

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/09/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Place de Houffalize 16**OBJET :** Aménager un parking à vélos public au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartement.**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation
AUTRE : dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « ILOTS 199-200-201-202 compris entre l'avenue L. Bertrand, les rues J. Brand, de Jerusalem et E. Laude » (AR du 02/06/1961)**ENQUETE :** du 25/08/2021 au 08/09/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un immeuble à usage mixte comprenant 1 commerce (station-service) et 4 logements (AIS) :
 - changer l'affectation du commerce en équipement d'intérêt collectif (parking à vélos public), en dérogation à l'art. 9 du titre I du RRU (rez-de-chaussée) ;
 - effectuer des travaux structurels intérieurs ;
 - apporter des modifications esthétiques au rez-de-chaussée en façade avant (revêtement métallique) ;
- 2) Vu le permis de bâtir du 23 août 1963 visant à établir une station-service au rez-de-chaussée ;
- 3) Vu le permis d'urbanisme du 12 juin 2007, prorogé en date du 17 février 2009 visant à construire des annexes, reconstruire le rez-de-chaussée (ancienne station-service), aménager un logement au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages ;
- 4) Considérant que la demande modifie le permis du 12 juin 2007 (réf.com: 2006/337=023/016) et ne porte que sur le rez-de-chaussée et le sous-sol ; que l'aménagement des logements des étages n'est pas modifié ;
- 5) Considérant que l'entrée du parking à vélos public se fait du côté de la rue Joseph Brand ;
- 6) Considérant que l'aménagement du parking à vélos est qualitatif ; qu'une porte coulissante est prévue afin de faciliter l'accès des vélos au sein du parking ;
- 7) Considérant que l'accès aux logements est maintenu (place de Houffalize) ; qu'il est donc bien séparé de l'accès de l'équipement d'intérêt collectif ;
- 8) Considérant qu'un local vélos/poussettes réservé aux logements des étages est maintenu au rez-de-chaussée via cette entrée privative ; que l'ouverture de baie est agrandie afin de faciliter l'accès des vélos et poussettes ;
- 9) Considérant que le local technique situé à l'arrière de l'escalier du rez-de-chaussée n'est utilisé que très rarement et appartient à l'AIS ;
- 10) Considérant que chaque logement bénéficie d'une cave privative au sous-sol ;
- 11) Considérant que la cinquième cave est réservée à l'AIS et/ou au propriétaire ;
- 12) Considérant que les compteurs sont accessibles de façon permanente ;
- 13) Considérant que les caractéristiques urbanistiques de l'immeuble sont modifiées et sont dès lors soumises aux mesures particulières de publicité ;
- 14) Considérant que la vitrine de l'équipement est surplombée d'un bardage métallique inoxydable (perforé) ; que ce matériau est autorisé par le Plan Particulier d'Affectation du Sol ;
- 15) Considérant que ce parement rend le rez-de-chaussée ajouré et déroge de ce fait à l'art. 9 du titre I du RRU (rez-de-chaussée aveugle) ; qu'il y a lieu de s'assurer que la tôle ajourée soit suffisamment perméable visuellement ;

- 16) Considérant cependant que ce revêtement est un matériau durable dans le temps ; qu'il s'accorde avec la faïence existante de ton blanc et contraste avec le reste de l'immeuble créant de ce fait un marqueur visuel dans le quartier ;
- 17) Considérant que le matériau de l'entrée du cycloparking est traité de manière différent (tôle finement perforée en métal galvanisé) de façon à la rendre visible ; que le même traitement est choisi pour l'intégration des boîtes aux lettres et du numéro de police à gauche de l'entrée des logements ;
- 18) Considérant qu'un soubassement en pierre bleue contourne le bas de la vitrine et ajuste la différence de niveau ;
- 19) Considérant que la porte d'entrée des logements est maintenue en bois de ton blanc ;
- 20) Considérant que le permis d'environnement de 2010 couvre les assainissements jusqu'au 25 mai 2025 et que la parcelle est reprise en catégorie 3 (parcelles polluées sans risque) à l'inventaire d'état du sol ;

AVIS FAVORABLE unanime

La dérogation suivante est octroyée:

- l'art. 9 du titre I du RRU (rez-de-chaussée aveugle)

Abstention : -

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*