



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU mardi 27 août 2024**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN dinsdag 27 augustus 2024**

SONT PRESENTS :

ZIJN AANWEZIG :

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-GILLES / GEMEENTEBESTUUR SINT-GILLIS**

**Présidente/De Voorzitster :**

- Mme. Morenville (Présidente de la commission en sa qualité d'Echevine de l'Urbanisme)

**Techniciens/Technici :**

- Mme. Frère,
- M. De Blicq

**Secrétariat/secretariaat :**

- M. Duchene

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE / GEWESTELIJKE  
OVERHEIDSDIENST BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED :**

**Urbanisme / Stedenbouw :** Mme Marquezy

**Patrimoine / Erfgoed :** Mme. Kreutz

**BRUXELLES ENVIRONNEMENT / LEEFMILIEU BRUSSEL :** M. Dubois

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - BRUXELLES MOBILITÉ / GEWESTELIJK  
OVERHEIDSDIENST BRUSSEL - BRUSSEL MOBILITEIT : /**

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES - PERSPECTIVE / GEWESTELIJK OVERHEIDSDIENST  
BRUSSEL - PERSPECTIVE : /**



## ORDRE DU JOUR / DAGORDE

Point 1.	Approbation du PV de la séance précédente
Point 2. 13:30	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>PU2024-2</b> : modifier la façade / het wijzigen van de gevel : Chaussée de Charleroi 143</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Monsieur Julien De Dobbeleer</p>
Point 3. 13:55	<p><u>Demande / Aanvraag</u> : permis d'urbanisme <b>FD2024-11</b> : refectionner la chaussée de Waterloo, au droit du Parvis, qui malgré sa réfection il y a peu de temps se dégrade prématurément . La dégradation est accélérée par une inéquation entre le type de trafic et le choix des matériaux mis en oeuvre. / Renoveren van de Waterloosesteenweg, rechts van het Sint-Gillisvoorplein, die ondanks recente reparaties voortijdig verval. Het verval wordt versneld door een slechte afstemming tussen het soort verkeer en de keuze van de gebruikte materialen. : Chaussée de Waterloo 57/64 - 59/68</p> <p><u>Demandeur / Aanvrager</u> : Administration communale de Saint-Gilles</p>



La séance est présidée par Madame MORENVILLE et est ouverte à 9 heures.

De vergadering werd open verklaard om 9u onder de voorzitterschap van Mevrouw MORENVILLE.

Point 1. Approbation du PV de la séance précédente



Point 2.

Demande / Aanvraag : permis d'urbanisme **PU2024-2** : modifier la façade / het wijzigen van de gevel  
**Chaussée de Charleroi 143**

Demandeur / Aanvrager : Monsieur Julien De Dobbeleer  
 N° dossier : PU2024-2 / 13/AFD/1928259

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du au , le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

0 lettre(s)

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : zone d'habitation

- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- ~~en liseré de noyau commercial~~
- en point de variation de mixité
- le long d'un espace structurant

PPAS : /

RCU : Règlement communal sur les bâtisses

Zone de protection : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation pour :  
 application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)  
 application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

### **DEROGATIONS : /**

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que le long d'une voirie régionale et en zone restreinte du Règlement régional d'urbanisme pour les enseignes ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : caves au sous-sol, clinique vétérinaire au rez-de-chaussée, un logement par étage du 1<sup>er</sup> au 5<sup>e</sup> étage, 6 mansardes et grenier sous les combles ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2022-135) visant à changer la destination du bureau au rez-de-chaussée et de la partie attenante du sous-sol en équipement d'intérêt collectif (vétérinaire) et modifier la façade, que l'octroi de ce permis a été notifié le 02/05/2023 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le PU2022-135 et à modifier la façade et plus précisément :  
 - modifier les menuiseries de la façade avant, au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est dispensée de l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente en vertu de l'art.2 de l'AG du 18/10/2018 ;

Considérant que plusieurs éléments en pierre de taille absents de l'élévation du PU2022-135 ont été conservés sous les baies du premier étage, ce qui bénéficie à l'harmonie de la façade ;

Considérant que le sens d'ouverture de la porte d'entrée des logements est modifié, que les allèges pleines sont supprimées afin de vitrer toutes les parties et d'accorder la porte d'entrée des logements à la porte d'entrée de la clinique vétérinaire, ce qui est bienvenu ;

