

Réunion de la Commission de Concertation du 18/10/2024

Demande de permis d'environnement de classe 1B:

Référence : 10/IPE/1945164 ; PE.5552/1B-2024

Adresse : place du Bourgmestre Jean-Louis Thys 5 – 6 - 7 .

Demandeur : ACP de la "Résidence Orchidée" à Jette:

Objet : Exploitation d'un parking couvert de 52 emplacements ;

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à l'exploitation d'un parking couvert de 52 emplacements;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/09/2024 au 10/10/2024 suivant les prescriptions de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses modifications ultérieures ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Vu que nous n'avons toujours pas réceptionné l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (S.I.A.M.U.) ;
- Vu le dernier rapport de contrôle des installations électriques du 19/12/2019 effectué par un organisme agréé - (Réf : 29/2019/83541/01:1) indiquant que l'installation est conforme au Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.) ;

Avis unanime favorable à condition de :

- Respecter les conditions usuelles pour ce type d'établissement qui seront reprises dans le permis d'environnement de classe 1B qui sera délivré par Bruxelles Environnement ;
- Répondre aux éventuelles remarques qui pourraient figurer dans le rapport du SIAMU qui nous parviendra prochainement;

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 18/10/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12321

Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles - STIB : Réaménager de façade à façade l'avenue du Heymbosch (entre les avenues Van Engeland et Jean Joseph Crocq) pour le passage du bus 88 : redimensionner la partie de la chaussée dédiée à la circulation automobile, aménager une piste cyclable, réorganiser le stationnement, aménager 2 nouveaux arrêts "Heymbosch", renouveler les revêtements, aménager des noues plantées, abattre 3 arbres et en replanter 3 et renouveler l'éclairage;
Avenue du Heymbosch et Avenue Van Engeland .

AVIS

Contexte légal

Considérant que le projet est repris en « Réseau viaire », en « Zone de servitude au pourtour des bois et forêts » et partiellement en « Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement » (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le projet est repris en « Voirie » du PPAS dénommé :

- « PPAS 2.00 Quartier du Heymbosch » approuvé par l'arrêté royal du 24/07/1954 ;
- « PPAS 2.00 Quartier du Heymbosch » approuvé par l'arrêté royal du 31/10/1962 ;
- « PPAS 2.04 Quartier du Heymbosch », approuvé par l'arrêté royal du 17/10/1983 ;
- « PPAS 2.06 Quartier du Heymbosch », approuvé par l'arrêté royal du 05/09/1986 ;
- « PPAS 2.07 Quartier du Heymbosch », approuvé par l'arrêté royal du 26/04/1990 ;

Considérant que le projet est repris en « Continuité verte », en « Zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau » et en « RER vélo » dans le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté du gouvernement du 12/07/2018 ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21/11/2006 ;

Considérant que le projet est partiellement repris dans la zone de protection de l'ancienne chapelle de l'Hôpital Brugmann, classée comme monument par l'AG du 14/04/2005 ;

Considérant que le projet donne sur la cité-jardin du Heymbosch, inscrite à l'inventaire légal du 19/08/2024 ;

Considérant le Plan Régional de Mobilité « Good Move » (PRM), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 25/03/2021, que les avenues Van Engeland et Heymbosch sont reprises au PRM comme : « Piéton Quartier », « Vélo Quartier », « Transport public Quartier » et « Auto Quartier » ;

Considérant que le projet est repris en voirie communale ;

Considérant la dispense de permis d'urbanisme, 10/DISP/1768058, accordée à la STIB en 2020 pour aménagements provisoires à titre d'essai ;

Considérant la localisation du projet en lisière du Bois de Dieleghem, station Natura 2000 gérée par Bruxelles Environnement (département Forêt), avec de l'habitat Natura 2000 répertorié « 9160 Chénaies-charmaies » ;

Considérant que l'avenue du Heymbosch est incluse dans le "Bat Light District" de Jette ;

Objet de la demande

Considérant que le projet consiste au réaménagement de façade à façade l'avenue du Heymbosch (entre les av. Van Engeland et Jean Joseph Crocq) pour le passage du bus n°88 : redimensionner la partie de la chaussée dédiée à la circulation automobile, aménager une piste cyclable, réorganiser le stationnement, aménager 2 nouveaux arrêts "Heymbosch", renouveler les revêtements, aménager des noues plantées, abatte 3 arbres et en replanter 3 et renouveler l'éclairage ;

Procédure et actes d'instruction

Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- En application de la prescription particulière 25.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun ;
- En application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : à la demande du Plan Particulier d'Affectation du Sol : PPAS « 2.06 Quartier du Heymbosch » approuvé par l'arrêté royal du 05/09/1986, Article 3 « Les voiries publiques » :
« *L'aménagement de ces voiries est soumis aux mesures particulières de publicité à l'avis de la commission de concertation communale* » ;

Considérant que le projet a été soumis à la commission de concertation pour le motif suivant :

- En application de l'article 237 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 11/09/2024 au 10/10/2024 dans la Commune de Jette et qu'elle a fait l'objet de 6 réclamations et 4 demandes à être entendu ;

Considérant que les réclamations formulées lors de l'enquête publique relative à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants :

- Général :
Relève la largeur contradictoire du chemin situé le long du bois de Dieleghem, annoncé à 2 mètres de large dans la Note explicative et à 1,50 mètre de large sur le plan projet ;
- Abattage des arbres :
S'oppose à l'abattage des 3 arbres ;
- Aménagement général :
 - Salue le fait que le projet améliore l'espace public et la situation pour les usagers actifs et les personnes à mobilité réduite ;
 - Relève des défauts de conception à la hauteur de la rue De Grijse et de l'av. Van Engeland ;
 - Signale que l'espace carrossable a été élargi par rapport à la situation existante ;
 - Souhaite que le chemin prévu le long du bois de Dieleghem soit aménagé à 2 mètres de large, ceci afin d'assurer la sécurité et le confort des piétons.

- Propose des modifications au niveau de la chaussée, afin de gagner de l'espace et ainsi pouvoir aménager un trottoir plus large du côté du bois ;
 - Signale que le bois de Dieleghem est cyclable.
Propose d'ajouter une traversée cycliste sur le plateau qui traverse l'av. du Heymbosch ;
 - Se réjouit de la création du trottoir traversant à la hauteur de la rue E. De Grijse ;
Propose quelques adaptations au niveau du trottoir traversant afin d'améliorer la circulation des modes actifs : élargir une partie du trottoir, prolonger la piste cyclable existante et réduire la largeur du plateau au niveau de son contact avec l'av. du Heymbosch ;
 - Signale que la bande de stationnement sud de l'av. Van Engeland ne respecte pas l'article 24 du Code de la route (stationnement sur la chaussée à moins de 5 mètres en deçà d'un passage piéton).
Demande d'adapter cela, en verdurisant par exemple l'espace ;
- Bruit :
Déplore les passages des bus le soir ;
- Espace vert situé devant la cité-jardin du Heymbosch :
Précisent qu'ils ont acheté leur maison car il y a un espace vert devant ; que c'est très important de le maintenir, que c'est ce qui fait le charme de la rue ;
- Personne à mobilité réduite :
Signale qu'elle est une Personne à Mobilité Réduite et s'inquiète de l'impact du projet sur sa mobilité ;
- Pistes cyclables :
 - Apprécie le fait que l'on puisse choisir entre circuler sur la piste cyclable ou sur la chaussée ;
 - S'opposent à l'implantation d'une piste cyclable devant leurs maisons.
Signalent que la piste serait mieux de l'autre côté de la rue, là où il n'y a pas de vis-à-vis.
S'inquiètent pour la sécurité de leurs enfants avec le passage des vélos juste devant les portes des propriétés ;
 - Signale que l'implantation d'une piste cyclable sur le trottoir à côté des habitations induira des conflits de la part des différents utilisateurs de l'espace.
Propose de ne pas prévoir cette piste cyclable ;
 - Trouve que l'aménagement risque d'être dangereux car des personnes pourraient emprunter la piste cyclable en trottoir à contresens.
Demande que l'on étudie la possibilité d'un aménagement plus symétrique, avec une piste cyclable séparée en montée et une marquée en descente ou une piste cyclable marquée dans chaque sens ;
 - Propose que la piste cyclable soit prolongée au-delà de l'arrêt de bus ;
 - Demande que l'entrée de la piste cyclable à la hauteur du rond-point, soit rendue plus visible ;
 - Demande de prendre en compte le choix du revêtement pour la piste cyclable, ainsi que pour le trottoir voisin, afin que les cyclistes aient un confort de roulage et éviter que les piétons viennent sur la piste cyclable car son revêtement est plus agréable pour marcher ;
 - Demande que les marquages au sol des pistes cyclables suggérées soient décalés de 0,80 m de la bande de stationnement, ceci afin d'éviter les accidents entre cyclistes et automobilistes par ouverture des portières de voiture ;
- Sécurité :
Signale que les voitures roulent très vite.
Propose d'installer un feu rouge à bouton d'appel à la hauteur du passage piéton situé face à l'entrée du bois ;
- Stationnement :
Trouve dommage de supprimer des emplacements de stationnement.

