme bande de présélection routière à la partie sud-est de la place Saintelette ;
- La volonté de supprimer une bande de circulation dans le quai de Willebroek vers la Petite Ceinture ;
- La volonté de supprimer la tourne à droite vers la place Saintelette depuis le quai de Willebroek ;
- La volonté de prévoir des systèmes de contrôle vitesse sur la place Saintelette ;
- La demande d'ajouter des emplacements de stationnements des trottinettes partagées ;
- La volonté de prévoir des revêtements en trottoir plus durables et confortables ;
- La demande de prévoir une séparation physique comme un nœud entre les pistes cyclables et les trams ;
- La demande de ne pas placer des grilles sur des pistes cyclables ;
- La volonté d'ajouter plus de lentilles de feux distinctes pour les flux des modes actifs ;
- La demande de revoir l'accessibilité entre la rue des Commerçants et la place de l'Yser ;
- L'inquiétude que le projet incitera une augmentation des modes actifs dans le quartier, y incluant l'avenue du Port ;

Urbanisme et environnement

- La volonté de garder plus des arbres existants ;
- La volonté des prévoir plus des zones végétalisées ;
- La demande d'utiliser les même matériaux pour les pistes cyclables partout (ocre jaune), ainsi de l'utiliser les mêmes délimitations entre la piste cyclable et trottoir ou chaussée carrossable ;
- La demande d'enlever les clous au sol ;
- L'inquiétude que les arbres au milieu de la place Saintelette n'auront pas assez d'espace pour grandir ;
- La demande de déplacer la bande végétalisée au milieu de la place Saintelette en ajoutant à la bande végétalisée à la sud de la place et en décaler la bande de circulation routière ;
- La demande de désimperméabiliser plus ;





- La demande d'utiliser un matériel plus perméable que les dalles gazon où ça applique ;
- La volonté d'ajouter une différence de niveau entre le trottoir et les pistes cyclables ;
- La demande de prévoir plus des zones de stockage pour les cyclistes aux hauteurs des carrefours ;
- La demande d'adoucir les courbes cyclables aux carrefours et surélever les oreilles de trottoir afin de protéger les modes actifs ;

Autres

- L'inquiétude que le projet ne va pas améliorer la qualité d'air ;
- La demande d'ajouter des places de stationnement court-terme ou de livraison sur la partie sud de la Place Saintelette ;
- La demande de fournir une étude de faisabilité par rapport aux ascenseurs de déménagement et la largeur du trottoir à la partie sud de la place Saintelette ;
- La volonté d'augmenter la sécurité sociale sur la place Saintelette ;
- La demande de prévoir plus de stations Villo!;
- La demande de déplacer le vélobox qui se trouve au début de l'avenue de Diksmuide au lieu de le supprimer ;
- La demande de prévoir des arceaux vélos recommandés par Bruxelles Mobilité ;
- La demande de prévoir des caniveaux pour impétrants dans la structure du pont ;
- La volonté de changer le nom de la place Saintelette ;
- La demande d'étudier la possibilité d'implanter des œuvres d'art sur la place Saintelette et la place de l'Yser ;

-Considérant l'avis favorable sous condition de la SIAMU du 20/09/2022 ;

- Vu le plan de circulation, il doit être possible pour les véhicules de secours se trouvant quai du Commerce de s'extraire du Pentagone de rejoindre aisément la Petite Ceinture soit en direction de la Basilique, soit vers le quai de Willebroek ; qu'il y a lieu de s'assurer que les aménagements permettant depuis l'entrée quai du Commerce de s'insérer sur les voies (giration) et que la largeur soit suffisante pour faire circuler aisément un véhicule de secours ; qu'il y a lieu de s'assurer que la giration en sortie de l'arrêt de tram permette aux auto-échelles du SIAMU de rejoindre le quai de Willebroek ;
- Vu l'élargissement du trottoir au coin de la place Saintelette et du boulevard de Dixmude, le trottoir devra rester accessible aux véhicules de secours ; que la distance entre la chaussée et le plan de façade est rendu trop important pour que les auto-échelles puissent atteindre les baies en façade ;
- Les potelets amovibles et bornes rétractables installés doivent répondre aux caractéristiques suivantes :
 1. Ils doivent être débrayables au moyen des clés potelets utilisées par le Service d'Incendie ;
 2. Il est vivement déconseillé que le dispositif pour le débrayage soit placé à même le sol vu le risque d'encrassement et de corrosion qui risque de rendre le dispositif inutilisable ;
 3. Les potelets amovibles et bornes rétractables doivent être reconnaissables par les services de secours en toute condition ;
 4. Le bon fonctionnement de ces dispositifs doit être contrôlé de manière régulière ;
- La conception, l'implantation et la signalisation des hydrants doit répondre aux prescriptions des circulaires ministérielles reprises sous rubrique ;
- Il y a lieu de maintenir une commande de phasage de feu au droit du carrefour boulevard et place de l'Yser afin de garantir la libération du boulevard Baudoin et du carrefour pour les véhicules d'intervention de la caserne Héliport ;

