

Réunion de la Commission de Concertation du 02/10/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11269

Administration communale de Jette : Réaliser une passerelle cyclo-piétonne qui enjambera la rue Toussaint et qui permettra de relier les deux parties amputées de la Drève de Rivieren. ;

Rue Eugène Toussaint 97 - 135 et Drève de Rivieren 328 - 109 .

AVIS

Contexte légal

Considérant que le projet se situe en réseau viaire, en zone d'habitation et en zone de chemin de fer du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre d'une zone de cours d'eau voutée, d'une ligne de transport à haute capacité existante et dans un itinéraire cyclable régional du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de Jette et à proximité de celui de Ganshoren ;

Considérant que la place est située le long d'une voirie communale ;

Considérant que la rue Eugène Toussaint est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto Quartier », « Piéton Plus », « Transport public plus » (chemin de fer), « Transport public quartier » et « Vélo Confort » ; que la drève de Rivieren est reprise comme « Vélo quartier » et « Marche Confort » ;

Vu le permis délivré en date du 21/03/2018 par la commune de Jette avec pour objet « la construction d'un immeuble à appartements avec espace commercial au rez-de-chaussée, 22 unités de logement (quatre appartements 1 chambre, 14 appartements 2 chambres et 4 appartements 3 chambres) aux étages et 24 emplacements de stationnement en sous-sol » ;

Considérant que la zone de projet est compris dans une zone inondable ;

Considérant que la vitesse dans la zone de projet est limitée à 30 km/h ;

Objet de la demande

Considérant que le projet vise à réaliser une passerelle cyclo-piétonne qui enjambera la rue Toussaint et qui permettra de relier les deux parties amputées de la drève de Rivieren. ;

Procédure et actes d'instruction

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

- En application de la prescription 2.5.2 du P.R.A.S, relative aux zones d'habitation : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- En application de la prescription particulière 9.1 : Création ou modification de voies piétonnes ou cyclistes
- En application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la création de voiries et itinéraires des transports en commun

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

- En application de la prescription 21 du P.R.A.S. : la demande se situant en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement, la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public.

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/08/2020 au 22/09/2020 dans la commune de Jette ; que 12 réclamations ont été introduites ainsi qu'une pétition de 75 signatures et une autre de 375 signatures du collectif S.O.S. Gaston ;

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

- La suppression des emplacements de parking au niveau de la rue Eugène Toussaint;
- Le manque d'abris vélos sécurisés ;
- Le déplacement de l'arrêt de bus 13 et 83 qui pourrait être plus dangereux lors de la traversée;
- L'absence d'une réelle analyse des flux de circulation cyclo-piétonne ;
- La vitesse à laquelle les voitures venant du Parc Roi Baudoin roulent et s'engagent dans empruntent le croisement de la rue Gaston Biernaux, qu'un aménagement adéquat devrait être pris en compte ;
- La réalisation du trottoir surélevé qui pourrait être un obstacle, entrainer des problèmes de propreté et obscurcir le tunnel ;
- Le rétrécissement de la chaussée carrossable à 6,20mètres et la hauteur de la passerelle insuffisante ;
- L'absence d'une étude hydrologique dans le dossier ; que des problèmes de stabilité peuvent être engendrés suite à l'imperméabilisation du sol ;
- La suppression d'une zone exclusivement piétonne considérée comme un espace vert et une promenade ;
- La réduction de la surface perméable et des espaces verts des quartiers ;
- L'opposition à l'abattage du frêne sur la drève ;
- La volonté de maintenir et de rénover les escaliers déjà présents sur le site ;
- La suppression des pierres qui maintiennent les terres du talus ouest de la drève ;
- Le manque de documents dans la constitution du dossier ;
- Le projet n'inclut pas l'entrée de garage du futur projet se situant à l'angle de la rue Gaston Biernaux/Eugène Toussaint ;

Considérant l'avis d'AccesAndGo du 15/07/2020 ;

Considérant l'avis du SIAMU du 14/07/2020 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de l'I.B.G.E. du 14/07/2020 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du 29/07/2020 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la STIB du 29/09/2020 ;

Situation existante

Considérant que le projet se situe au croisement de la rue Eugène Toussaint avec la drève de Rivieren ;

Considérant que la commune de Jette a entrepris des actions dans le domaine de la gestion des eaux ; que les aménagements réalisés au cours des dernières années (Tram 9, Parc Roi Baudoin,...) ont eu pour conséquences de réduire les risques d'inondations au sein de la commune de Jette ;

Considérant que la zone de projet se concentre essentiellement au niveau de la coupure existante qu'est le pont du chemin de fer ; que le futur centre culturel et l'atelier 34zéro se situent à la limite du projet dans la rue E. Toussaint ;

Considérant qu'actuellement la drève du Rivieren est scindée en deux parties ; que la connexion piétonne se fait par les escaliers situés de part et d'autre de la drève ; que cet axe est difficilement franchissable par les cyclistes (obligation d'emprunter la rampe) ;

Considérant que la rue E. Toussaint connecte le parc Roi Baudoin et les communes de Jette et Ganshoren ; que cet axe est bidirectionnel ;

Considérant que le côté Ouest de la drève du Rivieren se compose d'un cheminement piéton en pavés naturel, en asphalte et en dolomie, d'une zone plantée abritant 18 arbres et 2 canisites ; que ce cheminement connecte la rue Gaston Biernaux et la rue Eugène Toussaint à la chaussée

carrossable en asphalte qui relie la drève de la Chartre ; qu'un escalier sur un talus engazonné revêtu de moellons permet de rejoindre la rue E. Toussaint de la drève et inversement ;

Considérant que le côté Est de la drève du Rivieren se compose d'une placette dont le revêtement forme des motifs losangiques constitués de klinkers (de tons chauds) dont les abords sont plantés ; que cette placette abrite 4 places de parking en pavés naturels et 1 œuvre d'art (en arceaux de ferrailage) ; qu'elle est la continuité de l'aménagement de la partie Est de la drève de Rivieren ; qu'elle dispose de 3 accès au total, dont 2 dans la rue Eugène Toussaint, un escalier en klinkers et une rampe en pavés naturels situés dans un talus et 1 par la drève de Rivieren via la voirie de quartier ; qu'une œuvre d'art (carte postale) se situe sur le talus engazonné à proximité du chemin de fer ;

Considérant que les eaux pluviales peuvent percoler dans le sol grâce à la perméabilité des matériaux présents de part et d'autre de la drève ;

Considérant que la rue Eugène Toussaint dispose d'un gabarit de 12mètres de large ; que les trottoirs sont d'une largeur de plus ou moins 2mètres, en dalles et pavés de béton ; que la chaussée est en asphalte d'une largeur de plus ou moins 8mètres ; ou dalles 30x30 ou dalles et pavés béton, mais pas de pavés 30x30

Considérant que l'actuel accès entre les 2 rives de la drève se fait par un passage piéton sur la rue Eugène ;

Considérant que des potelets sont implantés au Sud de la rue E. Toussaint ;

Considérant qu'une future entrée de garage se situe sur la parcelle « 410Z2 » ;

Considérant que 7 emplacements de parking réglementés, 1 emplacement P.M.R. et 5 emplacements non réglementés se situent le long de cette voirie ; que la zone de projet comprend également 2 stationnement dans la rue A. Baeck ;

Considérant que les eaux pluviales sont essentiellement rejetées directement aux égouts ;

Considérant que deux arrêts de bus se situent en vis-à-vis à la hauteur de l'entrée du Parc Roi Baudoin ; qu'il dessert la ligne 13, 83 et 84 ;

Situation projetée

Considérant que le projet vise à créer une passerelle qui enjambera la rue Eugène Toussaint reliant les deux rives de la drève de Rivieren ;