Signale que les gens qui vont à l'hôpital voisin viennent se stationner dans l'avenue en permanence, ce qui rend le stationnement pour les riverains impossible ;

Considérant que le projet a été soumis à l'avis du Collège du Bourgmestre et des Echevins de la Commune de Jette, de la Commission Royale des Monuments et Sites, de Bruxelles Mobilité, du Conseil des Gestionnaires des Réseaux Bruxellois (CGRB) et de Bruxelles Environnement ;

Considérant l'avis de Bruxelles Environnement reçu le 06/09/2024, qu'il est favorable sous conditions ;

Considérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites reçu le 09/09/2024, qu'il est favorable sous conditions ;

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité reçu le 11/09/2024, qu'il est favorable sous conditions ;

Considérant l'avis du Conseil des Gestionnaires des Réseaux Bruxellois - Vivaqua du 12/09/2024, qu'il demande d'insérer des prescriptions générales techniques dans le permis d'urbanisme ;

Situation existante

Superficie

Considérant que le projet présente une superficie d'environ 6.812 m², soit une longueur d'environ 350 mètres et une largeur d'environ 20 mètres ;

Fonctions principales

Considérant que dans la zone, il y a des logements, 2 écoles, un hôpital, des terrains de sport et un bois ;

Mobilité

Considérant que l'av. du Heymbosch et l'av. Van Engeland sont bidirectionnelles, que la rue E.De Grijse est unidirectionnelle (en venant depuis la rue J. Baudoux) ;

Mobilité, stationnement et aménagements avant la phase test

Considérant que dans le périmètre du projet, il y avait 95 emplacements de stationnements répartis comme suit :

- 12 emplacements de stationnement à l'av. Van Engeland ;
- 83 emplacements de stationnement dont 2 emplacements pour Personne à Mobilité Réduite (PMR) ;

Considérant que le stationnement se faisait de part et d'autre de la voirie ;
Considérant qu'il n'y avait pas de règlement de stationnement en vigueur ;

Mobilité, stationnement et aménagements après la phase test

Considérant que la phase test a été établie afin que la ligne de bus n°88 – nouvelle ligne de bus - puisse circuler et les arrêts de bus temporaires « Boule et Bill » implantés à l'av. Van Engeland ;
Considérant la suppression du stationnement du côté du bois de Dieleghem afin que le bus puisse passer ; que cela correspond à environ la moitié du stationnement existant ;
Considérant que 2 arrêts de bus temporaires avec aubettes ont été aménagés à l'av. Van Engeland, à la hauteur des n°11 de l'av. Van Engeland et sur le côté du n°76 av. du Heymbosch ;
Considérant que 2 coussins berlinois ont été implantés dans l'av. du Heymbosch ;
Considérant que les 2 emplacements de stationnement PMR ont été maintenus ; qu'une piste cyclable suggérée a été marquée en voirie dans les 2 sens a été aménagée ;

Considérant qu'un règlement de stationnement est entré en vigueur, que la zone est passée : « Zone Bleue » - durée maximum de 2 heures ;

Aménagement et revêtements

Considérant les aménagements et revêtements principaux existants ;

Considérant que l'avenue du Heymbosch présente un gabarit d'environ 20 mètres de large et est constituée comme suit : il y a, du nord au sud :

- Un trottoir, d'environ 1,60 m de large et réalisé en dalles de béton de couleur grise et de format 30 cm x 30 cm ;
- Une bande engazonnée, d'environ 5,40 mètres de large, comprenant des arbres taillés (hêtres pourpres ou *Fagus sylvatica* « Purpurea ») ;
- Une bande de stationnement en créneau, d'environ 2,50 mètres de large et réalisée en asphalte ;
- Une chaussée carrossable bidirectionnelle, d'environ 5 mètres de large et réalisée en asphalte ;
- Une bande engazonnée, d'environ 3,5 mètres de large et comprenant des arbres à haute tige (érables planes ou *Acer platanoides*) ;
- Un trottoir, d'environ 1,10 mètres de large et réalisé en dalles béton de couleur grise et de format 30 cm x 30 cm ;
- Une lisière de sous-bois, d'environ 1,50 mètres de large ;

Considérant que les bordures sont en béton et pierre bleue de format 100 cm x 15 cm ;

Accessibilité

Considérant que l'espace n'est pas aménagé de sorte à être accessible pour tous (cf. : absence de dalles podotactiles, bordures non abaissées, largeur non conforme au RRU,...) ;

Plantations

Considérant qu'il y a 74 arbres existants dans le périmètre du projet, dont les principaux sont les alignements détaillés juste après ;

Considérant la présence de 46 arbres taillés, dont 35 situés près de la cité-jardin du Heymbosch et 11 près du rond-point « Boule et Bill », qu'il s'agit de hêtres pourpres ou *Fagus sylvatica* « Purpurea » ;

Considérant qu'il y a 18 Erables planes - *Acer platanoides* - du côté sud de l'avenue et des parterres de pelouse, ainsi que des parterres de sous-bois pour les parties attenantes au bois ;

Considérant la présence de grands espaces de pleine terre devant la cité-jardin du Heymbosch, qu'ils sont recouverts de pelouse ;

Considérant que le rond-point « Boule et Bill » comprend des arbustes ;

Considérant que la fin de la rue E. De Grijse se termine par 2 parterres enherbés et ponctués chacun par 1 petit arbre ;

Gestion des eaux

Considérant que les eaux pluviales sont rejetées directement à l'égout via les avaloirs ;

Mobilier urbain

Eclairage

Considérant que l'éclairage de l'avenue du Heymbosch est de type « Saturne 3S » ; qu'il n'est pas gérable à distance, n'est pas dimmable et qu'il éclaire le bois à l'arrière ;

Considérant qu'il est composé de mâts munis d'une simple console ; que l'éclairage situé côté parc a une hauteur de 4 mètres et celui côté habitations a une hauteur de 6,3 mètres ; que la puissance d'éclairage est de 2440W en continu ;

Mobilier des arrêts de bus

Considérant que chaque arrêt de bus est muni d'un abri, un poteau d'arrêt et d'une poubelle ;

Potelets, bancs et poubelles

Considérant que les trottoirs sont protégés par des potelets ;

Considérant qu'il y a 3 bancs localisés le long du bois de Dielegem et à proximité de ses entrées ;

Considérant qu'il y a 3 bornes de propreté ; 1 à l'entrée du bois et 2 au niveau des arrêts de bus ;

Objectifs

Considérant que les objectifs du projet sont les suivants :