-Considérant l'avis favorable sous condition de Bruxelles Environnement du 21/10/2022 ;





- Augmenter les dimensions des fosses de plantations de sorte qu'ils permettent le développement de la flore et l'absorption de l'eau de pluie ;
- Proposer des essences d'arbres qui tiennent compte du changement climatique ;
- Maximaliser le nombre de plantations d'arbres ;
- Augmenter le nombre de point de repos (bancs) en dessous des arbres ;
- Assurer que le trop-plein prévu pour éviter l'engorgement des racines ne soit pas situés trop bas dans le fond de l'ouvrage pour ne pas nuire aux capacités de temporisation des eaux pluviales par les fosses ;
- Fournir la fiche d'entretien avec description des opérations et fréquences pour l'entretien des canalisations de trop-plein des eaux pluviales ;
- Adapter la jonction cyclables entre le projet Saintelette, passerelle Feder et le réaménagement du quai des Matériaux de manière à être la plus fluide et harmonieuse possible ;
- Prévoir la continuité des pistes cyclables pour la traversée du boulevard d'Anvers et le boulevard Baudoin, ainsi que de la place de l'Yser et prévoir le marquage rouge (uniquement) au niveau des traversées conflictuelles ;

-Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 09/09/2022, favorable sous condition :

Piétons et feux

- Prévoir un passage piéton marqué sur la branche sud-ouest de Saintelette, au quai des Charbonnages ;
- Prévoir le même revêtement du trottoir aux chaque zones d'attente piétons entre les pistes cyclable et la voirie ;
- Prévoir des dalles podotactiles conforme partout ;
- Prévoir des ilots d'attente entre la voirie et la site propre du tram à la hauteur du pont en adaptant la gestion des feux rouges ;

Cyclistes

- Résoudre des interruptions du traverses cyclables comme par exemple dans la courbe entre le boulevard de Dixmude et la petite ceinture ;
- Connecter tous les traversées cyclables aux pistes cyclables ou adapter des pistes cyclables de sorte qu'ils connectent avec les traversées cyclables ;
- Clarifier la trajectoire des cyclistes qui sortent ou rejoignent l'aménagement cyclable central sur la quai du Commerce ;

Plantations

- Ne pas prévoir l'essence Quercus rubra ;
- Relier les fosses de plantation en garantissant le meilleur développement possible des arbres ;

Installations en sous-sol

- Prévoir une galerie technique ou des dispositions pour l'installations des gaines d'attente ;

-Considérant que le projet est conforme aux objectifs du Plan Régional de Mobilité ;

-Considérant l'avis de Vivaqua du 31/08/2022 ;

-Considérant l'avis de la CRMS du 25/08/2022 ;

-Considérant l'avis favorable sous-condition de la commune de Molenbeek-Saint-Jean du 01/12/2022 :

- Etudier avec les services communaux concernés les reports du trafic dues au projet sur les voiries communales ;





Coté quai des Charbonnages :

- Trouver une solution pour maintenir une sortie de la rue Adolphe Lavallée et des parkings de la communauté française
- Revoir la connexion cyclable au niveau du Quai des charbonnage d'un point de vue sécurité routière (voir ci-dessus) :

Coté avenue du Port :

- Adapter le rétrécissement afin que 2 poids lourds puissent se croiser aisément ;
- La traversée cyclo-piétonne en section sur l'avenue du Port est importante car elle permet la liaison entre l'ICR 12b et la route du Canal ainsi que la future passerelle Saintelette :
 - * en section, cette traversée non régulée par des feux pourrait être dangereuse du fait que les véhicules circulant avenue du port ne cèdent pas le passage aux cyclistes et piétons traversant l'avenue du port, ne faudrait-il pas munir cette traversée d'un feu à la demande avec bouton poussoir ? ;
 - * le croisement entre les cyclistes venant de la passerelle et de la rue de l'intendant et les cyclistes circulant sur la piste cyclable pourrait être conflictuel, il faut veiller à ce que la visibilité mutuelle soit parfaite et éventuellement réguler les priorités des cyclistes ou réguler l'ensemble avec les feux ;

Remarques générales :