Considérant que la passerelle disposera d'une longueur de 18 mètres sur 3,60mètres de largeur ; que sa hauteur est d'au minimum 4,12mètres ; que sa structure est réalisée à partir de poutres en acier finition galvanisé portée par des tubes en acier galvanisé de forme circulaire ; que des branches secondaires en bois massif sur ancrage en acier sont ajoutées ;

Considérant que le revêtement de la passerelle est constitué de planches en bois de frêne thermo-traité ; que des garde-corps composés de tiges en acier et d'une lisse en bois d'une hauteur de 1,10mètres sont ajoutés à la structure ; que des bandes LED sont intégrées dans la main courante et que des spots lumineux illumineront les tubes portant ;

Considérant que suite à un projet participatif, des lettrage découpés au laser sur des plaques en acier seront implantées à chaque extrémité de la passerelle ;

Considérant que des escaliers identiques seront construits dans les talus verdurisés de part et d'autre de la rue Eugène Toussaint afin de rejoindre les deux côtés de la drève depuis la rue ;

Côté Ouest de la drève

Considérant qu'un chemin sera aménagé de façon à connecter la rue Gaston Biernaux, la drève de Rivieren et de la drève de la Chartre ;

Considérant que le revêtement de ce cheminement est constitué d'une part de béton désactivé, et d'une autre, le long du cheminement de la drève de Rivieren, de pavés naturels dont les abords sont également en béton désactivé de teinte claire ; qu'un rehaussement de la chaussée sera réalisé ; qu'une zone plantée est recrée entre la placette et l'atterrissage de la passerelle piéton-cycliste ;

Considérant qu'une placette de repos sera aménagée ; qu'elle sera accessible via un escalier et une rampe ; que deux bancs et des poubelles sont placés ; que le canisite situé à l'ouest est maintenu ;

Considérant qu'un frêne sera abattu et 5 arbres seront plantés ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a signalé que suite à la présence d'une canalisation de gaz, l'aménagement de l'escalier ouest ne sera pas réalisé ce qui permettra de maintenir le frêne ;

Considérant que la cabine électrique situé à l'angle de la rue E. Toussaint et G. Biernaux est maintenue ;

Côté Est de la drève

Considérant que le revêtement d'une partie de la placette (klinkers) et de la rampe (pavés naturels) sera modifié au profit de béton désactivé de teinte claire ; qu'une partie du revêtement de sol bordant le bâtiment n°328 de la Drève de Rivieren sera en pavés naturels ; que les talus arborés sont maintenus

Considérant que les deux places de parking côté Est de la placette sont supprimées ;

Considérant que des potelets sont installés au début de la rampe ;

Considérant que l'œuvre d'art (carte postale) sera déplacée plus au nord du projet, parallèlement à l'œuvre d'art présente sur la placette ;

Considérant que 3 arbres seront plantés ; dont les essences devront être précisées ;

Rue Eugène Toussaint

Considérant que les sens de circulation ne sont pas modifiés ;

Considérant que l'arrêt de bus « Eugène Toussaint » est déplacé vers le Nord de la zone de projet, au carrefour de la rue A. Baeck et E. Toussaint ; que ce positionnement permet l'installation d'un abribus ;—

Considérant que la chaussée carrossable est réduite à 6,20mètres (le filet d'eau inclus) ; que le revêtement de la chaussée sera en asphalte ;

Considérant que la largeur des trottoirs sera portée à plus ou moins 3mètres ; que le revêtement des trottoirs sera composé de dalles de béton de format 20x20 ;

Considérant que les voies cyclables seront signalées par des marquages au sol, logos vélos et chevrons, sur la chaussée ;

Considérant que du côté Ouest de la voirie des bordures préfabriquées en béton de format différent (50x20cm ou 30x20/15cm - ch 2/2) seront implantées ; qu'au niveau du nouvel arrêt de bus des bordures en béton autoplaçant seront installées (40x30/25cm - ch 18) ; qu'un filet d'eau en béton préfabriqué (30cm) sera placé entre la chaussée carrossable et la bordure ;

Considérant que du côté Est de la voirie, une bordure « chasse-roue » (50x20cm - ch 15/15, saillie 25cm) sera accolée au muret du trottoir latéral sur une longueur de plus ou moins 60 à 70mètres ; que ce trottoir sera surélevé à maximum 1,50mètres ; que ce système vise à assurer une accessibilité piétonne lors des éventuelles inondations mettant à mal le passage sous le pont; qu'une bordure préfabriquée en béton de format (30ou50x20/15cm) sera implantée sur le reste du trottoir ; qu'un le filet d'eau en béton préfabriqué (30cm) sera placé entre la chaussée carrossable et la bordure ;

Considérant qu'au Sud de la rue, le profil en travers est modifié au profit d'élargissement des oreilles de trottoirs ; que deux passages piéton seront créés au niveau de la traversée de la rue G. Biernaux et de la traversée de la rue E. Toussaint ;

Considérant que deux places de stationnement sont maintenues au niveau de la rue G. Biernaux et deux autres au niveau de la rue E. Toussaint, dont 1 P.M.R. ; que ces places sont cadrées par des plantations d'arbres ; que l'essence choisie est 'Carpinus Betulus' ;

Considérant que des potelets de sécurité sont installés aux abords des oreilles de trottoirs ;

Considérant que des arceaux vélos seront installés au sud de la rue, entre la fosse de plantation et les dalles podotactiles ;

Considérant qu'une bordure charretière est placée de façon à permettre l'accès au garage du bâtiment situé au n°62 ;

Considérant qu'au Nord de la rue, le profil en travers est modifié au profit d'élargissement des oreilles de trottoirs-; qu'un passage piéton sera créé au niveau de la traversée de la rue E. Toussaint ;

Objectifs

Considérant que les objectifs du projet sont :

- Créer une connexion directe au niveau de la drève du Rivieren afin d'établir une liaison piétonne et cycliste entre Jette et Ganshoren ;
- Améliorer les circulations piétonnes en sécurisant les traversées (notamment pour les PMR), en aménageant un arrêt du bus conforme au RRU, en cadrant le stationnement ;
- Revaloriser la perspective des deux tronçons donnant sur l'église Saint-Pierre ;

Motivation

Drève de Rivieren

Considérant que la création de cette passerelle permettra d'établir un lien entre les deux tronçons amputés de la drève ; que la création d'un axe destiné aux usagers des modes actifs et aux P.M.R. améliorera l'accessibilité et permettra un meilleur franchissement de la rue Eugène Toussaint ;

Considérant que la hauteur de la passerelle est d'au moins 4,12mètres ; que cette hauteur est suffisante pour permettre le passage de véhicules de haut gabarit ;

Considérant que le PRDD vise à favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres modes de déplacement ; qu'il cherche également à rencontrer les défis spécifiques de notre époque : enjeux de santé publique en développant la ville « marchable » et cyclable ; qu'il recommande que les talus de chemins de fer soient également aménagés au bénéfice des modes actifs ; qu'il invite à la création d'un maillage cyclable fin et sécurisé dans les zones locales ; qu'il doit permettre de garantir la cyclabilité complète et apaiser l'espace public ;

Considérant que le revêtement de sol en bois peut s'avérer glissant ; qu'afin d'assurer la sécurité des usagers de la passerelle, elle doit être pourvue d'un revêtement de sol antidérapant ;

Considérant qu'aucun élément n'indique un traitement des eaux sur la passerelle ; qu'il y a lieu de prévoir un système de gestion des eaux pluviales et de drainage ;

Considérant que le PRDD reprend comme objectif la fonction écologique du paysage : renforcer le maillage pluie, intégrer une gestion de l'eau in situ, maintenir et renforcer la biodiversité (chapitre ville en transition) ; qu'afin de répondre à cet objectif il y a d'intégrer une réflexion sur la gestion des eaux et sur la biodiversité ;

Considérant que la passerelle peut être également une opportunité pour la création d'un passage de la petite faune ;

Considérant que la réalisation de la passerelle viendra dissimuler en partie le pont vétuste et inesthétique ; que la passerelle rend l'aménagement de l'espace plus lisible, harmonieux et symétrique;

