



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/07/2018

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme (dossier mixte)

Réf. / Ref.: R398/2017

Adresse / Adres: Place Rouppe 4
Rue Van Helmont de 53 à 55

Demandeur / Aanvrager: Paul-Edouard AUBRY ROUPPE PROPERTY 1 S.P.R.L.

Objet / Betreft: démolir une maison et ses annexes, construire 3 immeubles destinés à accueillir 116 logements étudiants, 1 conciergerie et une surface commerciale et construire un parking public sur 9 demi-niveaux en sous-sol d'une capacité de 200 places

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/06/2018 22/06/2018

Réactions / Reacties: 8

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 05/07/2017

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

ABSTENTION :

Direction régionale des Monuments et Sites - Bruxelles Environnement

AVIS MAJORITAIRE:

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme:

- 3
- Attendu que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
 - Attendu que la demande vise à démolir une maison et ses annexes, construire 3 immeubles destinés à accueillir 116 logements étudiants, 1 conciergerie et une surface commerciale et construire un parking public sur 9 demi-niveaux en sous-sol d'une capacité de 200 places ;
 - Vu l'avis favorable sous conditions émis par la commission de concertation du 05/07/2017 ;
 - Considérant que l'immeuble sis 4, place Rouppe n'est ni classé, ni inscrit sur la liste de sauvegarde, qu'il n'est pas non plus repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - Considérant qu'aucun des immeubles sis place Rouppe ne fait l'objet d'un classement ou d'une sauvegarde ;
 - Qu'un certain nombre d'entre eux sont néanmoins repris à l'inventaire, à savoir le n°3, 10-12, 14, 17 à 21, 24, 28, 29 et 32 ;
 - Vu l'étude historique, architecturale et patrimoniale fournie par le demandeur, permettant de montrer que la valeur historique, architecturale et patrimoniale de l'immeuble sis 4 place Rouppe est relative et partielle, et que l'immeuble ne présente aucune valeur d'ensemble particulière ;
 - Vu le courrier émis par le fonctionnaire délégué, en application de l'article 191 du Cobat, demandant la modification du projet, et reprenant les conditions suivantes :
 - déplacer l'entrée du parking vers la rue Van Helmont et proposer du côté de la place Rouppe un programme permettant une interaction plus grande avec la place ;
 - tenir compte pour l'aménagement des entrées, de la possible réversibilité du sens de circulation de la rue Van Helmont ;
 - revoir la façade à rue en tenant compte de l'intégration au cadre environnant (introduire des verticales dans la composition de la façade) et des gabarits, en respectant davantage les articles 5 et 6 du Titre I du RRU, et en prenant comme référence l'ensemble des immeubles entourant la place ;
 - pour les immeubles prévus en intérieur d'îlot : déplacer les entrées à l'avant, supprimer les espaces résiduels à l'arrière et réduire le gabarit d'un niveau là où les bâtiments projetés sont en vis-à-vis trop proches des façades arrière des immeubles sis boulevard Lemonnier ;
 - revoir l'agencement des coursives de manière à améliorer l'éclairage naturel des chambres;
 - permettre une réversibilité du programme pour les logements étudiants en logement normal et proposer à cette fin une alternative allant dans ce sens ;
 - apporter la garantie de la gestion des logements étudiants par un opérateur professionnel ;
 - fournir des visuels permettant de contextualiser le projet par rapport aux immeubles voisins et par rapport à la



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 03/07/2018

place.

- Attendu que la demande modifiée, introduite en date du 30/03/2018, a été soumise à enquête publique du 08/06/2018 au 22/06/2018 et que 8 réactions ont été introduites, portant principalement sur la démolition de la maison sise place Rouppe, 4, demandant l'avis de la CRMS, sur la nécessité de prévoir un parking à cet endroit de la ville, sur la position de l'entrée/sortie du parking, à proximité du 3 place Rouppe, risquant de générer des conflits avec les piétons accédant au bâtiment (sécurité), sur les murs mitoyens, demandant de ne pas modifier leur hauteur, mais par contre demandant de réduire la hauteur du mur aveugle du bâtiment B (luminosité), la pollution de l'air ainsi que l'augmentation du trafic de transit générées par la présence du parking, sur la demande de prévoir des arbres et des zones de pleine terre en intérieur d'îlot, sur le manque de mixité dans la typologie de logements, sur l'absence de balcons en façade avant;

- Considérant que le projet modifié répond partiellement à l'ensemble des conditions émises par le fonctionnaire délégué ;

- Considérant, en ce qui concerne la position de l'entrée du parking, que le complément au rapport d'incidences indique que l'entrée du parking est maintenue côté gauche de la parcelle car cette localisation permet d'organiser l'ensemble des accès depuis la place sans passer par la rue Van Helmont, limitant ainsi les nuisances dans une rue résidentielle, et présentant le plus de flexibilité pour l'organisation du plan de circulation, tenant compte ainsi de la possible réversibilité du sens de circulation de la rue Van Helmont ;

- Considérant que la façade est améliorée, que la dernière travée du 4ème étage est supprimée, que les 6 travées suivantes ont été reculées aux 4ème et 5ème étages de 2 m par rapport à l'alignement des façades, que la façade de ces 2 étages en retrait est parachevée en briques de teinte foncée afin d'accentuer sa position en retrait ;

- Que la composition des étages de la façade exprime davantage de verticalité améliorant ainsi une intégration au cadre urbain environnant ;

- Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, la façade du commerce est élargie et que la vitrine est prolongée latéralement ;

- Que l'entrée du parking sera traitée par le travail d'un artiste ;

- Considérant cependant que le traitement de la façade du rez-de-chaussée, tel que proposé, ne s'intègre pas suffisamment au cadre bâti ainsi qu'au reste du bâtiment, qu'il convient d'améliorer son traitement architectural en intégrant davantage de masse et de verticalité, permettant de constituer une assise en accord avec les étages ;

- Considérant, en ce qui concerne les bâtiments en intérieur d'îlot, que les entrées sont déplacées vers l'avant, que les espaces résiduels entre le bâtiment B1 et le mur mitoyen sont intégrés au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

- Que, la hauteur du mur mitoyen en fond de parcelle étant variable, que celle-ci étant très importante par endroits, le gabarit des bâtiments en intérieur d'îlot n'a pas été réduit ;

- Qu'il est proposé par contre que le mur de la façade arrière des 1er et 2ème étages soit totalement végétalisé au moyen de plantes grimpantes ;

- Considérant que les coursives sont percées le long des façades afin d'amener plus de lumière dans les logements des étages inférieurs et plus d'intimité dans les logements ;

- Considérant que des schémas ont été introduits, démontrant que la modulation du projet et la position des circulations verticales et horizontales permettent une réversibilité du projet ;

- Considérant qu'en ce qui concerne la garantie de la gestion des logements par un opérateur professionnel, qu'une déclaration du maître d'ouvrage est jointe au dossier ;

- Considérant de ce qui précède, moyennant l'adaptation demandée, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE, à condition d'améliorer le traitement de la façade du rez-de-chaussée en introduisant davantage de masse et de verticalité.

Considérant la situation des parcelles concernées entre les deux enceintes urbaines médiévales (www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be