- vérifier que l'ensemble des voiries du projet soit accessible au trafic des poids lourds et des véhicules du service incendie ;
- revoir certains panneaux de signalisation indiqués sur les plans :
 - * la signalisation de la place PMR / Avenue du Port doit être placée au début de l'emplacement et non à la fin ;
 - * plusieurs panneaux D1 sont utilisés pour signaler des sens-unique alors qu'il faudrait utiliser des panneaux F19 ;
 - * les plans prévoient des panneaux additionnels (M4 et M2) pour des contre-sens cyclables alors qu'il y a des pistes cyclables séparés, ceux-ci ne sont donc pas nécessaire ;
 - * un panneau F4b est indiqué sur les plans à la sortie de l'avenue du Port, ce panneau n'est pourtant plus nécessaire depuis la réglementation ville 30 ;
 - * voir la nécessité de placer un panneau B1, céder la priorité, au carrefour rue A Lavallée vers le quai des Charbonnages ;
 - * les plans prévoient un panneau F49 (présence d'un passage pour piétons), peut-être faut-il également en prévoir ailleurs, notamment pour les véhicules tournant vers l'avenue du port depuis le pont Saintelette ;
- prendre en compte la signalisation des ICR, prévoir une signalisation claire des ICR à l'aide d'une signalisation verticale et le marquage des doubles chevrons. Sur les plans, seuls deux doubles chevrons sont indiqués alors que signalisation actuelle des ICR devra être revue complètement.

Situation existante :

Généralités

-Considérant que les modes actifs, la circulation routière et la circulation des transports en commun ne sont pas séparés ;

-Considérant que les matériaux dans le périmètre du projet sont:

- Asphalte
- Pavés béton
- Pavés porphyre
- Pavés en pierre bleu

-Considérant que 88 arbres sont présents sur le site ;





Mobilité

Place Saintelette

- Considérant que le complet de Saintelette à 2 fois 2 bandes de circulation routière qui traversent le complet de Saintelette ;
- Considérant qu'un site propre tram se trouve sur les abords du pont ;
- Considérant que 2 bandes bus + vélo se trouvent à côté des bandes de circulation ;
- Considérant que le pont à 2 trottoirs étroites ;
- Considérant que 4 bandes végétalisés seront aménagés sur la place Saintelette ; que des arbres seront plantés en fosses ;
- Considérant que dans le milieu du Square il y a un pelouse inaccessible ;

Quai de Willebroek

- Considérant que le carrefour entre la place de l'Yser et le quai de Willebroek contient 2 fois 2 bandes de circulation, avec 1 fois 1 bande de présélection vers la place Saintelette ;

La place de l'Yser, le boulevard de Dixmude et le quai des Commerce

- Considérant que la place de l'Yser a des accès routiers vers et depuis le quai de Commerces et l'avenue de Dixmude ; ;
- Considérant que le milieu de la place de l'Yser est une zone inaccessible et imperméable ; que cette zone est utilisée pour les infrastructures liées aux transports en commun ;

Avenue du Port

- Considérant que la voirie contient 2 fois 2 bandes de circulation routière ;
- Considérant qu'il y a une ligne d'arbres de chaque côté de l'avenue ;
- Considérant que les modes actifs se trouvent sur 2 trottoirs non adaptés et confortables pour le mélange des piétons et cyclistes ;

Quai des Charbonnages

- Considérant que la voirie est en sens unique et l'entrée donne aussi accès à la rue des Ateliers et la rue Adolphe Lavallée ;
- Considérant qu'une piste cyclable bidirectionnelle se trouve au quai des Charbonnages ;
- Considérant que les trottoirs sont trop étroits ;

Situation projetée :

Généralités

- Considérant que les cheminements piétons dans l'axe Est-Ouest seront doublés de pistes cyclables bidirectionnelles ;
- Considérant que les matériaux qui seront utilisés dans le réaménagement sont:
 - Asphalte
 - Pavés béton
 - Béton coulé clair
 - Pavés porphyre
 - Pavés en pierre bleu
 - Dalles en pierre bleu

- Considérant que 78 des 88 arbres présents sur le site seront abattus ; que le projet prévoit la plantation de 114 arbres ;





Mobilité

Place Saintelette

- Considérant que la circulation routière, la circulation des transport en commun et les modes actifs seront séparés ;
- Considérant que le projet prévoit 2 bandes de circulation routière qui traversent le complet de Saintelette ;
- Considérant qu'un site propre tram avec bus sera aménagé ; qu'une bande bus sera créé à la hauteur de place Saintelette n°3 – n°12 en venant du site propre bus + tram ;
- Considérant que 2 pistes cyclables bidirectionnelles seront aménagées ; que le projet prévoit une piste cyclable bidirectionnelle par côté du pont ;
- Considérant que 4 bandes végétalisées seront aménagées sur la place Saintelette ; qua des arbres seront plantés en fosses ;
- Considérant que les trottoirs et le réseau des cheminements piétons seront agrandis ; que le place Saintelette sera plus traversable et accessible ;
- Considérant qu'un accès directe routière vers le quai des Péniches et l'avenue d'Ypres seront supprimés ;
- Considérant qu'au milieu du square Saintelette une zone végétalisée accessible sera aménagée ;

Quai de Willebroek

- Considérant que la traversée piétonne et cyclable à la hauteur de la place Saintelette sera réaménagé en ajoutant plus de mobiliers urbains et une traversée plus large ;