Eugène Toussaint

Considérant que le déplacement de l'arrêt « Eugène Toussaint » vers la section de la rue E. Toussaint/A. Baeck est de nature à améliorer l'accessibilité au transport public, en aménageant un quai à niveau et en installant un abris bus-; que la nouvelle proposition reste à une distance raisonnable de la zone actuelle ; qu'il y a lieu d'identifier clairement la zone en « interdiction de stationner » afin d'éviter au plus le « stationnement sauvage » ;

Considérant que la largeur de la voirie est à 6,20mètres (avec filet d'eau) ; qu'afin de garantir des croisements aisés entre les véhicules de grands gabarits et garantir la sécurité des usagers du trottoirs, il y a lieu de porter la largeur de la chaussée carrossable à au moins 6,40mètres (hors

filet d'eau) ; que cette largeur permettrait de disposer de trottoirs d'une largeur minimum de 2,40mètres ;

Considérant que l'élargissement des trottoirs répond aux objectifs du Plan Goodmove ; que néanmoins, l'aménagement tel que proposé, bien qu'il réponde aux précautions en matière d'inondations, inspire un sentiment de rupture et d'insécurité ; que cependant, si sa fonction est également liée à la rétention d'eau, ce rehaussement peut être justifié ;

Vu le permis communal concernant la construction d'un immeuble à appartement rue G. Biernaux ; qu'une entrée de garage est prévue à droite de la parcelle « 410Z2 » ; que le projet tel que présenté ne permet pas de garantir l'accessibilité du garage précité ; dès lors, afin de garantir cet accès, il y a lieu de supprimer la zone de stationnement au profit de l'extension localisée du trottoir et à la hauteur de cet accès de garage ; que la bordure doit être remplacée au profit d'une bordure chanfreinée afin de permettre aux voitures d'y accéder ;

Considérant que pour stimuler la demande en matière d'usage du vélo, le PRDD prévoit d'apaiser autant que possible la vitesse dans les quartiers et y favoriser la mixité d'aménagements ; qu'au niveau du carrefour E. Toussaint/ G. Biernaux un-trottoir traversant à l'entrée de la rue Berniaux, devrait être installé afin de limiter la vitesse dans les voiries de quartier (30km/h) ;

Considérant que les potelets ne sont pas recommandés pour le passage des véhicules d'urgence au niveau des oreilles de trottoirs (entrave à la giration) ;

Considérant que les cheminements doivent être conforme au cahier d'accessibilité piétonne ;

Considérant qu'au total 13 arbres sont plantés;

Considérant que le projet, moyennant les remarques précitées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond aux enjeux actuels en matière de mobilité ;

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

Drève de Rivieren

- Étudier la possibilité de prévoir un passage de la petite faune ;
- Adapter/Traiter le revêtement de sol de la passerelle afin d'assurer son caractère antidérapant ;

Rue Eugène Toussaint

- Augmenter la largeur de la chaussée carrossable à minimum 6,20 mètres (hors le filet d'eau) ;
- Apporter une fonction supplémentaire au trottoir surélevé et créer un bassin d'orage capable de temporiser les eaux en cas de pluie ;

Revoir l'aménagement de G. Biernaux :

- Étendre le trottoir au niveau de la rue Gaston Biernaux afin de garantir l'accessibilité de la future entrée de garage ;
- Prévoir un trottoir traversant afin de réduire la vitesse de circulation ;
- Préciser les essences choisies pour les arbres plantés dans la drève de Rivieren ; / Opter pour des essences recommandées pour les milieux humides/ très humides ;
- Prévoir des arceaux vélos à 2 barres transversales en début et fin d'alignement d'arceaux et ce afin de sécuriser le cheminement de personnes malvoyantes ;
- Fournir le plan d'éclairage du projet et préciser l'automatisation (couplage à des détecteurs de mouvements) ;

Abstention des membres communaux.

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 02/10/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11302

Administration communale de Jette : Réaménager les espaces publics de façade en façade dans la rue Léopold I : agrandissement des trottoirs, modification du revêtement de sol, plantation de 5 arbres côté pair ;
Rue Léopold I.

AVIS

- Considérant que la demande porte sur le réaménagement complet, de façade à façade, de la portion de la rue Léopold I comprise entre la chaussée de Jette et le boulevard de Smet de Naeyer ;
- Considérant que le projet se situe en réseau viaire, réseau bordé principalement de liserés commerciaux et de zones d'habitation, du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- Considérant que la rue Léopold I est une voirie communale à circulation locale, connectée à la place Reine Astrid d'une part et à la place Bockstael d'autre part ;
- Considérant que la rue Léopold I est reprise au Plan Régional de Développement Durable comme noyau d'identité locale existant, projet de périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine, Considérant que l'itinéraire cyclable régional n°12 emprunte la rue Léopold I ;
- Considérant qu'aucune ligne de transport en commun n'emprunte cette portion de voirie ;
- Considérant que la rue Leopold I se compose d'une chaussée carrossable asphaltée en sens unique, bordée de stationnement longitudinal des deux côtés et de trottoirs d'une largeur de 2m30 à 2m50 en pavés béton type klinker, couleur orange 21x10,5cm ;
- Considérant que cette voirie est dépourvue de plantation ;
- Considérant que l'espace public offre peu d'espace aux piétons, nombreux sur cette rue commerçante ;
- Considérant qu'il y a actuellement 41 places de stationnement, dont 3 places de stationnement PMR et 1 zone de livraison de 18 m de long ;
- Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique de 30 jours, du 24/08/2020 au 22/09/2020 pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun ;
- Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les mêmes motifs ;
- Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Considérant que la demande est soumise à l'avis de Bruxelles Mobilité, et vu son courrier du 17/08/2020 ;

Situation projetée

- Considérant que le stationnement est organisé longitudinalement d'un côté seulement (côté pair) afin de dégager de l'espace en chaussée (large de 4m) ce qui permet d'y intégrer et de marquer l'ICR dans les deux sens ;
- Considérant que le rééquilibrage de l'espace public permet également d'élargir les trottoirs à 2m87 pour faciliter le cheminement des piétons ;
- Considérant que le nombre de places de parking passe ainsi de 41 à 22 places, dont 3 places PMR et deux zones de livraisons ;

- Considérant que le revêtement des trottoirs est remplacé par des dalles granite de teinte blanche et grise (30 x 15 cm), identiques aux dalles mises en œuvre sur la place Reine Astrid et sur le plateau de circulation à l'entrée de la rue Léopold I en jonction avec la chaussée de Jette ;
- Considérant que les places de stationnement sont matérialisées par des pavés granite, identiques aux dalles mises en œuvre sur la place Reine Astrid, et que l'asphalte en chaussée carrossable est renouvelé ;
- Considérant que l'aménagement ne modifie pas le régime de circulation ;
- Considérant que 5 arbres sont plantés entre les places de parking, côté pair, afin de prolonger la coulée d'arbres prévus sur la place Reine Astrid dans la rue Leopold I ;
- Considérant que deux essences ont été sélectionnées : le Liquidambar styraciflua 'Paarl' et le Ginkgo biloba fastigiata 'Blagon' qui s'intègrent bien dans une rue étroite ;