- Le réaménagement, de "façade" (limite de parcelle) à "façade" (limite de parcelle), de l'avenue ;
- Le redimensionnement de la voirie pour permettre un passage fluide des bus sur la ligne n°88 ;
- La mise en place de deux nouveaux arrêts "Heymbosch", entre le rond-point « Boule et Bill » et la rue E. De Grijse, dans le respect des normes PMR et en vue d'un arrêt accessible à tous, confortable et sûr ;
- Fournir une infrastructure cyclable sécurisée et sécurisante en montée ;
- Sécuriser les passages piétons afin qu'ils soient conformes aux normes en vigueur ;
- Proposer l'infiltration des eaux pluviales par l'utilisation de différentes surfaces perméables (zones de stationnement et noues) ;
- La préservation des arbres existants ;

Situation projetée

Mobilité, stationnement, aménagements prévus et revêtements de sol

Considérant que le sens des rues sera inchangé ;

Considérant que l'aménagement sera définitif, suite à la phase test ;

Considérant que dans le périmètre du projet, il y aura 44 emplacements de stationnements, dont 3 emplacements PMR ;

Considérant que les arrêts de bus seront réimplantés avec les aubettes près des écoles et de l'entrée du bois ;

Considérant que les trottoirs sur l'avenue Van Engeland seront rénovés au droit de la zone d'arrêts temporaires ;

Considérant qu'une piste cyclable sera suggérée en chaussée carrossable dans les 2 sens ;
Considérant qu'une piste cyclable montante séparée en trottoir côté habitation sera aussi aménagée ; que cette dernière présentera une largeur de 1,80 mètre et sera en béton de couleur ocre ;
Considérant qu'un plateau sera prévu dans l'av. du Heymbosch à la hauteur de l'entrée du bois ;
qu'un passage piéton sera prévu ;

Considérant que le bout de la rue E. De Grijse sera aménagée en trottoir traversant ;

Considérant que le revêtement de la zone franchissable dans le rond-point « Boule et Bill » sera rénovée ainsi qu'une partie des bordures le délimitant ;

Considérant que le règlement de stationnement est devenu plus strict entretemps pour cette zone qu'elle est passée en : « Zone Verte », c'est-à-dire payante, durée maximale de stationnement de 4 heures pour l'av. de Heymbosch ; qu'elle sera toujours en « Zone verte » ;

Aménagement et revêtements

Considérant que l'avenue du Heymbosch présentera un gabarit d'environ 20 mètres de large et sera constituée comme suit, qu'il y aura, du nord au sud :

- Un trottoir, d'environ 2 mètres de large et réalisé en pavés de béton de couleur grise et de format 20 cm x 20 cm ;
- Une piste cyclable, d'environ 1,80 mètre de large et réalisée en béton ocre ;
- Une noue plantée de type prairie fleurie, comprenant les arbres taillés existants maintenus (hêtres pourpres ou *Fagus sylvatica* « Purpurea »), d'environ 2,30 m de large ;
- Un trottoir, d'environ 1 mètre de large et réalisé en pavés de béton de couleur grise et de format 20 cm x 20 cm ;
- Une bande de stationnement en créneau, d'environ 2 mètres de large et réalisée en pavés naturels oblongs de réemploi (porphyre belge) avec joints ouverts drainants en gravillon 2/8 sur fondation béton maigre de 20 cm ;
- Une chaussée carrossable, d'environ 6,5 mètres de large et réalisée en asphalte ;
- Une noue plantée comprenant les arbres existants à haute tige maintenus (érables planes ou *Acer platanoides*), d'environ 2,85 mètres de large ;
- Un trottoir, d'environ 1,50 mètres de large et réalisé en pavés béton de couleur grise et de format 20 cm x 20 cm ;
- Une lisière de sous-bois, d'environ 1,50 mètres de large ;

Considérant que les filets d'eau seront en béton et de format 20 x 100 x 30 cm ;

Considérant que les bordures en bordures en pierre bleue existantes sur site seront déplacées et repositionnées à leur nouvel emplacement ; que les bordures seront chanfreinées aux droits des entrées de garage et des bordures en béton de plus petits formats seront prévus pour délimiter les zones vertes ;

Accessibilité

Considérant que l'ensemble des passages piétons sera mis aux normes à l'aide de bordures abaissées à niveau zéro et la mise en place de dalles podotactiles et de guidance afin d'assurer une accessibilité universelle ;

Considérant que les trottoirs auront tous une largeur de minimum 1,5 m (cf. : RRU) ;

Plantations

Considérant qu'il y aura 75 arbres dans la situation projetée, que la majorité des arbres existants seront maintenus, que 3 hêtres pourpres (*Fagus sylvatica* « Purpurea ») seront abattus afin d'aménager l'arrêt de bus du côté sud ;

Considérant que 3 nouveaux arbres seront replantés en compensation de l'autre côté de l'avenue ;
Considérant que des noues plantées seront créés et les zones plantées rénovées avec une diversification de la strate herbacée ;

Gestion des eaux

Considérant que le projet porte une attention à la Gestion intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) par :

- L'intégration de zones d'infiltration d'eau par la pose de bordures saillantes en voirie permettant à l'eau de rejoindre les noues infiltrantes ;
- La création d'une zone de stationnement avec pavés naturels à joints drainants ;
- La redirection des eaux de trottoir vers les zones vertes ;

Mobilier urbain

Eclairage

Considérant que l'éclairage sera rénové pour donner suite au plan lumière de Sibelga ;

Considérant le modèle de lampadaire initialement prévu « Albany » avec une température de couleur de couleur de 3000 Kelvin (couleur blanche) ; qu'il a été revu, l'avenue du Heymbosch étant incluse dans le "Bat Light District" de Jette et qu'il a été opté pour le modèle « Elipt », qui se caractérise par :

- une température de couleur de 1800 Kelvin (couleur ambré foncé) ;
- une puissance de 2574 W en heure de pointe (de l'allumage à 22h et de 5h à l'extinction), 1287 W en heure creuse (entre 22h00 et 05h00), l'éclairage étant dimé de 50% pour respecter le calendrier « Parc et bois » de Sibelga ;
- un pourcentage de flux lumineux supérieur (ULOR) de 0% (rendement de lumière supérieur au plan de l'horizontale) ;
- Un éclairage moyen sur le trottoir du côté du parc de 1.90Lux (heure de pointe) et 0.95Lux (heure creuse) ;
- un éclairage moyen sur les 20 premiers mètres dans le parc est de 0.07Lux (heure de pointe) et 0.03Lux (heure creuse), ce qui est très nettement meilleur (inférieur) au niveau d'éclairage des deux autres modèles de luminaires envisagés (pour le côté parc) ;
- côté bois de Dieleghem, des éclairages à 5 m de hauteur ;
- côté habitation : les éclairages à 5m de hauteur avec contre-feu placé à 5m ;

Mobilier des arrêts de bus

Considérant que le mobilier urbain sera conservé et réimplanté ;

Arceaux à vélos et vélobox

Considérant que des arceaux vélos seront prévus ; qu'ils correspondront aux standards communaux et régionaux ;

Motivation

Mobilité, stationnement, aménagements prévus et revêtements de sol

Mobilité

Considérant que le projet permet de pérenniser une phase test qui s'avère concluante ;

Arrêts de bus

Considérant que le projet réimplante les arrêts de bus de sorte à être mieux localisées (cf. : écoles, entrée du bois...) ;

Considérant que les zones d'arrêts temporaires seront remises en pristin état et que les trottoirs seront rénovés ; que le mobilier existant temporaire sera réutilisé pour les arrêts définitifs ;

Stationnement

Considérant que plusieurs réclamations portent sur la diminution du nombre de places de stationnement ; que le projet a fait l'objet d'une phase test, avec consultation des riverains, phase qui s'est avérée concluante ;