Considérant qu'il s'agit d'un retour à la façade d'origine de l'immeuble hormis l'ajout de divisions horizontales dans les parties inférieures, que ces dernières s'inspirent des petits bois des châssis des étages ;



Considérant qu'à la demande des copropriétaires, les boîtes aux lettres sont déplacées dans le sas d'entrée ouvert et accessible durant la journée, qu'il y aura lieu de vérifier que cette configuration répond aux exigences des services postaux ;

Considérant que la porte battante de la clinique vétérinaire est remplacée par une porte coulissante automatique conservant le cadre principal en bois visible depuis l'extérieur (le cadre coulissant, dont seules les traverses supérieures et inférieures sont visibles en position fermée, est en aluminium et de la même couleur bleue que le cadre en bois), que cette modification est discrète et harmonieuse par rapport au reste de la façade et rend l'accès à la clinique plus commode ;

Considérant que les fenêtres centrales sont remplacées par des châssis en bois fixes divisés en trois parties, les deux parties inférieures étant recouvertes d'un film translucide pour préserver la discrétion des espaces de travail qu'elles éclairent, que ces films translucides servent également à signaler la présence du centre médical par son nom et son logo ;

Considérant que ces modifications sont peu heureuses, que la façade d'origine prévoyait une allège pleine pour lesdites fenêtres, que cette composition était plus harmonieuse ;

Considérant que le remplacement des allèges vitrées par des panneaux en bois pleins moulurés permettrait de se rapprocher de l'esthétique de la façade d'origine ;

Considérant également la teinte bleu saphir proposée pour les menuiseries du rez-de-chaussée, que celle-ci s'accorde peu avec l'architecture de la bâtisse et que le PU2022-135 avait été accordé à condition de prévoir la même teinte qu'aux étages ;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de régulariser l'enseigne perpendiculaire, non incluse dans la présente demande et dérogeant *a minima* à l'article 46A du Règlement communal sur les bâtisses ;

**AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :**

- **Prévoir la même teinte qu'aux étages pour l'ensemble des menuiseries et en préciser le RAL ;**
- **Prévoir une allège pleine sous la forme d'un panneau en bois mouluré pour les 2 châssis centraux ;**

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs).



### Point 3.

**Demande / Aanvraag** : permis d'urbanisme **FD2024-11** : refectonner la chaussée de Waterloo, au droit du Parvis, qui malgré sa réfection il y a peu de temps se dégrade prématurément . La dégradation est accélérée par une inéquation entre le type de trafic et le choix des matériaux mis en oeuvre. / Renoveren van de Waterloosesteenweg, rechts van het Sint-Gillisvoorplein, die ondanks recente reparaties voortijdig verval. Het verval wordt versneld door een slechte afstemming tussen het soort verkeer en de keuze van de gebruikte materialen.

#### **Chaussée de Waterloo 57/64 - 59/68**

**Demandeur / Aanvrager** : Administration communale de Saint-Gilles

N° dossier : FD2024-11 / 13/PFD/1945324

### **EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : PRAS : réseau viaire

PPAS : /

RCU : /

Zone de protection : « Eglise Saint Gilles » classé par l'arrêté du 16/03/1995 et « Ensemble d'immeubles, dont la brasserie Verschueren » classé par l'arrêté du 18/03/2004 ;

Dérogations : /

Soumis à l'avis de la commission de concertation et aux mesures particulières de publicité pour :

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

#### 1. Contexte :

Considérant que le bien se situe en réseau viaire, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ainsi qu'en espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ; qu'il se situe également en liseré de noyau commercial ;

Considérant qu'à hauteur du parvis de Saint-Gilles, la chaussée de Waterloo est, aux cartes du plan régional de mobilité (« Good Move ») en catégorie « Quartier » pour les voitures, vélos, poids-lourds et transports publics, et en catégorie « Plus » pour les piétons ;

Considérant que le périmètre de la demande se situe dans deux zones de protection de biens classés :

- « Eglise Saint Gilles » classé par l'arrêté du 16/03/1995 ;
- « Ensemble d'immeubles, dont la brasserie Verschueren » classé par l'arrêté du 18/03/2004 ;

#### 2. Objet :

Considérant que l'objet de la demande consiste à refectonner en profondeur la chaussée de Waterloo au droit du Parvis de Saint-Gilles, passant d'un revêtement en pierres naturelles à un revêtement constitué de béton ;

#### 3. Procédure :

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- En application de l'article 237 du COBAT, la demande se situant dans des zones de protection de biens classés, les actes et travaux objets de la demande modifient les perspectives sur ces biens classés ou à partir de ceux-ci.