Motivation

- Considérant que le centre de quartier et inter-quartier est caractérisé par son rôle de proximité (accessibilité piétonne, tenue d'évènements locaux, commerces et desserte STIB de qualité)
- Considérant que le noyau d'identité locale est un lieu où le confort du piéton doit être privilégié par rapport aux autres modes de déplacement ;
- Considérant que la rue Léopold I est relativement étroite, étroitesse qui implique un partage de l'espace plus restreint (aménagements cyclables limités à un tronçon, stationnement supprimé, trottoirs étroits...)
- Considérant que l'amélioration de l'espace public par l'utilisation de matériaux de qualité et par l'aménagement de cheminements piétons et cyclistes plus confortable renforce l'attrait de la rue et du quartier ;
- Considérant que le projet renforce l'identité du pôle commerçant appelé "Miroir", la place Reine Astrid et la rue Léopold I étant traités comme un espace continu, sans être fragmenté par de nombreux obstacles ;
- Considérant que ce lien tissé entre les deux espaces permet de prolonger l'ambiance de la place, du pôle commercial et du marché hebdomadaire ;
- Considérant que le Plan Régional de Développement Durable (PRDD – approuvé le 12/07/2018) a pour objectif de faire des modes actifs le mode de déplacement majoritaire pour les courts trajets dès 2030, via l'amélioration de la qualité des aménagements piétons ;
- Considérant que pour atteindre cet objectif, le PRDD préconise de donner davantage de place aux piétons dans l'espace public et d'améliorer la qualité des aménagements piétons ; qu'à ce titre, le projet rencontre cet objectif ;
- Considérant que le projet n'intègre que trop peu la gestion de l'eau de pluie : que les places de stationnement pourraient être prévues avec des joints perméables et les fosses de plantation agrandies ;
- Considérant que la chaussée est relativement étroite et comporte un ICR ; que l'ajout de plateaux ralentisseurs ne correspond pas à la typologie de la voirie, d'autant plus qu'ils ajouteraient des nuisances (pollution avec décélération et accélération des véhicules, nuisances sonores et vibrations) ;
- Considérant que les accès de garages doivent être au même niveau que le trottoir (mise en œuvre de bordures profilées et absence d'inflexion du trottoir) conformément à l'article 6§2 du titre VII du RRU ;
- Considérant que des arceaux vélos peuvent être ajoutés en milieu de tronçon et qu'ils doivent être conformes au cahier de l'accessibilité piétonne ;

Avis favorable à condition de :

- Augmenter le nombre d'arceaux vélo et s'assurer de leur conformité avec le cahier d'accessibilité piétonne ;
- Garantir la mise en place de dalles podotactiles sur la totalité de la traversée au croisement de la rue Léopold I et du boulevard de Smet de Naeyer ;
- Vérifier la conformité des entrées de garage ;

- Améliorer la durabilité du projet en réalisant une gestion intégrée des eaux pluviales et en favorisant la désimperméabilisation et la végétalisation de l'espace public ;
- Travailler les pentes de la voirie pour rediriger l'eau de ruissellement vers les fosses de plantation et les zones de parking pour privilégier l'infiltration des eaux pluviales au rejet à l'égout ;

Abstention membres communaux.

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 02/10/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11285

Monsieur et Madame Andrei & Mariia PUCAI: *la régularisation de la construction de deux lucarnes ;*

Rue Jean-Baptiste Serkeyn 7 .

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 *la régularisation de la construction de deux lucarnes ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/09/2020 au 24/09/2020 pour cause de :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que les deux lucarnes sont en dérogations au titre I du RRU ;
- considérant que la lucarne en façade avant dépasse de 68cm les 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant que la lucarne en façade arrière dépasse de 1m06 les 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant que ces lucarnes sont de grandes envergures et accentuent l'aspect massif du bien ;
- considérant cependant que les habitations voisines présentent le même type de constructions ;
- considérant dès lors que le gabarit s'intègre dans le bâti existant ;
- considérant que le bien dispose de 6 chambres, 2 bureaux et 3 salles de bain;
- considérant que la note explicative jointe à la présente demande justifie le nombre de chambres dû à la présence de 10 enfants ;
- considérant qu'une salle de douche se situe au rez-de-chaussée mais qu'il n'y a pas de douche au 1^{er} étage ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une salle de bain par étage ;
- considérant qu'une kitchenette est dessinée dans les plans au niveau des combles ;
- considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale et que dès lors la présence de 2 cuisines ne se justifient pas ;
- considérant que les chambres n°6 et n°7 présentent un déficit en éclairage naturel ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un velux pour toit plat supplémentaire pour chaque chambre ; que cet aménagement supprime le déficit en éclairage naturel, qu'il n'y a donc pas de dérogation au titre II du RRU ;
- considérant qu'aucun architecte n'est chargé du suivi des travaux ;

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

- prévoir une salle de bain en lieu et place du bureau n°1 au 1^{er} étage ;
- supprimer la cuisine sous les combles ;

La dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) 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 02/10/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11227

Monsieur Eduardo XHIKA: *la transformation d'une maison de commerce en un commerce au rez-de-chaussée, un appartement deux chambres au 1er et un appartement 3 chambres aux 2e et 3e étages ;*
Rue Léon Theodor 241 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la transformation d'une maison de commerce en un commerce au rez-de-chaussée, un appartement deux chambres au 1er et un appartement 3 chambres aux 2e et 3e étages ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/09/2020 au 24/09/2020 pour cause de :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant le permis d'urbanisme portant la référence J.11019 refusé le 18/02/2020 et concernant la transformation d'une maison de commerce en un commerce au rez-de-chaussée, un appartement deux chambres aux 1^{er} et 2^e étages et un appartement 1 chambre au 3^e étage ;
- considérant l'avis de la commission de concertation du 31/01/2020 pour le dossier J.11019 suivant :
 - vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - considérant que la demande vise à :
 - *objet de la demande initiale: la transformation d'une maison de commerce en deux commerces au rez-de-chaussée, un appartement une chambre aux 1er et 2e étages et un studio au 3e étage, la rehausse du bâtiment sur deux étages, l'aménagement d'un WC dans la cour et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2e étage*
 - *objet de la demande modifiée: la transformation d'une maison de commerce en un commerce au rez-de-chaussée, un appartement deux chambres aux 1er et 2e étages et un appartement 1 chambre au 3e étage ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/01/2020 au 23/01/2020 pour cause de :
 - 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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande n'est pas en dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable étant donné la mise en place d'une zone en pleine terre dans l'espace de cours et jardins ;

- considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 18/10/2019 :
 - vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - considérant que la demande vise à *la transformation d'une maison de commerce en deux commerces au rez-de-chaussée, un appartement une chambre aux 1^{er} et 2^e étages et un studio au 3^e étage, la rehausse du bâtiment sur deux étages, l'aménagement d'un WC dans la cour et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2^e étage* ;
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2019 au 10/10/2019 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);
 - 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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
 - considérant que la demande porte sur une démolition/reconstruction ;
 - considérant que le volume général dépasse les deux profils mitoyens en hauteur ;
 - considérant que les gabarits environnants sont de type R+1+ toiture ;
 - considérant que la demande prévoit un gabarit R+3 ;
 - considérant que le volume proposé est de type toiture plate et que celle-ci n'est pas végétalisée;
 - considérant que la façade avant dépasse le voisin de droite d'1m20 et le voisin de gauche d'1m10 ;
 - considérant que le 3^e étage présente un recul de 2m10 par rapport à la façade avant ;
 - considérant que le volume ne s'intègre pas dans le bâti environnant ;
 - considérant qu'il y a lieu d'assurer une bonne intégration ;
 - considérant que la demande prévoit une entrée centrale permettant de desservir les deux commerces et les logements ;
 - considérant que les commerces ont une superficie de 24,48m² et de 22,62m²;
 - considérant la faible superficie des commerces proposés ;
 - considérant qu'il est préférable de maintenir un unique commerce au rez-de-chaussée afin de ne pas limiter le type de commerce exploitable ;
 - considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un WC dans la cour pour les employés des commerces ;
 - considérant que cet aménagement ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
 - considérant que la demande prévoit une cave au niveau du sous-sol et un espace vélos dans la cour ;
 - considérant que les zones de cours et jardins visent au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
 - considérant que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable (en pleine terre et plantée) au moins égale à 50% de sa surface ;
 - considérant que tel n'est pas le cas ici ;
 - considérant que la demande ne vise pas à améliorer la perméabilité de la parcelle ni la qualité de la zone de cours et jardins ;
 - considérant que la demande prévoit un appartement 1 chambre aux 1^{er} et 2^e étages ;
 - considérant que la demande prévoit un studio au dernier étage ;
 - considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate en façade avant ;

- considérant que chaque appartement dispose d'un espace buanderie intégré ;
- considérant que les appartements 1 chambre ont une superficie de 56,13m² et le studio 46.29m² ;
- considérant que les appartements sont de faibles superficies ;
- considérant que la demande ne prévoit aucune mixité de logement ;
- considérant que la demande prévoit un revêtement de type pierre bleue pour le rez-de-chaussée et crépi jaune et blancs aux étages ;
- considérant que la demande prévoit des châssis en aluminium gris au rez-de-chaussée et en PVC blancs aux étages ;
- considérant que les matériaux choisis ne contribuent pas à l'harmonie générale de la façade ;

Avis unanime défavorable.