Considérant le PRM et le PRDD, que la Région ambitionne à-travers le PRDD d'atteindre notamment l'objectif suivant à l'horizon 2030 : réduire le nombre de places de stationnement automobile en voirie en dessous de 200.000, contre 265.000 actuellement, soit une réduction de 25 % des places ;

Considérant que le projet prévoit la diminution des emplacements de stationnements de 95 emplacements avant la phase test à 44 emplacements, soit une réduction de 54% des emplacements dans ce tronçon de voirie ;

Considérant qu'il y a lieu de saluer ce geste ambitieux ; que cela permet de dégager physiquement et visuellement la voirie ;

Considérant qu'il était nécessaire de supprimer une bande de stationnement afin que les bus puissent se croiser ;

Considérant que le règlement sur le stationnement a fait passer la zone en « Zone verte », soit une zone payante, ce qui augmente le taux de rotation des véhicules au niveau du stationnement et empêche le stationnement longue durée ;

Aménagements prévus

Considérant qu'un réclamant propose de ne pas prévoir de trottoir de 1 mètre à côté de la zone de stationnement et de récupérer cet espace pour faire le trottoir du côté du bois de Dieleghem ; que ce trottoir est un espace de circulation pour les personnes qui sortent des véhicules, qu'il permet de circuler en toute sécurité et ne peut être supprimé ;

Considérant qu'un réclamant suggère l'implantation d'un feu rouge à bouton d'appel, à hauteur du passage piéton situé face à l'entrée du bois, ceci afin de ralentir les vitesses excessives en voirie et sécuriser la traversée ; que cette idée pourra être étudiée par après, si le nouvel aménagement s'avérait dangereux ;

Considérant qu'un réclamant a proposé quelques adaptations au niveau du trottoir traversant, ceci afin d'améliorer la circulation des modes actifs : élargir une partie du trottoir et réduire la largeur du plateau au niveau de son contact avec l'av. du Heymbosch ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer qu'il y a bien une distance de 2 mètres de large pour le trottoir, pour le passage des piétons à la hauteur du trottoir traversant ;

Considérant la suggestion de réduction du plateau au niveau de son contact avec l'av. du Heymbosch ; que la fin de largeur du plateau doit permettre la giration des véhicules du SIAMU et des camions poubelles, qu'il y a dès lors lieu de prévoir une largeur adaptée à leur rayon de giration ;

Considérant que la bande de stationnement sud de l'av. Van Engeland ne respecte pas l'article 24 du Code de la route (stationnement sur la chaussée à moins de 5 mètres en deçà d'un passage piéton) ; qu'il y a lieu de remédier à cela, en verdurisant par exemple l'espace ;

Piste cyclable

Considérant qu'un « Itinéraire Cyclable Régional (ICR) » passe dans les avenues voisines J.De Heyn et JJ Crocq ;

Considérant que l'itinéraire du RER-vélo prévu dans le PRDD a été adapté à la demande de la Commune de Jette ; que ce dernier empruntera le même chemin que l'ICR et passera par l'av. Joseph De Heyn ; que ce changement de statut a été confirmé dans la carte de spécialisation des voiries de plan Région « Good Move » et que l'av. du Heymbosch est passée en réseau « Vélo Quartier » ;

Considérant que le projet prévoit une piste cyclable séparée en montée et 2 pistes suggérées en voirie, que l'aménagement proposé ne correspond pas aux recommandations du « BABE cycliste » (Guide du bon aménagement au bon endroit) ; que ce guide préconise un aménagement non séparé et une piste cyclable marquée en voirie ; que toutefois en montée et en présence de poids-lourds il est recommandé de séparer physiquement les cyclistes du trafic ;

Considérant que dans l'idéal, il y aurait lieu d'aménager soit 2 pistes cyclables marquées en voirie, que cependant, il n'y a pas la place pour les aménager sans supprimer une autre fonction (cf. : bande de stationnement, espace vert...) ;

Considérant que les alignements d'arbres et la lisière du bois de Dieleghem sont à préserver ;

Considérant que la piste cyclable séparée en montée permet de sécuriser les cyclistes débutants et d'améliorer la vitesse commerciale des bus ; qu'il est aussi appréciable pour le cycliste d'avoir ce choix de circulation ;

Considérant que la piste cyclable réduit l'espace vert existant et l'imperméabilise ; que des réclamants ont marqué leur opposition à son implantation devant la cité-jardin, craignant des accidents, notamment avec les enfants sortant de chez eux, et des conflits entre les cyclistes et les piétons ;

Considérant qu'en séance, il est expliqué qu'il a été étudié qu'une piste cyclable séparée et un trottoir sont plus adaptés et sécurisants qu'une piste cyclo-piétonne ;

Considérant que les habitations disposent de zones de recul ; que le trottoir de 2m de large offre un espace confortable pour les piétons ;

Considérant qu'il y a lieu de travailler le début et la fin de la piste cyclable, afin de voir comment la réintégrer au mieux dans le trafic, en vérifiant si elle peut servir pour les écoliers et en ne réduisant pas les accès piétons (cf. : arrêt de bus) ;

Considérant que du béton brossé ocre est prévu comme revêtement de la piste cyclable, que l'usage de l'asphalte est préconisé, qu'il y a dès lors lieu de prévoir de l'asphalte ocre ;

Considérant que le bois de Dieleghem comprend des chemins cyclables, qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'inclure une traversée cycliste sur le plateau situé devant l'entrée du bois (en fonction des arbres existants...) ;

Considérant les marquages au sol de la piste cyclable suggérée côté nord, qu'il y a lieu de les décaler de 0,80 m de la bande de stationnement, ceci afin d'éviter les accidents entre cyclistes et automobilistes qui ouvrent la porte de leur voiture ;

Accessibilité

Considérant que le projet prévoit d'élargir le trottoir le long du bois à 1,50 m de large ; que le projet est conforme à l'article 4 « Voies de circulation piétonne », Titre VII du RRU sur ce point ;

Considérant que le projet prévoit pour le profil n°3 une pente de +/- 6,6% pour la traversée piétonne sans palier de repos et pour le profil n°5 une pente de +/-7,5% - pente trop importante - avec un palier de repos ;

Considérant que cela ne respecte pas l'article 5 « Traversées piétonnes », Titre VII du RRU ;

Considérant qu'il y a lieu de retravailler les niveaux de sorte à présenter les paliers de repos et pentes réglementaires ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des dalles de guidance pour malvoyant entre la limite de la propriété n°53 de la rue E. De Grijse et l'ilot verdurisé ;

Considérant que le projet prévoit 3 emplacements de stationnement PMR, dont 2 sur l'av. du Heymbosch ;

Considérant qu'1 emplacement situé à la hauteur du rond-point est, présente la largeur préconisée par le Cahier de l'accessibilité piétonne – c'est-à-dire 3,30m ; que 2 emplacements à l'av. du Heymbosch présentent une largeur est de 2m ;

Considérant que la largeur de la place de stationnement pour les personnes handicapées doit être de 3,30 m (minimum 2,50m, conformément aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne) ; qu'il y a lieu de prévoir une largeur de 2,50 m pour les emplacements de stationnement PMR dans l'av. du Heymbosch, si possible mettre tous les emplacements PMR au niveau du trottoir et prévoir un revêtement plan (pavé de réemploi scié) ;

Plantations

Considérant que le projet maintient un maximum d'arbres existants ; que vu les travaux envisagés (cf. : augmentation de la largeur des chemins existants, créations de noues...), il y a lieu de prendre des mesures pour protéger les arbres existants (cf. : racines, tronc et couronne) durant le chantier, lisière boisée y compris ;

Considérant la demande en séance de faire passer le chemin situé le long du bois de Dieleghem de 1,50 mètres de larges à 2 mètres de large ;