La place de l'Yser, le boulevard de Dixmude et le quai du Commerce

- Considérant que l'accès routière depuis le quai de Commerces vers la place de l'Yser sera supprimé ;
- Considérant que les infrastructures liées aux transports en commun seront plus végétalisées ;
- Considérant que les bandes de circulation routières depuis la place de l'Yser vers l'avenue de Dixmude et le quai du Commerces seront resserrés ;

Avenue du Port

- Considérant que la voirie sera réaménagée en 2 fois 1 bande de circulation routière ; que à la hauteur du square Saintelette 2 fois 2 bandes de circulation sont prévues pour les bandes de présélection ;
- Considérant que 2 pistes cyclables bidirectionnelles sont prévues ; que le projet prévoit une piste cyclable bidirectionnelle par côté de l'avenue ;
- Considérant que le projet prévoit des arceaux vélos entre la chaussée carrossable et les pistes cyclables ;

Quai des Charbonnages

- Considérant que le projet resserre la chaussée carrossable en agrandissant et facilitant les infrastructures des modes actifs ;

Objectifs :

- Considérant que le projet ambitionne de diminuer l'espace dévolu à la voiture et d'optimiser son fonctionnement, afin de rendre son usage par les modes actifs plus agréable et plus sécurisé ;





Motivations :

- Considérant que le projet prévoit de rationaliser la place de la voiture et des transports en commun afin de doubler les surfaces effectivement dédiées à l'usage des piétons et des cyclistes ;
- Considérant que la demande se situe dans la continuité verte au PRDD et à proximité d'une zone de liaison ;
- Considérant la volonté de développer le maillage vert, conformément aux objectifs du plans nature ;

Généralités

- Considérant que les arbres luttent contre les effets d'îlots de chaleur ; que leur développement pourrait être facilité ; que la grandeur des fosses, le choix des essences des arbres, la surface perméable et l'écoulement des eaux pluviales impactent les opportunités de croissance des arbres ; que la situation projetée pourrait être améliorée ;
- Considérant que les abattages d'arbres ne sont pas assez motivés dans le rapport d'incidences et que leur état nécessitent une clarification ;
- Considérant que les pistes cyclables sont moins praticables si les courbes et les raccords ne sont pas adoucis ; que le projet prévoit quelques situations, notamment en raccord entre pistes cyclables, dont l'infrastructure cyclable sera aménagée par des virages aigus ; que la fluidité et la lisibilité sera réduite ce qui impacte la sécurité des utilisateurs des modes actifs et ce qui créerait des conflits entre les différents modes actifs ;
- Considérant que l'absence de dalles podotactiles n'est pas acceptable (leur présence permet d'ailleurs une meilleure représentation de l'îlot) ; que la traversée cyclo-piétonne sud-est Saintelette doit être gérée à feux au niveau des voies de trams ; que cela ne doit pas être le cas sur les pistes cyclables bidirectionnelle si et seulement si il y a un petit îlot entre les voies et les pistes cyclables ;
- Considérant que des pistes cyclables seront aménagées sur l'ensemble du projet afin d'assurer des continuités efficaces et sécurisées avec l'ensemble des voiries du secteur ;

Mobilité

- Considérant que les axes structurants de déplacement piétons sont les promenades Nord et Sud et l'axe Quai du commerce -Yser-parc Maximilien ;
- Considérant que des stationnements pour les vélos sont prévus sur l'ensemble du site et renforcés à proximité des points d'intérêts (Kaaitheater, Yser, parc Béco) ; que deux emplacement possibles sont proposés pour l'implantation des stations Villo ;
- Considérant que toutes les traversées cyclables doivent se connecter à une piste et non à un trottoir ;
- Considérant qu'en ce qui concerne les transports en commun le projet adopte un principe de sites propres unidirectionnels, partagés pour les tramways et les bus, pour lier la nouvelle station de tramway Yser, la station tram/bus Saintelette située à l'ouest du projet et la station bus Yser située à l'Est, au droit du parc Maximilien ;
- Considérant que la situation projetée a prix au compte un gabarit de la voirie qui permet tous les classifications du plan Goodmove (Piétons, Cyclistes, TEC, Voitures et Poids lourds) à utiliser les cheminements ;
- Considérant que certains endroits du projet ont besoin plus de clarification pour éviter le stationnement sauvage des voitures ;





Place Saintelette

-Considérant que le projet ne prévoit pas un lien cyclable lisible et praticable depuis le pont Saintelette vers le boulevard d'Ypres ; que la traversée cyclable à la hauteur du place Saintelette n°15 n'est pas adaptée aux flux des cyclistes qui pourraient utiliser cette connexion ; que cet aménagement serait source de conflits entre les différents modes actifs ;