Les dérogations aux art.4, 6 et 13 du titre I du RRU (profondeur de la construction, toiture – hauteur et maintien d'une surface perméable) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

- considérant les plans modifiés introduits en date du 12/12/2019, 13/12/2019 et 20/12/2019 ;
- considérant qu'au vu des plans, la demande s'apparente plus à une démolition/reconstruction ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'un immeuble de 3 appartements avec un commerce au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande prévoit deux appartements deux chambres et un appartement une chambre ;
- considérant que la demande prévoit l'agrandissement du sous-sol afin de créer un espace stockage pour le commerce ;
- considérant que ce nouvel espace a une hauteur sous-plafond de 2m10 ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur sous-plafond ;
- considérant la note explicative jointe à la présente demande ;
- considérant que les fondations ne permettent pas d'augmenter la hauteur sous-plafond ;
- considérant que cette dérogation est donc minime ;
- considérant que les occupants du commerce doivent emprunter les espaces communs pour accéder à leur stockage ;
- considérant qu'il y a lieu de garantir l'indépendance du commerce par rapport aux logements situés aux étages ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un espace vélos accessible aisément depuis le rez-de-chaussée ;
- considérant que chaque appartement dispose d'une cave au sous-sol ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un jardin ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement deux chambres aux 1^{er} et 2^e étages ;
- considérant que ceux-ci sont identiques ;
- considérant que la demande répond au Titre II du RRU ;
- considérant que la fenêtre des chambres principales ne respectent pas le code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir une distance de 60cm par rapport aux limites mitoyennes ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement une chambre sous les combles ;
- considérant que le gabarit proposé est toujours plus haut que les habitations mitoyennes ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une lucarne en façade avant ;

- considérant que celle-ci est massive et ne s'intègre pas dans le bâti environnant ;
- considérant que la demande prévoit une extension dans le versant arrière ;
- considérant que celle-ci nécessite une rehausse des murs mitoyens au détriment des habitations mitoyennes ;
- considérant que la parcelle se situe à l'angle de deux voiries ;
- considérant que la demande contribue à l'enclavement des habitations voisines ;
- considérant que la demande surdensifie le bien ;
- considérant que la demande prévoit un revêtement de type crépis blanc aux étages et de la pierre bleue au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande prévoit des châssis en aluminium gris anthracite ;
- considérant que d'après les plans transmis, le crépis sur isolant sera en débord sur la voirie ;
- considérant dès lors que la demande est également en dérogation à l'art.3 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'implantation ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir l'alignement en voirie dans le sens où la demande s'apparente davantage à une démolition reconstruction qu'à une rénovation ;
- considérant que la demande ne répond toujours pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que les logements ne disposent d'aucun espace extérieur ;
- considérant que même si un jardin est prévu, celui-ci n'est accessible pour aucune des unités (logement ou commerce) ;

Avis unanime défavorable.

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

- Considérant que la présente demande vise à répondre aux différents motifs de refus du précédent permis d'urbanisme ;
- Considérant que la demande prévoit un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres ;
- Considérant que la chambre au 1^{er} étage présente un déficit en éclairage de 0,73m² ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel ;
- Considérant que la dérogation est minime et justifiable ;
- Considérant que le duplex 3 chambres ne dispose que d'une salle de bain ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir une salle de douche supplémentaire ;
- Considérant que la demande prévoit un local pour 5 vélos aisément accessible depuis le rez-de-chaussée ;
- Considérant que chaque logement dispose d'une cave au sous-sol ;
- Considérant que les caves ont une hauteur sous-plafond de 2m10 ;
- Considérant que la demande est en dérogation à l'art.4 du Titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur sous-plafond des locaux non habitables ;
- Considérant cependant qu'il s'agit d'une situation existante et que la demande ne prévoit que le cloisonnement de l'espace ;
- Considérant que le bien est situé près de la gare de Jette ainsi que de lignes de tram ;
- Considérant que la demande prévoit un revêtement en pierre bleue au rez-de-chaussée et un crépis blanc pour les étages ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition de petites annexes dans la zone de jardin afin de prévoir une zone perméable ;
- Considérant dès lors que la demande améliore l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que le gabarit s'intègre dans le bâti existant ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une descente d'eau pluviale en débord par rapport au revêtement de la façade avant ;

- Considérant qu'il y a lieu d'intégrer la descente d'eau pluviale dans l'épaisseur du revêtement de la façade avant;

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

- Aménager une salle de douche supplémentaire au niveau du duplex du 2^e et 3^e étage ;
- Intégrer la descente d'eau pluviale dans l'épaisseur du revêtement en façade avant et placer une gargouille en fonte sur une hauteur d'1m au-dessus du niveau du trottoir ;

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) et aux art.4 et 10 du titre II du RRU (hauteur sous-plafond et éclairage naturel) 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 02/10/2020

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11265
VUB - VRIJE UNIVERSITEIT BRUSSEL : *het oprichten van drie overkappingen met zonnepanelen op een openluchtparking;*
Laarbeeklaan 101 -107 .

ADVIES

Uitgesteld ADVIES voor meer informatie van de zone Natura 2000.

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

.....

.....

.....

Daar de behandelingsprocedure van dit dossier nog niet beëindigd is, is het advies van de overlegcommissie slechts één van de constitutieve elementen van de definitieve beslissing.

Vergadering van de Overlegcommissie van 02/10/2020

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11293

SCHOLENGROEP BRUSSEL : *Verlengen van de bouwvergunning van een tijdelijk modulair schoolgebouw (ref : 10/PFD/528103) ;*
Laarbeeklaan121 - 123.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het verlengen van de bouwvergunning van een tijdelijk modulair schoolgebouw (ref : 10/PFD/528103) nastreeft;
- Gezien het goed zich situeert in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van Regering van 03/05/2001;
- Overwegende dat de aanvraag het verlengen van de bouwvergunning van een tijdelijk modulair schoolgebouw betreft;
- Overwegende dat het initiële project het bouwen van een modulair schoolgebouw met twee bouwlagen beoogt (gelijkvloers en verdiep); dat een nieuwe basisschool van het Gemeenschapsonderwijs wordt opgericht op de campus Jette van de VUB en het UZ Brussel, genaamd "Theodoortje";
- Overwegende dat de werf van de nieuwe basisschool nog lopende is; dat de vergunning voor de containerklassen in 2015 werd afgeleverd voor een duur van 5 jaar; dat deze verlengd dient te worden om de duur van de werf te overbruggen;
- Overwegende dat de aanvraag aan speciale regelen van openbaarmaking werd onderworpen omwille van volgende motieven:
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 van het GBP: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
 - toepassing van art. 126/11 van het BWRO: afwijking van artikel 7: vestiging van een vrijstaand bouwwerk;
 - toepassing van art. 175/20 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenverslag;
- Overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 24/08/2020 en 22/09/2020;
- Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan een effectenverslag omwille van volgend motief:
 - toepassing van art. 175/20 van het BWRO : project onderworpen aan een effectenverslag:
 - 24) voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5000 m² vloeroppervlakte innemen;
- Overwegende dat het effectenverslag volledig werd verklaard op 01/07/2020;
- Gezien het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 25/06/2014;