Considérant que bien que cette demande puisse se justifier d'un point de vue circulation piétonne, il y a lieu de tenir compte du fait que l'on se situe en lisière de forêt et près d'un alignement d'arbres d'alignement existants, qu'augmenter la largeur du chemin risque d'abimer les racines des arbres et le biotope ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier les espèces relevées, qu'il y aurait des charmes (*Carpinus betulus* « Columnare »), qu'il y a lieu de vérifier si ce ne sont pas des hêtres pourpres (*Fagus sylvatica* « Purpurea ») ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 3 arbres ; que ces abattages sont nécessaires afin d'aménager l'arrêt de bus ; que 3 replantations sont prévues au projet ;

Considérant qu'il y a lieu, si c'est techniquement possible, de transplanter les arbres existants et les replanter au lieu de les abattre ; dans le cas contraire, il y a lieu de prévoir des arbres issus de la liste de plantations de Bruxelles Environnement ;

Considérant les plantations indigènes prévues pour les lisières de sous-bois ; que cela viendra enrichir le milieu existant ;

Considérant les plantations indigènes prévues pour les prairies fleuries, qu'elles vont enrichir le biotope et apporter de la gaieté au niveau visuel, près des habitations ;

Gestion des eaux

Considérant l'objectif de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans ;

Considérant qu'il est prévu :

- Une démolition et reconstruction totale de la voirie, en ce compris le coffre de voirie ;
- L'utilisation de revêtements semi-perméables mais uniquement pour les zones de stationnement ;
- La mise en œuvre de structures stockantes/drainantes enterrées en empierrement 20/80 sous les stationnements en pavés porphyre ;
- La création de noues d'infiltration ponctuelles permettant de gérer une partie des eaux de pluie de la voirie ;

Considérant que la note explicative amorce une explication générale du fonctionnement des noues, mais n'est pas assez détaillée ; qu'il n'est par exemple pas précisé si tous les matériaux et structures sont drainants (cf. : asphalte...) ; qu'il y a lieu de détailler l'ambition de gestion des eaux de pluie du projet, de façon à répondre aux objectifs de gestion d'une pluie d'occurrence centennale en zéro-rejet à l'égout ;

Bruit

Considérant l'ajout d'une nouvelle ligne de bus dans le quartier ; qu'elle est nécessaire pour le développement du réseau existant ;

Considérant qu'une réclamation déplore les passages tardifs des bus le soir ; qu'il est expliqué en séance qu'un tronçon de voirie est bruyant (cf. : pavés) ; qu'il sera réaménagé avec de l'asphalte, moins bruyant ;

Circularité

Considérant qu'il y a lieu de saluer le réemploi de certains éléments comme les bordures en pierre bleue existantes réutilisées dans le projet, ainsi que le mobilier des arrêts de bus qui sera démonté et réimplanté ;

Mobilier urbain

Eclairage

Considérant que le projet « Bat Light District » a été initié en 2021 par la Commune de Jette en collaboration avec Sibelga, Bruxelles Environnement, Natagora ; qu'il consiste à adapter progressivement l'éclairage public au fil des remplacements de luminaires pour le rendre mieux compatible avec la présence de chiroptères (chauves-souris) ; que ce projet se tient essentiellement sur le territoire de Jette ;

Considérant que l'implantation du projet en bordure du Bois de Dieleghem, site Natura 2000, impose de porter une attention particulière à l'éclairage, afin de garantir la qualité de vie de la faune et de la flore en bordure du site ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter l'éclairage pour que celui-ci soit de couleur ambre (ou rouge, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse soit orientée vers le bas), afin de ne pas éliminer les corridors écologiques ;

Considérant que cette condition a été intégrée au projet (note explicative complémentaire), Sibelga ayant « exceptionnellement marqué son accord sur le fait d'envisager un éclairage spécifique dans l'avenue du Heymbosch et selon les résultats de l'étude 'Bat Light District' de la commune de Jette » ; que dès lors il y a lieu de respecter les caractéristiques de la solution lumineuse retenue telle que décrite dans la note explicative complémentaire, à savoir la pose d'éclairage avec leds de couleur ambrée, 1800 Kelvin, répondant aux prescriptions du projet communal « Bat Light District » pour améliorer le développement de la faune (chiroptères) ;

Considérant que dans le projet, l'éclairage sera dimé de 50% entre 22h00 et 05h00 ; ce qui est très positif ; de même, le flux lumineux côté parc sera réduit par 20 par rapport à l'éclairage actuel et de 40 en heure creuse ;

Considérant que l'éclairage proposé permet de préserver la faune et la flore ;

Considérant que suivant cette nouvelle température de couleur (ambré foncé), le nombre ou/et l'agencement des poteaux éclairages ne devrait pas être adapté par rapport à l'implantation initialement prévue dans les plans de permis ;

Arceaux vélos

Considérant que le projet prévoit des arceaux vélos à hauteur du n°39 ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'implanter quelques arceaux vélos pour les vélos-cargos ;

Considérant qu'il y a lieu d'implanter des arceaux vélos à proximité des arrêts de bus afin de favoriser l'intermodalité, ainsi qu'un vélobox près de l'arrêt de bus nord ;

Conclusion

Considérant que le projet rencontre les prescriptions du PRAS ;

Considérant que le projet rencontre les prescriptions de « Voirie » des PPAS en vigueur ;

Considérant que le projet pourrait être amélioré en ce qui concerne le respect de la philosophie du maillage vert et bleu du PRDD ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article 5 « Traversées piétonnes », Titre VII du RRU ; qu'il y a lieu de le rencontrer ;

Considérant que le projet ne rencontre pas l'article 24 du Code de la route (stationnement sur la chaussée à moins de 5 mètres en deçà d'un passage piéton) au niveau de la bande de stationnement sud de l'av. Van Engeland ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant de ce qui précède, et moyennant les conditions précitées, le projet pourrait s'accorder aux caractéristiques urbanistiques environnantes et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE A CONDITION DE :

- **Prévoir une largeur de 2,50 m pour les emplacements de stationnement PMR dans l'av. du Heymbosch, mettre les emplacements PMR au niveau du trottoir et prévoir un revêtement plan (pavé de réemploi scié) ;**
- **Aménager la bande de stationnement sud de l'av. Van Engeland de sorte à respecter l'article 24 du Code de la route (stationnement sur la chaussée à moins de 5 mètres en deçà d'un passage piéton) ;**
- **Sécuriser et rendre plus confortable les insertions des cyclistes vers et depuis la piste cyclable ;**
- **Étudier la possibilité d'inclure une traversée cycliste sur le plateau situé devant l'entrée du bois ;**
- **Prévoir la piste cyclable montante en asphalté ocre ;**
- **Décaler les marquages au sol de la piste cyclable suggérée côté nord de 0,80 m par rapport à la bande de stationnement ;**
- **Retravailler les niveaux des profils proposés n°3 et n°5, afin de se conformer à l'article 5 du Titre VII du RRU ;**
- **Protéger les arbres existants, lisière boisée y compris (détail des mesures prises à fournir notamment pour les racines, tronc et couronne) ;**
- **Transplanter dans la mesure du possible les 3 arbres gênants au lieu de les abattre. Si ce n'est pas possible, prévoir des arbres issus de la liste de plantations de Bruxelles Environnement ;**
- **Détailler l'ambition de gestion des eaux de pluie du projet, de façon à répondre aux objectifs de gestion d'une pluie d'occurrence centennale en zéro-rejet à l'égout ;**
- **Respecter les caractéristiques de la solution lumineuse retenue telle que décrite dans la note explicative complémentaire, à savoir la pose d'éclairage avec leds de couleur ambree, 1800 Kelvin, répondant aux prescriptions du projet communal « Bat Light District » pour améliorer le développement de la faune (chiroptères) ;**
- **Adapter le choix d'infrastructure d'éclairage pour que celui-ci soit de couleur ambre (ou rouge, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas), afin de ne pas éliminer les corridors écologiques ;**
- **Planter quelques arceaux vélos pour les vélos-cargos ;**
- **Planter des arceaux vélos à proximité des arrêts de bus (intermodalité) ainsi qu'un vélobox ;**
- **Prévoir des dalles de guidage pour malvoyant entre la limite de la propriété n°53 de la rue E. De Grijse et l'ilot verdurisé.**