-Considérant que le site propre du bus se déplace vers la voirie à la hauteur du place Saintelette n°3 – n°12 et qu'une bande de présélection pour voitures sera aménagée ; que cet aménagement implique 3 bandes de circulation routières ; que l'aménagement actuel existe avec 2 bandes de circulation et un site propre bus ; qu'il y a lieu de réduire la bande de présélection et la jonction du site propre bus vers la voirie ; que le site propre du tram reste séparé jusqu'à la place de l'Yser ; que les bus pourraient prendre la même site que le tram ;

-Considérant que la jonction de la bande bus vers la voirie implique une perte de zones végétalisées ; que le projet doit répondre aux ambitions des P.R.D.D. et la réduction des zones végétalisées n'est pas encouragée ;

-Considérant que les points de franchissement piétons resteront concentrés aux traversées régulées par des carrefours à feux ;

-Considérant que la pente des Promenades Nord et Sud s'accroît au seuil est du pont avec des pentes de 4 à 5% ; qu'une connexion PMR entre le quai et le boulevard du 9ème Ligne/boulevard d'Ypres et le quai des Péniches est proposée permettant de relier les 2 points par un système de pente ;

-Considérant que l'absence d'îlot entre les voies de tram et la piste cyclable bidirectionnelle (traversée piétonne « intérieure » de Saintelette-est) est très dommageable ; que cela implique d'une part des temps de dégagement long (et donc, plus de rouge pour les piétons, mais aussi pour les voitures) et que cela nécessite des feux pour les cyclistes au niveau du passage piéton ;

-Considérant que des lignes d'arrêts et des feux cyclistes devraient être au nord-est Saintelette ; qu'il y en a de prévu autre-part, qui implique l'utilisation d'un feu tricolore cycliste alors que l'on peut utiliser des feux bicolores cyclo piétons partout ailleurs ; que des zones similaires avec présence d'îlots sont largement préférables dans la gestion des feux ;

-Considérant que le pont Saintelette implique des pentes vers et depuis le pont sur le place Saintelette et le square Saintelette ; que les pentes compliquent la praticabilité des espaces pour les PMR ; que le lien vers le quai des péniches depuis le pont Saintelette nécessite un détour pour les PMR qui peut être plus court si une rampe PMR à la hauteur du Kaaitheater (n° 18) est aménagée ;

-Considérant qu'un cul de sac dans la rue d'Ypres peut impliquer des embouteillages liées au trafic retournant vers le boulevard de Dixmude ;

Quai de Willebroek

-Considérant que la sortie du quai de Willebroek se retrouvera avec 3 bandes de circulation routière ; qu'il y a lieu d'étudier de supprimer la bande de présélection vers le place Saintelette (tourne à droite) ; que la réduction d'une bande de présélection n'incitera pas un déplacement du trafic routier aux autres quartiers ou chemins ; qu'un agrandissement de l'oreille du trottoir améliorera le statut emblématique du musée et du bâtiment ;

La place de l'Yser, le boulevard de Dixmude et le quai des Commerce

-Considérant qu'un accès depuis le quai de Commerce vers la place de l'Yser sera supprimé ; qu'il y a lieu de garantir un accès libre pour les véhicules de secours du SIAMU ;





- Considérant que l'avis du SIAMU demande un accès entre le quai de commerce et la place de l'Yser pour aller vers la direction du Basilique ou le quai de Willebroek ;
- Considérant que la piste cyclable vers Rogier n'est pas continue ; qu'il s'agit de l'axe vélo principal et qu'il n'y a pas lieu qu'elle soit interrompue ;
- Considérant qu'une distance suffisamment importante par rapport aux véhicules qui virent à droite est nécessaire ; qu'il serait souhaitable de gérer cette traversée sans conflit ; que ce phénomène de piste cyclable interrompue se retrouve à d'autres endroits ; que la piste cyclable doit être connectée avec la piste cyclable bidirectionnelle et la traversée ; que cela pourrait créer une confusion chez les piétons qui pensent se situer sur un trottoir ;
- Considérant qu'il y a lieu de clarifier la trajectoire des cyclistes qui sortent ou rejoignent l'aménagement cyclable central sur la Quai du Commerce ; que celle-ci n'est pas lisible et qu'il faudrait au minimum ajouter des chevrons afin de guider les cyclistes ;
- Considérant qu'actuellement un nombre considérable de véhicules utilisent le demi-tour sur le Quai de Commerce à la hauteur de la place d'Yser dans la direction opposée. Une manœuvre non seulement interdite, mais également dangereuse compte tenu du croisement des voies de tramway ;
- Considérant que, dans la pratique, le Boulevard Dixmude est utilisé comme un raccourci du nord au sud pour contourner le Square Saintelette ;
- Considérant que les modalités concrètes des espaces colorés en vert sur la Place de l'Yser ne sont pas entièrement claire ;
- Considérant que la STIB pourrait vouloir prévoir un nouveau terminus dans le périmètre du projet ;