Considérant l'avis de la CRMS émis en sa séance du 10/07/2024 qui souscrit aux modifications proposées ;

Considérant l'avis favorable de Bruxelles Mobilité du 17/07/2024 ;

#### 5. Situation existante :

Considérant que la composition du complexe de voirie se compose comme suit :

- Pavés en granite sur la voirie circulée, pose en joints alternés, dimensions : L 15 cm / l 10 cm / épaisseur 10 cm ;
- Bordures en pierre bleue traversant la voirie circulée, dimensions : L 100 cm / l 30 cm / épaisseur 15 cm ;
- Jointoiement : Mortier modifié ;
- Couche de pose : Sable de Rhin stabilisé. Etant donné que l'ancienne fondation a été conservée telle quelle, l'épaisseur de la couche de pose varie pour s'adapter à la géométrie de surface ;
- Fondation :
  - o Ancienne fondation conservée sous chaussée de Waterloo : béton maigre ;



- Nouvelle fondation : béton maigre sous l'avenue Jean Volders et le Parvis ;
- L'ancienne fondation a été conservée au niveau de la zone circulée pour pouvoir respecter les délais imposés par l'hyper-coordonateur à la Commission de Coordination des Chantiers de la Région ;
- Sous-fondation :
  - Ancienne sous-fondation sous chaussée de Waterloo ;
  - Empierrement recyclé sous le Parvis et l'avenue Jean Volders ;

Considérant que la zone circulée est traversée par des bandes constituées de bordures de pierre bleue dont l'axe n'est pas exactement parallèle aux joints continus des pavés ; que de ce fait, de nombreux pavés en contact avec les bandes de pierre bleue sont découpés en très petits fragments ;

Considérant que des joints de dilatation ont été placés uniquement dans le sens longitudinal, le long des bords de la voirie, excepté au niveau du virage entre la chaussée de Waterloo et l'avenue Jean Volders, où un joint de dilatation traverse la chaussée Jean Volders ;

Considérant que la majeure partie des dégradations se situent le long des bandes de pierre bleue ; qu'on peut observer une détérioration du jointolement et des pavés eux-mêmes ; que certains pavés sont déjà en voie de déchaussement voir déjà déchaussés ; que la zone la plus détériorée se situe au niveau du virage ; qu'on observe par endroits des affaissements dont le creux atteint plusieurs centimètres de profondeur ;

Considérant que certaines bordures en pierre bleue sont déjà fragmentées en plusieurs parties ; qu'une zone détériorée a été identifiée aussi sur l'avenue Jean Volders, près de l'interface entre le revêtement en asphalte et le revêtement pavé ; que le trafic traversant le Parvis de Saint-Gilles semble très important ; qu'en plus de nombreux véhicules légers qui empruntent cet axe important, de nombreux bus et camions de livraison circulent sur cette artère commerciale ; que de par la configuration des lieux (ralentisseur, voirie semi-piétonne, virage) ces véhicules lourds effectuent de nombreuses manœuvres au ralenti, ce qui est extrêmement sollicitant pour le revêtement ;

#### 6. Situation projetée :

Considérant que pour remédier aux problèmes et reprendre les charges et le trafic, la demande porte sur l'enlèvement des pavés de granit actuels, la démolition de la fondation existante, la réalisation d'une nouvelle fondation uniforme en béton maigre, et la mise en œuvre d'un nouveau revêtement coulé d'une seule pièce, en béton armé gris d'aspect brossé d'une épaisseur de 23cm ; qu'un joint de dilatation est prévu au niveau de la transition de l'avenue Jean Volders et au raccord avec la chaussée de Waterloo ; que les bandes transversales en pierres bleues seront évoquées, sans interruption du type de revêtement.