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 18/10/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12303

Monsieur Olivier SMEYERS: *l'aménagement d'un duplex 2-chambres (rez-de-jardin et 1er étage), l'excavation d'une partie du rez-de-jardin (rabaissement de la dalle de sol), des modifications intérieures comprenant des travaux structurels, la construction d'une extension (jardin d'hiver), l'isolation de la façade avant, la régularisation du placement d'évacuations de hotte en façade avant, la création d'une seconde porte d'entrée dans un immeuble de rapport comprenant 3 unités d'habitation;*
Rue Aloïs Verstraeten 8.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *l'aménagement d'un duplex 2-chambres (rez-de-jardin et 1er étage), l'excavation d'une partie du rez-de-jardin (rabaissement de la dalle de sol), des modifications intérieures comprenant des travaux structurels, la construction d'une extension (jardin d'hiver), l'isolation de la façade avant, la régularisation du placement d'évacuations de hotte en façade avant, la création d'une seconde porte d'entrée dans un immeuble de rapport comprenant 3 unités d'habitation* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2024 au 10/10/2024 pour cause de :
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;
- considérant que 1 réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - des inquiétudes pour la structure de l'immeuble mitoyen ;
 - une demande de garanties pour assurer que votre bien ne subira aucun dommage pendant ou après les travaux ;

Généralités

- considérant que la demande de permis d'urbanisme concerne la création d'un duplex 2 chambres réparti entre le rez-de-jardin et le premier étage, dans un immeuble de rapport comprenant trois unités d'habitation ;

Aménagements

- considérant que la transformation inclut l'excavation partielle du rez-de-jardin, avec rabaissement de la dalle de sol pour améliorer la hauteur sous plafond et rendre cette partie du bâtiment habitable ;
- considérant que des modifications intérieures structurelles sont prévues, notamment pour améliorer la circulation verticale entre le rez-de-jardin et le premier étage, afin de rendre l'espace plus fluide et fonctionnel ;
- considérant que la demande inclut la construction d'une extension sous forme de jardin d'hiver, en lien direct avec le jardin, pour agrandir la surface habitable du rez-de-chaussée du duplex et mieux relier les espaces intérieurs et extérieurs ;

- considérant que la profondeur et la hauteur de l'extension projetée dépasse celles de l'immeuble mitoyen le moins profond, en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU concernant la profondeur et hauteur des constructions mitoyennes ;
- considérant que bien que l'annexe dépasse en profondeur et hauteur les bâtiments mitoyens, l'intégration de cette annexe dans le bâti existant, sans rehausser les murs mitoyens, limite son impact visuel, tout en évitant toute nuisance en termes de vues ou d'ombres portées sur les propriétés adjacentes ;
- considérant que l'intégration de l'annexe dans le volume existant, sans modification des murs mitoyens, explique la dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU concernant la hauteur sous plafond dans le local habitable (jardin d'hiver), cette hauteur étant limitée à 2,06 mètres ;
- considérant que cette faible hauteur sous plafond de 2,06 mètres s'avère insuffisante à la fois pour une pièce d'habitation mais aussi pour une zone de circulation qui relie l'étage de jour (salle à manger/cuisine) à l'étage de nuit, et qu'il pourrait être plus pertinent d'augmenter la hauteur sous plafond de la salle à manger et de la cuisine à plus de 2,50 mètres pour permettre une meilleure intégration de l'annexe et améliorer la qualité de cet espace tout en maintenant l'effet de « cadrage visuel » vers le jardin ;
- considérant que la hauteur sous plafond du jardin d'hiver, bien qu'inférieure aux 2,50 mètres prescrits à l'article 4 du Titre II du RRU pour les locaux habitables, constitue une situation particulière, et que cette pièce bénéficie d'une connexion visuelle et d'une luminosité naturelle accrue en raison de sa proximité avec la mezzanine ;
- considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une toiture verte sur le nouveau volume ; que cela contribue à l'intégration harmonieuse de l'extension au bâti existant, réduisant l'impact visuel de l'extension dans le voisinage mais diminue également la hauteur sous plafond du nouveau volume ;
- considérant que la largeur de la deuxième chambre du duplex est inférieure à 2,20 mètres, en dérogation à l'article 19 du Titre II du RRU relatif au bon aménagement des lieux, mais que cette configuration est le résultat des contraintes spatiales du bâtiment existant ;
- considérant que la demande porte également sur la création d'un local à ordures dans un garage privatif qui ne respecte pas les normes d'incendie imposant un compartimentage résistant au feu, ni l'obligation d'être situé dans un espace fermé ; que ce local poubelle ne peut dès lors pas être considéré comme un espace commun ;
- considérant que le projet inclut également l'installation de panneaux photovoltaïques et la mise en place d'une citerne d'eau de pluie sous la nouvelle dalle de l'extension ;

Façades

- considérant que le bien est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles depuis le 2024-08-19 (inventaire du patrimoine architectural 1939-1999 (ULB) : modernisme d'après-guerre) ;
- considérant que la demande prévoit la régularisation du placement de systèmes de ventilation (évacuations de hotte) en façade avant, en dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU, et que cette dérogation n'est pas acceptable, car les systèmes de ventilation en saillie sur la façade avant sont interdits ;
- considérant qu'il y a donc lieu de supprimer ces sorties de ventilation en façade avant afin de respecter les prescriptions du RRU, tout en recherchant des solutions alternatives pour l'évacuation des fumées et autres systèmes de ventilation à l'arrière ou sur la toiture de l'immeuble ;
- considérant que le dessin de la porte de garage et d'entrée sur les plans de la situation de droit est incorrect ;
- considérant que la demande inclut également l'isolation des murs extérieurs de la façade avant, dans le cadre de travaux d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ;

- considérant qu'il est également nécessaire de clarifier l'objet de la demande en ce qui concerne l'isolation de la façade avant, en éliminant des plans la version non souhaitée ;
- considérant que le projet inclut la restauration des châssis en bois d'origine sur la façade avant, tout en remplaçant le vitrage existant par du double vitrage à haute performance énergétique ;
- considérant que le projet prévoit le remplacement de la porte de garage ainsi que de la porte d'entrée en bois de couleur blanche par une porte de garage et deux portes d'entrée en aluminium de couleur anthracite ; que la demande prévoit également la suppression du parement central en pierre de schiste du rez-de-chaussée ;
- considérant que dans le cas où la façade avant serait isolée, les éléments en bois et les briques vernissées d'origine aux étages seront remplacés par un nouveau bardage en bois à claire-voie horizontal pré-grisé naturel, modifiant ainsi le rythme architectural actuel de la façade, typique des constructions des années 60 ;
- considérant que l'intégration de ce nouveau bardage altérera l'aspect esthétique de l'immeuble, supprimant le caractère rythmé de la façade tel qu'il existait auparavant ;

Conclusion

- considérant que le projet répond à une volonté de réappropriation du bâtiment par le demandeur, tout en s'adaptant aux besoins contemporains en termes de confort et de performances énergétiques et en créant des zones ouvertes et lumineuses ;
- considérant que le projet vise à réaménager et moderniser un immeuble des années 1960, en y intégrant des améliorations techniques et énergétiques nécessaires ;

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

- maintenir l'aspect vertical du bardage des allèges en façade avant, maintenir si possible les châssis existants et maintenir le parement en briques vernissées ;
- faire une nouvelle proposition pour l'aménagement du rez-de-chaussée de la façade avant en maintenant autant que possible les éléments architecturaux intéressants (porte d'entrée avec clenche boomerang, trumeau en schiste, etc.) ;
- supprimer les sorties de hotte en façade avant ;
- améliorer la hauteur sous plafond des locaux habitable au rez-de-jardin ;

Les dérogations à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant), à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), à l'art. 4 (hauteur sous plafond des locaux habitables) du titre II du RRU et à l'art. 16 (local commun à ordures) du titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Les plans modifiés 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.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

.....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

.....