Avenue du Port

- Considérant que le projet Saintelette réaménagera une partie de l'avenue du Port ; que ce réaménagement prévoit un raccord à la situation projetée de l'avenue du Port mais non à la situation de droit de l'avenue du Port ; que le projet de réaménagement de l'avenue du Port fait l'objet d'un recours ; que la situation de droit de l'avenue du Port est la situation existante visible sur terrain ;
- Considérant que le situation projetée du projet ne prévoit pas un raccord praticable, fluide et lisible avec l'avenue du Port, il y a lieu d'adapter le raccord à la situation de droit de l'avenue du port ;
- Considérant que le trafic est facilement bloqué à la hauteur de l'entrée de la rue de l'intendant ; qu'il y a lieu de prévoir un symbole « don't block the box » avant l'entrée de cette rue ;

Quai des Charbonnages

- Considérant qu'il n'y a pas de traversée piétonne prévue pour traverser le quai des Charbonnages au raccord avec le square Saintelette ;
- Considérant qu'une piste cyclable bidirectionnelle sera aménagée à la rampe vers le square Saintelette ; que cette piste cyclable a des largeurs non-conformes est non-praticables ; que la piste en descente arrive au niveau de la voirie au milieu de la pente et rejoint la piste cyclable au niveau bas du quai des Charbonnages ;
- Considérant que cet aménagement n'est pas lisible et que ça implique une zone des conflits entre les cyclistes descendants et le trafic routier ; qu'en rentrant la voirie depuis la piste cyclable, les priorités ne sont pas claires et cela pourrait créer des accidents ;
- Considérant que le trajet cyclable serait amélioré par un changement de statut de la voirie en rue cyclable (sens unique depuis le square Saintelette) pour la longueur de la descente du quai des Charbonnages ; que la piste cyclable séparée en montant vers le square Saintelette soit plus large ;
- Considérant que le flux des cyclistes montant vers le square Saintelette a besoin d'une zone d'attente plus large ; que la transformation en rue cyclable de la pente du quai des Charbonnages libère plus d'espace pour cette zone d'attente ;





- Considérant que la jonction au quai des Charbonnages, à la hauteur du passerelle Feder, vers le square Saintelette, est trop étroite ;
- Considérant qu'il n'y a pas de lien cyclable depuis la rue des Ateliers et la rue Adolphe Lavallée vers le Square Saintelette ;
- Considérant que le quai des Charbonnages deviendra à sens unique au croisement avec le square Saintelette ; que la rue Adolphe Lavallée prévoit encore un accès vers le boulevard Léopold II depuis la rue de l'Espérance ;

Urbanisme

- Considérant que le même revêtement de trottoir à chaque zone d'attente piétons entre les pistes cyclables est souhaitable pour améliorer la lisibilité du projet ; que ce n'est pas le cas aux endroits suivants (dans l'ordre sud-ouest Yser, nord-ouest Yser, nord-est Saintelette, sud-ouest Saintelette) ;
- Considérant qu'en ce qui concerne le revêtement, il a été choisi de travailler les mêmes matériaux de sol (pavés bétons) dans des dimensions différentes ;
- Considérant que le Quercus rubra est repris dans la liste des plantes interdites à la plantation selon l'Ordonnance Nature (annexe 4) ;
- Considérant que pour assurer le meilleur développement possible des arbres, il est demandé de relier au maximum entre elles les fosses de plantation (par exemple par du mélange terre-pierre sous le revêtement) ; que ceci pourrait notamment être le cas au début de l'avenue du Port ;
- Considérant que les bordures doivent être au même niveau que le filet d'eau ainsi qu'au même niveau que l'asphalte ; que si cela pose problème au niveau de l'écoulement des eaux, le niveau de l'asphalte peut être adapté sans problème ;
- Considérant que les périodes de sécheresse peuvent endommager des arbres, il y a lieu de prévoir des essences d'arbres plus résistantes ;
- Considérant que les eaux de pluie pourraient être renvoyées vers les fosses de plantation ; que les plans ne montrent pas clairement si le projet le prévoit ;
- Considérant la nécessité de lutter contre les effets d'îlots de chaleur ; que la plantation des arbres et des zones végétalisées aident à cet objectif ; que la situation en sous-sol cause des contraintes pour végétaliser plus ; qu'afin de maximaliser le développement des arbres, des fosses plus larges pourraient être prévues ;
- Considérant que la place et le square Saintelette se trouvent dans une grande zone de carence en espaces verts accessibles ; que le sous-sol du périmètre du projet ne permet pas beaucoup d'espace libre à végétaliser ;
- Considérant que la place et le square Saintelette, et la place de l'Yser se trouvent également dans des zones de carence en facilités sociales et récréatives ; que le projet améliore la connexion entre quartiers et prévoit plus des opportunités à améliorer les carences du quartier ;
- Considérant que des clous au sol incitent un risque de glisser pour les piétons ou les cyclistes ; qu'il y a lieu de les enlever en cherchant des autres manières à coordonner le flux du trafic ;
- Considérant que le projet prévoit une séparation de tous les utilisateurs de voirie ; que grâce à la sécurisation des modes actifs, la création d'un site propre bus + tram et la préservation des 2 bandes de circulation routière, le projet prévoit une imperméabilisation augmentée ; que le site propre du bus + tram ne peut pas être aménagé en pleine terre ou surface semi-perméable ; que la sécurisation des modes est nécessaire pour le bien-être des modes actifs ; qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de rendre les espaces plus perméables en conjoignant les pistes cyclables et le site propre du bus + tram ;