- Gezien het advies van de gewestelijke consultant inzake toegankelijkheid (AccesAndGo) van 27/07/2020;
- Overwegende dat het om een tijdelijke containerklassen gaat in afwachting van een gezamenlijk bouwproject van de VUB en GO! van een nieuw kinderdagverblijf en een basisschool; dat de werf voor dit bouwproject reeds van start is gegaan;
- Overwegende dat door het plaatsen (verlengen) van containerklassen er direct een oplossing wordt geboden in afwachting van nieuwe duurzame schoolgebouwen;
- Overwegende dat de containerklassen werden ingeplant op het basketbalterrein (bestaande verharding) van de Erasmus hogeschool zonder funderingswerken;
- Overwegende dat er zich op het gelijkvloers 4 klassen, een polyvalente ruimte, toiletten, een keuken, het secretariaat en directie bevinden; dat op de eerste verdieping 6 klaslokalen en een berging voorzien zijn;
- Overwegende dat de klassen verwarmd worden met elektrische warmtepompen (type lucht-lucht), een ventilatiesysteem D hebben en rolluiken hebben aan alle ramen;
- Overwegende dat het regenwater van het dak, het huishoudelijk afvalwater en het sanitair water tijdelijk worden aangesloten op de huidige bestaande afvoerinstallaties van de Erasmus hogeschool;
- Overwegende dat de speelplaats wordt afgebakend door een afsluiting met paal en draad;
- Overwegende dat de hoofdfunctie van deze site, de werking van het Universitair Ziekenhuis is; dat deze bijkomende onderwijsinfrastructuur, niet gelinkt aan het UZ, een verhoging van de mobiliteit met zich meebrengt vooral op de piekmomenten nl. bij aanvang van school en consultaties en op het einde van de schooldag;
- Overwegende dat in het advies van AccesAndGo gesteld wordt dat het project niet conform is aan de eisen van de GSV; dat, om de eisen van Titel IV en Titel VII van de GSV na te leven, voor minstens één klaslokaal en voor het directiekantoor deuren moeten worden voorzien met een vrije doorgang van minstens 85 cm en een deurblad van 93 cm;
- Overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw onder volgende voorwaarden:

- voor minstens één klaslokaal en voor het directiekantoor deuren te voorzien met een vrije doorgang van minstens 85 cm en een deurblad van 93 cm;
- de containerklassen bij de ingebruikname van het nieuwe schoolgebouw te verwijderen en de initiële situatie te herstellen;

De afwijkingen aan Titel I, art. 7 (inplanting van het bovengronds bouwwerk), art.16 (regenwateropvang) en aan titel IV, artikel 6 (lift) van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening wordt toegestaan om hierboven vermelde redenen.

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

GEMEENTEBESTUUR

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

Daar de behandelingsprocedure van dit dossier nog niet beëindigd is, is het advies van de overlegcommissie slechts één van de constitutieve elementen van de definitieve beslissing.

Vergadering van de Overlegcommissie van 02/10/2020

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11230

Mevrouw Matilde Defraeije: *de verbouwing met vervanging van de ramen aan de voorgevel en de wijziging van het volume langs de achtergevel van een ééngezinswoning en het vellen van 2 bomen;*

Léon Theodorstraat 43 - 45.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in een woon- en handelszone van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 7.03 van de Spiegelwijk goedgekeurd bij B.E. van 19/12/1991 gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het vervangen van de ramen aan de voorgevel, de wijziging van het volume langs de achtergevel van een ééngezinswoning en het vellen van 2 bomen nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 10/09/2020 tot 24/09/2020 in verband met:
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
 - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de zone voor koeren en tuinen met beperkte bouw van bijgebouwen;
 - afwijking op art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie onderworpen wordt in toepassing van art. 207 §1 al.4 van het BWRO (monument of geheel van vóór 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven in de inventaris);
- overwegende dat het goed een ééngezinswoning met loods blijft;
- overwegende dat het bestaande hoofdgebouw een gemiddelde bouwdiepte van 13,97 m heeft; dat de woning vrij klein is voor een gezin; dat de keuken als aanbouw werd gebouwd wat de totale bouwdiepte van het goed tot 14,71 m brengt;
- overwegende dat het BBP een zone voorziet voor het hoofdgebouw van 12 m diepte en een zone voor koeren en tuinen met beperkte bouw van bijgebouwen met een maximum hoogte van 3,50 m en een maximale beslaglegging van 50 %; dat het nieuw bijgebouw een hoogte van 3,98 m bedraagt; dat de aanvraag dus afwijkt op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de zone voor koeren en tuinen met beperkte bouw van bijgebouwen; dat deze afwijking maar 0,48 m bedraagt en geen impact heeft op de bezonning en de zichten naar de naastliggende gebouwen; dat bijgevolg de afwijking miniem en aanvaardbaar is;
- overwegende dat het bestaande gelijkvloers in vier verschillende volumes opgesplitst wordt wat niet optimaal is qua rationalisering van de ruimte;
- overwegende dat het bestaande gebouw de bouwdiepte en de hoogte van de twee rechtstreekse burens overschrijdt;
- overwegende dat het bestaande volume met de keuken afgebroken wordt en door een nieuw bijgebouw op de hele breedte van de achtergevel vervangen wordt; dat het nieuwe bijgebouw iets hoger ingericht wordt;

- aangezien dat de aanvraag geen verhoging van de gemene muren met de naastliggende gebouwen impliceert;
- aangezien dat de voorziene binneninrichting het inrichten van een eetplaats aan de straatkant en een living met open keuken aan de achterkant toelaat die aan de huidige behoeften van een familie beantwoorden;
- aangezien dat het ontwerp zodanig voorzien werd dat de binneninrichting, de binnensfeer en het comfort van de lokalen zullen verbeterd worden;
- aangezien dat de achtergevel naar het Oosten georiënteerd is en dat dit een beperkte impact op de bezonning of de zichten op de rechtstreekse burenen impliceert;
- aangezien dat de herinrichting van het bijgebouw om een grotere leefruimte in te richten aan het begrip van “goede ruimtelijke ordening” beantwoordt;
- aangezien dat de aanvraag een gemiddelde hoogte van 3,47 m onder het plafond voorziet wat een mooi volume biedt;
- overwegende dat een nieuw volume wordt ingericht dat de loods, de woning en de tuin verbindt; dat het nieuw volume een WC en een sas bevat;
- overwegende dat de 2 slaapkamers en de badkamer gelegen op de eerste verdieping als een grote slaapkamer met eigen dressing en badkamer wordt ingericht; dat een groot raam wordt gecreëerd in de achtergevel om de natuurlijke verlichting van de badkamer te verbeteren;
- aangezien dat de aanvraag conform is met titel II van de GSV;
- overwegende dat de achtergevel in zijn geheel gerenoveerd wordt; dat de achtergevel en de zijgevel met 14 cm isolatie bekleed worden; dat de isolatie bekleed wordt met een glad wit pleister; dat deze werken de architecturale eenheid van het goed niet aantasten maar verbeteren;
- overwegende dat de aanvraag een wijziging van het volume langs de achtergevel voorziet; dat deze verhoging geen impact heeft op de naastliggende burenen; dat de verhoging het inrichten van een logeerkamer met een gemiddelde hoogte van 2,36 m voorziet; dat deze logeerkamer als slaapkamer voor de ééngezinswoning dient gebruikt te worden;
- overwegende dat deze wijziging afwijkt van art. 6 (dak – hoogte) van titel I van de GSV; dat de profielen van de naastliggende burenen overschreden wordt;
- overwegende dat het type en de kleur van het buitenschrijnwerk (zwart aluminium voor de nieuwe delen waarvan een groot schuifraam op het gelijkvloers en wit aluminium voor de bestaande delen), de bekleding (verticaal lattenwerk), de dorpels,... van de achtergevel zodanig voorzien zijn dat het geheel van de gevel een esthetisch geheel vormt en een goede integratie in de omliggende buurt waarborgt;
- overwegende dat de schoorsteen gelegen langs de zijgevel afgebroken wordt wat het esthetisch uitzicht van het gebouw verbetert;
- overwegende dat de voorgevel volledig gerestaureerd wordt; dat de ramen van de voorgevel vervangen worden met identieke ramen met dubbel glas;
- overwegende dat de voorziene werken het binnenklimaat en de energieprestaties van het gebouw verbeteren;
- overwegende de kwalitatieve architectuur van deze interventies;
- overwegende dat het gebruik van hedendaagse materialen voor een goede integratie in de omringende ruimtelijke context zorgt; dat de aanvrager gekozen heeft om ten opzichte van het bestaande gebouw bij het nieuwe deel te gaan voor een andere architecturale ingreep aan de achtergevel;
- overwegende dat blijkt uit de bovenvermelde motivatie dat het project strookt met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggend stedelijk kader en niet strijdig is met de goede plaatselijke aanleg;
- overwegende dat de plannen het materiaal en de kleur van de ramen van de achtergevel niet detailleren;
- overwegende dus dat de afwijkingen op art. 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak – hoogte en dakkapellen) van titel I van de GSV aanvaardbaar en miniem zijn;