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....
.....
.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 18/10/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12229

CAPPU MIROIR : *la régularisation du remplacement des châssis en façade avant, de l'aménagement d'une terrasse sur l'espace public, du placement de tentes solaires en façade avant et du placement de tentes solaires fixées au sol d'un rez-de-chaussée commercial ;*
Place Reine Astrid 1.

AVIS

- vu que la demande se situe en liserés de noyau commercial de l'espace structurant et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du Quartier Miroir approuvé par A.E. du 19/12/1991 : zone d'habitation et commerce ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du remplacement des châssis en façade avant, de l'aménagement d'une terrasse sur l'espace public, du placement de tentes solaires en façade avant et du placement de tentes solaires fixées au sol d'un rez-de-chaussée commercial ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2024 au 10/10/2024 pour cause de :
 - dérogation à l'art.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que la présente demande de régularisation porte sur plusieurs modifications effectuées sur la façade avant d'un immeuble à appartements, ainsi que sur l'aménagement d'une terrasse sur l'espace public et l'installation de tentes solaires, dans le cadre de l'activité commerciale du glacier dénommé IL CAPPUCCINO ;
- considérant que le commerce concerné occupe le rez-de-chaussée commercial de droite de l'immeuble à appartements situé au croisement de la place Reine Astrid et la rue Pierre Timmermans ;

Aménagements

- considérant que l'aménagement d'une terrasse sur la place Reine Astrid permet au glacier de proposer un espace extérieur convivial à sa clientèle, renforçant ainsi l'attractivité du commerce et contribuant à l'animation du quartier ;
- considérant que cet aménagement est accompagné de la mise en place de tentes solaires, installées en façade avant et fixées au sol ;
- considérant que la Direction Gestion et Inspection – Bruxelles Mobilité mentionne dans son avis daté du 23/09/2024 que celle-ci n'a pas de remarques à formuler ;
- considérant cependant que l'espace public, par définition, n'est pas un espace privatif et que l'installation de structures ancrées dans le sol, même si existantes depuis avant 2004 selon les images aériennes disponibles sur « Brugis », n'a jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;
- considérant que l'ancrage de ces tentes nécessite une autorisation domaniale de l'espace public, que celle-ci doit être demandée auprès du gestionnaire de voirie à savoir la Région ;

Façades

- considérant que les menuiseries extérieures de la façade avant du glacier ont été modifiées entre 2009 et 2010, sans permis préalable ; que les anciens châssis en bois ont été remplacés par des châssis en aluminium de couleur gris RAL 7016 ;
- considérant que, d'après la note explicative, les nouveaux châssis en aluminium ont été choisis pour assurer une certaine cohérence avec les menuiseries voisines, et qu'ils sont dotés de vitrages anti-effraction, dans le but d'améliorer la sécurité du commerce ;
- considérant que les anciens châssis en bois, de teinte rose saumon et avec des divisions plus fines, étaient en harmonie avec le style architectural originel de l'immeuble, et que leur remplacement par des châssis en aluminium, bien que plus modernes et sécurisés, a réduit la qualité esthétique de la façade ;
- considérant que l'aspect visuel des châssis actuels est toutefois en harmonie avec le commerce voisin ;

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

- en cas de remplacement des toiles, harmoniser leur teinte à celles prévues sur la place ;
- solliciter l'autorisation domaniale du gestionnaire de voirie ;

La dérogation à l'art.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Les plans modifiés 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.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 18/10/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12261

MILESTONE CONCEPT: *la régularisation de travaux structurels au sein d'un restaurant, l'aménagement du sous-sol pour le restaurant et la modification de la vitrine ainsi que des châssis en façade avant,*
Avenue de Jette 284.

AVIS

- vu que la demande se situe en espace structurant, liseré de noyau commercial et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du quartier du Centre approuvé par A.E. du 19/12/1991 : zone d'habitation et de commerce ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de travaux structurels au sein d'un restaurant, l'aménagement du sous-sol pour le restaurant et la modification de la vitrine ainsi que des châssis en façade avant* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2024 au 10/10/2024 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone d'annexes ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant que le service Gestion du Territoire a constaté en date du 07/12/2022 que des travaux structurels étaient en cours au sein du bien ;
- Considérant que les extensions présentées en intérieur d'îlot ont été démolies et reconstruites sans autorisation préalable ;
- Considérant que les travaux sont terminés et que le restaurant est exploité ;
- Considérant l'avis SIAMU favorable sous conditions référencé T.2012.0003/8 et daté du 03/10/2024;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 8425 concernant la transformation de la façade à rue délivré le 05/03/1937 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.156 concernant l'aménagement d'une boulangerie/pâtisserie délivré le ? ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.159 concernant la construction d'un atelier délivré le 04/06/1946 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.10290 concernant le changement d'affectation d'un commerce d'alimentation en restaurant avec cuisine ouverte délivré le 17/01/2017 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.12045 concernant la régularisation de travaux structurels au sein d'un restaurant, l'aménagement du sous-sol pour le restaurant et la

modification de la vitrine classé sans suite en date du 06/03/2024 suite à l'absence de réponse à l'avis de dossier incomplet daté du 17/08/2023;

- Implantation
- Considérant que la parcelle a une superficie de 174m² ; que celle-ci est entièrement bâtie ;
- Considérant que le PPAS se compose d'une zone de construction de 10m, d'une zone d'annexes de 5m et une zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitées ;
- Considérant que les annexes présentes en zone d'annexes peuvent avoir une hauteur maximale de 3m50 ;
- Considérant que le PPAS n'autorise qu'un maximum de 50% de la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitées ;
- Considérant que la demande est dès lors en dérogation au PPAS ;
- Considérant que d'après les photos aériennes présentes sur Brugis ; la parcelle était entièrement bâtie depuis 1971 ;
- Considérant cependant l'article 3.2 du PPAS qui indique que les annexes non conformes doivent se mettre en accord avec le PPAS en cas de rénovation, démolition ou de reconstruction ;
- Considérant que le bien se situe en lisière de noyau commercial ; que les parcelles voisines sont également affectées en commerce ;
- Considérant que l'intérieur d'îlot est densément bâti en situation existante ; que la construction totale du rez-de-chaussée peut se justifier de par l'implantation du commerce ;
- Considérant que la demande ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen ;
- Considérant dès lors que la demande n'impacte pas les habitations voisines ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que les extensions ont une hauteur de 3m93 ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la salle du restaurant est éclairée par 4 coupoles ;
- Considérant que la cuisine est ouverte sur la salle ; que celle-ci est éclairée par 2 coupoles ;
- Considérant que toutes les coupoles ont une dimension de 100x150cm ;
- Considérant que le sous-sol est utilisé comme espace pour le personnel, en réserve et en espace pour effectuer la vaisselle ;
- Façades
- Considérant que la vitrine, la porte cochère et les châssis des étages ont été modifiés ;
- Considérant que la porte cochère en bois blanc a été remplacée par une porte en PVC gris anthracite ;
- Considérant que la vitrine et les châssis sont également en PVC gris ;
- Considérant que la vitrine dispose d'un caisson de volet extérieur ; que celui-ci n'est pas représenté en élévation ni en coupe ;
- Considérant que l'enseigne présente en façade avant est placée devant la baie et qu'elle ne se situe pas à 50cm des limites mitoyennes ni dans l'alignement de la vitrine ;
- Considérant que celle-ci n'est pas conforme à l'article 36 du Titre VI du RRU ;
- Considérant qu'il y a lieu d'apporter des modifications à celle-ci ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que les techniques du restaurant sont placées sur la toiture plate en intérieur d'îlot ;
- Considérant que les 4 échangeurs et les 2 moteurs d'extractions sont installés en fond de parcelle le long du mur mitoyen ;
- Considérant que la note explicative indique vouloir aménager une toiture végétalisée sur la toiture plate ;
- Considérant que les plans n'indiquent pas la présence de celle-ci ;
- Considérant que la demande impacte l'intérieur d'îlot ;