- Considérant que le projet prévoit des arceaux vélos aux multiples endroits du projet ; qu'il y a lieu d'utiliser des arceaux vélos conformes aux recommandations de Bruxelles Mobilité et d'ajouter des arceaux pour des vélos à plus grand gabarit ;
- Considérant que le projet se situe sur un axe historique et une perspective monumentale de première importance, à savoir les boulevards du Jardin botanique et Léopold-II dont la basilique de Koekelberg constitue le point focal ; qu'il apparaît primordial de dégager la perspective de tout obstacle qui empêcherait sa perception et les vues à grande distance.
- Considérant que certaines rangées d'arbres qui sont censé "renforcer" les axes, seraient de nature à hypothéquer les vues sur ces axes ; qu'il y aurait lieu dès lors de supprimer la rangée d'arbres qui est dessinée sur le terre-plein central du square Saintelette au profit d'une végétation basse ;

Autres

- Considérant que la zone impactée est d'intérêt général pour les réseaux de distribution des impétrants (eau, gaz, électricité, télécommunications) ; qu'il serait utile de prévoir des dispositions nécessaires pour l'installation en sous-sol de gaines d'attente en suffisance à défaut de prévoir une galerie technique, tant en longitudinal qu'en transversal afin de rejoindre les nœuds des différents réseaux et ce dans l'objectif d'assurer à long terme la pérennisation de l'intégrité de la voirie, ce dont le gestionnaire est garant;
- Considérant que des box vélos se trouvent dans le périmètre du projet ; qu'il y a lieu de garantir leur existence dans le quartier et les déplacer si nécessaire en les ajoutant sur les plans de la situation projetée ;
- Considérant que des box vélos soutiennent l'utilisation des modes actifs et il y a lieu de les implanter sur des places de stationnement voitures ;
- Considérant qu'aucune solution n'est trouvée pour le rangement des déchets qui viendront de la place Saintelette n°17 – n°21 ou des livraisons destinées pour ces adresses ; Que le rapport d'incidences ne clarifie pas l'impact de la situation projetée pour ces bâtiments ;
- Considérant qu'il y a lieu de veiller à une bonne intégration avec les autres projets de réaménagements prévus : réaménagement de Saintelette, le réaménagement de l'avenue du Port, le réaménagement du parc Maximilien et le boulevard Simon Bolivar, ainsi que le parc Beco;
- Considérant que ce projet s'intègre dans une réflexion globale, prenant en compte des sites différents, afin de renforcer le confort de l'ICR, du RER et du réseau européen de véloroutes REVER ; que cependant, ces trois projets ne sont pas dépendant les uns des autres ; qu'il est tout à fait justifié de les introduire de manière séparée ; que cela ne leur permet pas d'être dispensé de certains actes d'instructions ;
- Considérant que le projet a pour objectif de conforter l'itinéraire déjà existant des cyclistes le long du canal ; qu'il n'a pas vocation à augmenter le nombre de cyclistes le long du canal, mais bien à conforter et sécuriser les cyclistes utilisant déjà cet axe ; qu'il est toutefois possible que l'amélioration du confort des cyclistes induisent une augmentation de leur fréquentation ;
- Considérant cependant que les risques de conflits avec les poids-lourds en entrée et sortie des zones d'activité productives dû à l'augmentation potentielle des cyclistes le long de cet axe ne peut être résolue dans le cadre du présent projet, les entrées et sorties des activités productives n'étant pas situées dans le périmètre du projet ; qu'une réflexion dans le cadre du réaménagement des voiries concernées pourrait permettre de limiter ces risques de conflits, notamment sur l'avenue du Port (par exemple en revoyant la position de la piste cyclable, ou en installant une signalisation adaptée – feux, etc.) ;





Avis Favorable, à condition de:

Généralités

- Respecter l'avis du SIAMU ;
- Apporter une motivation complémentaire quant à l'abattage des arbres et justifier pourquoi ils ne peuvent être replantés sur le site faisant l'objet de la demande ou ailleurs ;
- Améliorer la situation projetée des arbres plantés tel que recommandé par Bruxelles Environnement et Bruxelles Mobilité: prévoir des fosses plus grandes et les relier, prévoir des essences qui sont plus résilientes aux périodes de sécheresse, et adapter la gestion des eaux pluviales de sorte que plus d'eau s'écoule vers les fosses des arbres ; qu'une autre essence d'arbres à la place du Quercus Rubra doit être prévue ;
- Prévoir des zones d'attente pour les cyclistes, notamment aux carrefours Quai de Willebroek-Yser et avenue du port-Saintelette ;
- Adoucir, en général, les virages des pistes cyclables et les raccords entre les pistes cyclables afin de les rendre plus fluides et confortables, notamment à la hauteur du place de l'Yser et le square Saintelette ;
- Prévoir des dalles podotactiles conformes aux traversées ;
- Résoudre les interruptions des traversées cyclables comme par exemple dans la courbe entre le boulevard de Dixmude et la petite ceinture ;
- Connecter toutes les traversées cyclables aux pistes cyclables ou adapter des pistes cyclables de sorte qu'elles se connectent avec les traversées cyclables ;
- Garantir la conformité des panneaux de signalisation ;

Mobilité

Place Saintelette

- Etudier la possibilité de prévoir une connexion cyclable depuis la Place Saintelette (pont) vers le boulevard d'Ypres ;
- Supprimer la bande bus et la bande de présélection vers la place de l'Yser et la boulevard du Dixmude en permettant au bus de conduire sur le site propre du tram et en végétalisant l'espace qui se libère ;
- Prévoir des îlots d'attente entre la voirie et le site propre du tram à la hauteur du pont en adaptant la gestion des feux rouges ;
- Déplacer les arceaux vélos devant l'entrée du Kaaitheter ;
- Etudier la possibilité d'accéder le boulevard d'Ypres depuis le boulevard du 9^{ème} de ligne (bande de circulation est) en utilisant un trottoir traversant ;
- Prévoir le tout droit vers Saintelette sur la bande droite du boulevard du 9^{ème} de Ligne au lieu de seulement un tourne à droit ;

Quai de Willebroek

- Supprimer la bande de présélection dans le quai de Willebroek vers la Petite Ceinture et agrandir les espaces pour piétons au coin du futur musée Kanal ;

La place de l'Yser, le boulevard de Dixmude et le quai des Commerce

- Prévoir un lien pour les véhicules de secours vers la Petite Ceinture (direction Basilique, Quai de Willebroek) depuis le quai des Commerce
- Clarifier la trajectoire des cyclistes au complet de la place de l'Yser, le boulevard de Dixmude et le quai de Commerce, notamment les cyclistes qui sortent ou rejoignent l'aménagement cyclable central sur le quai du Commerce ;
- Prévoir une courbe plus étroite dans le demi-tour du quai du Commerce afin d'éviter le stationnement sauvage des voitures ;
- Clarifier et préciser le statut de l'arrêt Yser avec un possible terminus des transports en commun ;





Avenue du Port

- Prévoir un raccord entre le périmètre du projet et la situation de droit de l'avenue du Port ;
- Prévoir un symbole « don't block the box » à la hauteur de l'entrée de la rue de l'Intendant ;

Quai des Charbonnages

- Prévoir un passage piéton marqué sur la branche sud-ouest de Saintelette, au quai des Charbonnages, dans le prolongement des autres traversées ;
- Clarifier la connexion cyclable depuis et vers la rue Adolphe Lavallée et la rue des ateliers ;
- Adapter le statut de la voirie dans le périmètre du projet en rue cyclable afin de répondre aux problèmes de sécurité, lisibilité et praticabilité en adaptant la piste cyclable bidirectionnelle en uniquement unidirectionnelle pour la montée vers le pont Saintelette ;
 - o Clarifier la priorité là où la piste cyclable rejoint la chaussée carrossable ;
 - o Revoir la piste cyclable bidirectionnelle au quai des Charbonnages vers et depuis la place Saintelette ;
 - o Prévoir des pistes cyclables avec une largeur conforme ;

Urbanisme

- Remplacer la rangée d'arbres qui est projetée sur le terre-plein central du square Saintelette par des plantations basses afin de libérer les vues et perspective vers le boulevard Léopold II et la Basilique du Sacre Cœur ;
- Prévoir plus d'espace en pleine terre au milieu et aux abords du Square Saintelette ;
- Prévoir des arceaux vélos conformes aux recommandations de Bruxelles Mobilité, ainsi que des emplacements vélos destinés aux vélos de plus grand gabarit ;
- Ne pas utiliser des clous au sol en les remplaçant par du marquage, zones végétalisées ou mobilier urbain ;
- Prévoir le même revêtement de trottoir à chaque zone d'attente piéton entre les pistes cyclables et la voirie ;

Autres

- Prévoir une galerie technique ou des dispositions pour l'installation des gaines d'attente dans le sous-sol du pont et ses éléments tel que recommandé dans l'avis BM ;
- Déplacer les box vélos au lieu de les supprimer et les ajouter aux plans ;
- Prévoir une note qui clarifie le rangement des déchets et les livraisons pour place Saintelette n°17 – n°21 ;