- overwegende dat de aanvraag het vellen van 2 hoogstammige bomen nastreeft;
- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een regenwaterput van 11 000 L voorziet;
- overwegende dat uit het aanvraagdossier en de bespreking met de aanvrager blijkt dat de werken gedeeltelijk reeds uitgevoerd werden;
- gelet op het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 juli 2019 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH); dat de aanvraag een eengezinswoning betreft;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw onder volgende voorwaarden:

- de materiaal en de kleur van de ramen van de achtergevel op de plannen weergeven;

De afwijkingen op art. 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak - hoogte) van titel I van de GSV en op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de zone voor koeren en tuinen met beperkte bouw van bijgebouwen worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

De aangepaste plannen die aan de bovenvermelde voorwaarden beantwoorden zullen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing van art. 191 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

AFGEVAARDIGDEN	HANDTEKENINGEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED
LEEFMILIEU BRUSSEL
GEMEENTEBESTUUR

Daar de behandelingsprocedure van dit dossier nog niet beëindigd is, is het advies van de overlegcommissie slechts één van de constitutieve elementen van de definitieve beslissing.

Réunion de la Commission de Concertation du 02/10/2020

Demande de permis d'urbanisme J.10940

MATEXI PROJECTS S.A. : *la construction de 2 immeubles de logement (22 appartements) et de 5 maisons unifamiliales* ;
Chaussée de Jette 469-473-475.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du P.P.A.S. n° 8.04 du quartier Albert approuvé par A.G. du 21.01.1999 ;
- vu que la demande initialement introduite le 18/04/2019 visait à *la construction de 2 immeubles de logement (23 appartements) et de 5 maisons unifamiliales* ;
- vu l'avis favorable non unanime sous conditions de la commission de concertation du 06/03/2020 libellé comme suit :
 - « vu que la demande se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - vu que la demande se situe en zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du PPAS n° 8.04 du quartier Albert approuvé par A.G. du 21.01.1999 ;
 - considérant que la demande vise à *la construction de 2 immeubles de logement (23 appartements) et de 5 maisons unifamiliales* ;
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2020 au 27/02/2020 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone d'arrière-bâtiments ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la limite extrême de la construction ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la hauteur de façade ;
 - 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 d'une construction mitoyenne) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - considérant que 11 réclamations écrites ont valablement été introduites durant l'enquête publique ainsi qu'une réclamation introduite hors délai ;
 - considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - l'impact du projet sur l'ensoleillement des bâtiments voisins ;
 - l'impact du projet sur les vues (vis-à-vis, privacy) depuis les bâtiments voisins ;
 - l'impact du projet sur l'intérieur de l'îlot ;
 - l'impact du projet sur les infrastructures d'équipement d'intérêt collectif suite à l'augmentation de la population résidant dans le quartier ;
 - l'impact du projet sur l'acoustique ;
 - l'imperméabilisation du terrain ;

- les gabarits du projet (hauteur, profondeur, densité ...)
- l'aspect architectural du projet et son intégration dans le contexte urbain environnant ;
- l'absence d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement ;
- le nombre d'emplacements de stationnement et l'impact du projet sur le stationnement en voirie ;
- le nombre et l'importance des dérogations induites par le projet ;
- la conformité du projet au bon aménagement des lieux ;
- les nuisances liées au chantier ;
- considérant que certaines réclamations comportent des simulations permettant de comprendre l'impact du projet sur les vues et l'ensoleillement des bâtiments voisins ;
- considérant ces simulations montrent que, bien que conforme au Code civil, la terrasse de l'appartement 2 chambres au 2^e étage gauche crée des vis-à-vis sur le logement et la terrasse situés dans le bâtiment n°477 ; que la terrasse et le séjour de ce logement sont orientés sud-ouest ; que le nouveau bâtiment arrière est accolé au bâtiment mitoyen voisin n°477 ; qu'il est indéniable que le projet diminue l'ensoleillement naturel de cette pièce et la vue vers l'extérieur ; que l'impact du bâtiment arrière est dès lors défavorable sur son environnement direct ;
- considérant que bien que prévu en retrait d'environ 4,67 m par rapport au bâtiment n°477, le volume de l'appartement 3 chambres au 3^e étage du bâtiment arrière impacte négativement l'ensoleillement naturel de certains logements et de leurs terrasses du bâtiment n°477 ;
- considérant qu'il en est de même de l'impact des maisons unifamiliales en fond de parcelle ;
- considérant que le projet occupe 3 zones telles que définies par le PPAS n° 8.04, à savoir :
 - une zone de bâtiment principal sur une profondeur de 12 m à compter de l'alignement de voirie ;
 - une zone de cours et jardin avec construction d'annexe limitée sur une profondeur de 12 m à compter de la fin de la zone de bâtiment principal ;
 - une zone d'arrière-bâtiment à compter de la fin de la zone de cours et jardin avec construction d'annexe limitée, soit à une distance de 24 m et au-delà à compter de l'alignement de voirie ;
- considérant que la demande déroge au PPAS en ce qui concerne la hauteur de façade du bâtiment à front de rue dont l'acrotère se situe à 10,78 m au lieu de 10 m ; que de plus, la hauteur de la façade avant déroge à l'article 5 (hauteur de la façade avant) du titre I du RRU en ce qu'elle est supérieure à celle des 2 bâtiments voisins d'environ 2,18 m par rapport au bâtiment n°463 ;
- considérant que s'ajoutent aux 2 dérogations précitées 2 autres dérogations :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture du fait que l'étage en recul du bâtiment avant se situe majoritairement à moins de 4 m du nu extérieur de la façade avant et se situe dans le plan de la façade arrière alors même que le PPAS impose un recul de 3 m au moins sur le nu de la façade arrière ;
 - dérogation à l'article 6 du titre I du RRU en ce que le profil de la toiture du bâtiment principal dépasse d'environ 2,2 m celle du bâtiment voisin le plus haut ;
- considérant dès lors que la hauteur de la façade et de la toiture du bâtiment avant ne sont pas conformes ni aux dispositions du PPAS, ni aux dispositions du RRU ; que ces dérogations sont justifiées pour des motifs techniques tels qu'une imposition du SIAMU et le fait qu' « un étage avec une largeur diminuée à 5 m ne permet pas de prévoir un logement qualitatif et respectant les prescrits du titre II du RRU » ;
- considérant que la demande déroge au PPAS en ce qui concerne la limite extrême de la construction en ce que le bâtiment à front de rue empiète de 0,9 m à 2 m sur la

zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ; que ceci induit une dérogation au PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée en ce que la hauteur du bâtiment à front de rue dépasse de 8,27 m la hauteur maximale autorisée par le PPAS de 4,2 m ; que de plus, une partie de l'étage en recul déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce que la profondeur du profil du bâtiment à front de rue dépasse celle du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde à cet endroit ;