- considérant qu'il y a lieu de respecter la prescription 0.6 ; que les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- Considérant qu'il y a lieu d'intégrer les techniques dans le bâti existant en les rapprochant de la façade arrière et en les intégrant dans un caisson esthétique ;
- considérant qu'il y a également lieu de végétaliser la totalité des toitures plates afin de tendre vers le respect de la prescription 0.6 du PRAS ;
- Conclusion
- Considérant que le fait accompli ne peut infléchir l'analyse de la demande de permis d'urbanisme ;
- Considérant que les dérogations ne sont pas minimales ;
- considérant qu'une dérogation doit par définition être de minime importance par rapport aux prescriptions concernées et que tel n'est pas le cas ici;

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

- intégrer les techniques dans le bâti existant en les rapprochant de la façade arrière et en les intégrant dans un caisson esthétique ;
- végétaliser la totalité des toitures plates ;
- soit se conformer au RRU en ce qui concerne l'enseigne, soit introduire un permis à durée limitée ;

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone d'annexes, la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée et aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction, toiture - éléments techniques, toiture - hauteur) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

La dérogation à l'article 36 du Titre VI (enseigne) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les plans modifiés 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.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 18/10/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12258

Madame Lore Leloutre: *la construction d'une extension au 2e étage en façade arrière d'un immeuble à appartements afin d'agrandir le logement existant;*
Avenue Firmin Lecharlier 152.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'une extension au 2e étage en façade arrière d'un immeuble à appartements afin d'agrandir le logement existant* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2024 au 10/10/2024 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - 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) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant l'avis favorable sous conditions du SIAMU référencé CP.1991.1670/5 daté du 30/09/2024 ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 4777 concernant la construction d'une maison et d'une usine délivré le 03/06/1927 ;
- Considérant le permis d'urbanisme 8014 concernant un hall d'entrée délivré le 10/12/1939 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.731 concernant un agrandissement délivré le 23/06/1949 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.6411 concernant l'aménagement d'une entrée de garage délivré le 26/06/1992 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.131 concernant un hangar délivré le 22/01/1946 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.8228 concernant la transformation d'un immeuble de bureaux et d'activités productives en un ensemble de 14 logements avec un bureau de prestige délivré le 02/05/2007 ;
- Implantation
- Considérant que le bâtiment a un gabarit de type R+2+ toiture ;
- Considérant que le logement se situe en partie latérale gauche ; le long du voisin mitoyen n°164 ;
- Considérant que la demande prévoit une extension sur une partie de la toiture plate du 1^{er} étage ;
- Considérant que l'extension est orientée au Sud-Ouest ;
- Considérant que cette extension se situe en intérieur d'îlot ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que l'appartement a une superficie de 115m² ; que la demande prévoit une extension de 33,5m² posée sur des poutrelles métalliques ;
- Considérant que la demande prévoit de connecter l'extension au bâtiment existant avec une passerelle vitrée de 2m29 de longueur ;
- Considérant que l'extension a une longueur de 7m98 ; que celle-ci dépasse de 8m30 le voisin de gauche (n°164) ;

- Considérant l'étude d'ensoleillement fournie dans le cadre de la demande ;
- Considérant que l'extension impacte l'ensoleillement de l'habitation mitoyen de gauche (n°164) au niveau de pièces de services et ce de manière très ponctuelle en hiver ;
- Considérant que la demande est en dérogation aux art.4 et 6 du Titre II du RRU ;
- Considérant que les dérogations ne sont pas minimales ;
- Considérant que la demande implique une rehausse du mur mitoyen de 3m59 de hauteur ;
- Considérant qu'il y a lieu de diminuer la profondeur de l'extension ;
- Considérant que cette parcelle surplombe d'1m46 l'extension du dessous utilisée comme salle de bain pour un autre appartement ;
- Considérant que la toiture plate de l'étage inférieur est munie d'une coupole mais que le logement dispose également d'une fenêtre droite dans la salle de bain ;
- Considérant que la façade arrière est adaptée pour permettre un passage de 90cm ;
- Considérant que l'extension engendre des vues vers les baies voisines situées en façade arrière mais que derrière ces baies se situe la cage d'escalier ;
- Considérant que le projet a été présenté à la copropriété et que celle-ci n'émet pas d'objections par rapport au projet ;
- Considérant que l'extension se situe à 76cm du bâtiment en intérieur d'îlot ; que le bâtiment dispose de baies en partie haute ;
- Considérant que l'extension crée un espace résiduel non exploitable et impacte l'apport lumineux dans ce bâtiment en intérieur d'îlot ;
- Considérant que même si ces baies existantes n'éclairent pas un logement ; l'extension nuit à la lecture générale du bâtiment de style industriel en intérieur d'îlot ;
- Considérant que cet espace résiduel ne permet pas l'entretien aisé de ces fenêtres et de la corniche ;
- Considérant qu'il y a lieu d'augmenter la distance entre l'extension et le bâtiment situé en intérieur d'îlot ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une chambre, d'un bureau et d'un dressing ;
- Considérant que l'appartement existant dispose d'une chambre et d'un dressing ;
- Considérant cependant que l'aménagement prévu dans le permis d'urbanisme J.8228 prévoyait un appartement deux chambres ;
- Considérant que la demandeuse a signalé en séance vouloir réaliser des modifications intérieures ; qu'il y a lieu de fournir le plan d'aménagement prévu ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit un revêtement en zinc pré-patiné de même teinte que la toiture du bâtiment principal ;
- Considérant que le nouveau volume s'intègre dans le bâti existant ;
- Considérant que la demande prévoit le placement de fenêtre en partie haute par rapport au voisin de gauche n°164 ; considérant qu'il s'agit uniquement de prise de jour ;
- Considérant que le placement de ces baies permet d'apporter un apport lumineux orienté à l'est tel qu'expliqué en commission de concertation ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant qu'une partie de la toiture plate du 1^{er} étage est aménagée en terrasse, bac à plantes et bac à eau ;
- Considérant que cet aménagement a une largeur de 3m25 par rapport à l'extrémité de l'extension ;
- Considérant que les vues vers les baies des autres appartements sont dès lors limitées ;
- Considérant que le bien dispose également d'une terrasse accessible depuis la cuisine ;
- Considérant que la demande prévoit la végétalisation de la toiture plate sous la passerelle ;

- Considérant que d'après la note explicative, la demande prévoit également la végétalisation de la toiture plate de l'extension (hors passerelle) ; que celle-ci n'est pas représentée en plan et en coupe ;
- Conclusion
- Considérant l'impact de la nouvelle extension en intérieur d'îlot ;
- Considérant que cette extension est également visible depuis les habitations situées avenue Carton de Wiart ;
- Considérant qu'une dérogation doit par définition être de minime importance par rapport aux prescriptions concernées et que tel n'est pas le cas ici ;
- Considérant qu'il y a lieu de limiter la profondeur de l'extension ;

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

- de réduire la profondeur de l'extension de minimum 1m à partir du nez de la corniche du bâtiment en intérieur d'îlot ;
- d'introduire les plans de réaménagement de l'appartement ;

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Les plans modifiés 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.

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.