#### 8. Objectifs :

Considérant que l'objectif du projet est de conforter tous les usagers de l'espace public, notamment les modes actifs, par un revêtement capable de résister au charroi prévu sur cette chaussée (à savoir les bus et les camions de livraison) ;

#### 9. Motivations :

Considérant qu'un ensemble de plusieurs facteurs ont été identifiés comme étant les causes possibles de cette dégradation :

- Sous-estimation de la fréquence du trafic, particulièrement celle de poids lourd ;
- La fondation en béton maigre n'est pas assez épaisse, ni assez résistante pour répondre au trafic ;
- Les bandes en pierre bleue ne sont pas suffisamment stables ;
- Absence de contrebutage du revêtement modulaire, à la transition vers l'asphalte au niveau de l'avenue Jean Volders ;
- Variabilité dans l'épaisseur de la couche de pose du revêtement ;

Considérant qu'une ligne de bus passe sur cette portion de la chaussée de Waterloo, ainsi que de nombreux camions de livraisons ;

Considérant que la cause la plus importante semble être la présence d'un trafic élevé de véhicules lourds, d'où la nécessité de reconsidérer le bien fondé d'un revêtement modulaire dans la zone circulée ; que les faibles performances de la structure sous-jacente (plateforme, sous-fondation et fondation) sont également fort préjudiciables à la durabilité du revêtement modulaire face aux ornières ;

Considérant que le remplacement des pavés en granit abimés existant par du béton armé améliorera l'accessibilité ainsi que la qualité d'usage et de confort ; que le projet vise également à démolir la fondation existante pour réaliser une fondation uniforme permettant de reprendre les charges attendues ;

Considérant que la localisation de l'intervention aurait préconisé une meilleure réflexion compte tenu du contexte à haute valeur patrimoniale ;



Considérant cependant que le remplacement des pavés en granit par du béton est présenté comme une nécessité compte tenu d'une mise en œuvre peu qualitative du projet initial ;

Considérant que les interventions permettront de remédier aux dégradations existantes et futures, tout en restant relativement sobres ;

Considérant que le fait de remplacer des pavés déchaussés par du béton coulé est positif pour l'acoustique ; que le fait de retirer les éléments transversaux va également réduire les nuisances sonores ; que des fondations plus solides vont permettre un meilleur maintien dans le temps de la structure en surface ;

Considérant qu'un dispositif limitant la propagation des vibrations est recommandé pour la fondation de l'avenue Jean Volders en raison de la présence de logements et d'un édifice classé ;

Considérant que les carottages réalisés indiquent certaines insuffisances d'épaisseur et de couche de pose ; que la fondation actuelle doit être démolie et refaite de manière plus homogène ;

Considérant que le projet présenté, comme le précédent mis en œuvre, n'offre aucune gestion durable des eaux pluviales ; que la grande imperméabilisation des voiries et de leurs abords est maintenue alors qu'ils sont situés en amont d'une zone d'inondation ; que lors de tels projets de réfection de fondations, il est demandé de gérer ou de retenir les eaux pluviales dans un contexte urbain contraint ; que le projet doit être l'occasion de proposer une chaussée à structure réservoir ; qu'il serait également opportun d'élargir la zone de projet à ses abords immédiats afin d'examiner une désimpermeabilisation par endroits pour améliorer les qualités végétales et l'infiltration des eaux de ces tronçons de voiries ;

Considérant que de nombreuses fosses d'arbres entourant la zone de projet sont munies de bordures, notamment avenue Volders ; qu'il conviendrait de proposer le retrait de ces bordures et la mise des fosses au niveau de la voirie afin de permettre aux eaux pluviales de s'y infiltrer ;

Considérant qu'il y aurait lieu, de manière générale et dans un souci de cohérence, d'étudier l'aménagement des espaces publics de manière coordonnée et globale dans l'ensemble des aspects (techniques, esthétiques, environnementaux,...) afin de limiter leur fragmentation ;

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

**Direction du Patrimoine Culturel, Bruxelles Environnement et Urban. Brussels -Direction de l'Urbanisme : avis favorable à condition de :**

- **Proposer un dispositif limitant la propagation des vibrations pour la fondation de l'avenue Volders;**
- **Proposer une amélioration de la gestion des eaux pluviales (chaussée réservoir) ;**
- **Envisager un élargissement de la zone de projet à ses abords immédiats pour y proposer des zones désimpermeabilisées et plantées dans les abords du projet ainsi que la mise à niveau de la voirie des fosses d'arbre en périphérie de la zone de projet ;**

**Commune de Saint-Gilles : abstention**