- considérant que la demande déroge au PPAS en ce qui concerne la zone d'arrière-bâtiments en ce que la hauteur du faîte de toiture du bâtiment arrière est de 12,8 m au lieu des 10 m imposés par le PPAS ; que le bâtiment arrière et les maisons unifamiliales dérogent également aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;
- considérant que la demande déroge également au PPAS en ce qui concerne la zone d'arrière-bâtiments en ce que la forme de la toiture (plate) du bâtiment arrière et des maisons unifamiliales en fond de parcelle n'est pas conforme aux dispositions du PPAS qui impose une toiture *obligatoirement* à versants ; que le bâti environnant présente majoritairement une toiture plate et que ce type de toiture permet de verduriser les bâtiments ; que le choix d'une toiture plate augmente le volume capable du bâtiment et donc son impact en intérieur d'îlot ;
- considérant que les maisons unifamiliales en fond de parcelle sont enclavées entre des constructions dont la hauteur varie de 6,23 m à 8,79 m ; que leur construction implique la rehausse partielle du mur séparatif en fond de parcelle de 4,10 m ;
- considérant que la demande aura un impact sur l'ensoleillement et la luminosité des bâtiments voisins, qu'il y a donc lieu de prévoir une étude d'ensoleillement ;
- considérant l'impact important des bâtiments arrières sur les immeubles voisins, qu'il y aurait donc lieu de diminuer l'impact de ceux-ci en limitant les maisons à des R + 1 et en supprimant le dernier niveau du bâtiment intermédiaire ;
- considérant qu'il y aurait lieu de revoir le traitement architectural des maisons en intérieurs d'îlot en ouvrant un maximum vers le jardin ;
- considérant que la parcelle est inscrite en catégorie 2 à l'inventaire de l'état du sol ; que la parcelle est donc légèrement polluée mais sans risque ; qu'une reconnaissance de l'état du sol a été effectuée en novembre 2006 ; que seule une attention particulière doit être portée aux terres excavées lors du chantier ;
- considérant que le projet s'implante entre 2 bâtiments à l'architecture remarquable et présentant une valeur patrimoniale :
 - bâtiment aux nos 459, 461-463-465 repris à l'inventaire du patrimoine architectural industriel (La Fonderie – 1993-1994) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - bâtiment aux nos 477-479 de l'architecte J. Kragmans repris à l'inventaire du patrimoine architectural industriel (La Fonderie – 1993-1994) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant que la demande vise à construire :
 - en sous-sol : 23 emplacements de stationnement pour véhicules dont 2 accessibles aux PMR, un local pour 40 vélos, un local pour 14 poubelles, 2 locaux pour poussettes, des locaux pour compteurs, 3 ascenseurs et 23 caves ;
 - dans le bâtiment à front de rue (R+3+toit plat) :
 - au rez-de-chaussée : 2 studios et 1 appartement 1 chambre ;
 - au 1^{er} étage : 1 studio et 4 appartements 1 chambre ;
 - au 2^e étage : 1 studio et 4 appartements 1 chambre ;
 - au 3^e étage : 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
 - dans le bâtiment arrière (R+3+toit plat) :
 - au rez-de-chaussée : 2 appartements 3 chambres ;
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres et 2 appartements 3 chambres ;
 - au 2^e étage : 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
 - au 3^e étage : 1 appartement 3 chambres ;
 - en fond de parcelle (R+2+toit plat) :

- 12 emplacements pour vélos ;
- 5 maisons unifamiliales 3 chambres ;
- considérant que la demande compte au total 4 studios, 9 appartements 1 chambre, 3 appartements 2 chambres, 7 appartements 3 chambres et 5 maisons unifamiliales, 23 emplacements de stationnement pour véhicules et 52 emplacements pour vélos ;
- considérant que la demande prévoit une mixité dans le type de logements proposés ; que la demande ne porte que sur des constructions destinées exclusivement au logement au sens du PRAS ; que cette destination est conforme aux dispositions du PRAS et du PPAAS ;
- considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs des logements, la superficie plancher nette des studios (31,6 m² pour le studio gauche au 1^{er} étage du bâtiment à front de rue) est plus importante que la superficie plancher des séjours de certains appartements 1 chambre (28,6 m² pour l'appartement 1 chambre au milieu du 1^{er} étage du bâtiment à front de rue) et à peine moindre que celle d'autres appartements 3 chambres (32,2 m² pour l'appartement 3 chambres à gauche au 1^{er} étage du bâtiment arrière) ; qu'il y a lieu d'adapter les superficies des séjours proportionnellement au type de logement et au nombre d'occupants possibles ;
- considérant que la demande implique le déplacement de 2 arbres situés devant le bien en voirie ; qu'il y a lieu de détailler le réaménagement de la voirie dans la demande ;
- considérant que dans son avis du 25/10/2019 (réf. : T.1987.2607/7/APB/dd), le SIAMU émet des remarques relatives à :
 - l'évacuation du dernier étage du bâtiment à front de voirie ;
 - l'accès au bâtiment arrière par leur véhicule impliquant la suppression d'emplacements de stationnement en voirie, à hauteur des bâtiments aux nos 436 à 444 ; que ceci a un impact sur l'aménagement de la voirie et qu'il appartient au demandeur de l'intégrer dans sa demande ;
 - au placement de portes coupe-feu au sous-sol ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le projet conformément aux remarques formulées par le SIAMU et d'intégrer les modifications dans la demande dès lors que certaines modifient de manière substantielle l'objet de la demande ;
- considérant que la demande déroge également à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du RRU et à l'article 6 (règle générale) du Titre VIII du RRU ;
- considérant que le projet prévoit l'imperméabilisation de plus de 50% de la zone de cours et jardins compte tenu de la profondeur du parking en sous-sol et des revêtements imperméables ;
- considérant que dans la note explicative et d'intention, le demandeur précise que la ventilation du bâtiment sera assurée par une ventilation mécanique contrôlée de type double flux ; que le placement de ce type de dispositif a un impact sur la hauteur libre sous plafond des locaux dans lesquels les gaines sont placées ; que celles-ci ne sont pas mentionnées dans les plans, ce qui ne permet pas de vérifier que la hauteur libre sous plafond est suffisante dans tous les locaux des logements ;
- considérant que certains emplacements de stationnement en sous-sol sont peu praticables et nécessitent des manœuvres délicates ;
- considérant que les locaux pour poussettes en sous-sol gagneraient à être aménagés au rez-de-chaussée, aisément accessibles depuis la porte d'entrée ; que la demande en prévoit un seul dans le bâtiment avant accessible depuis l'entrée cochère ; que celui-ci ne profite pas à tous les logements ;
- considérant qu'il en est de même pour le local pour poubelles dont l'accessibilité au sous-sol n'est pas optimale ;

- considérant que le projet prévoit 2 citernes de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 10 m² et 15 m³ ainsi que 3 bassins d'orage de 10 m³, 10 m³ et 15 m³ pour les 2 immeubles à appartements ; que des citernes de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 2 m³ sont prévues pour chacune des 5 maisons unifamiliales ;
- considérant que l'article 100 du CoBAT permet à l'autorité délivrante de subordonner la délivrance du permis d'urbanisme à des charges d'urbanisme ;
- considérant qu'en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, la présente demande y est dès lors soumise ;
- considérant que le demandeur n'a pas intégré dans sa demande de proposition de travaux au titre de charges d'urbanisme ;
- considérant que l'article 5, §1^{er}, 2° de l'arrêté susmentionné précise que l'autorité délivrante doit imposer des charges d'urbanisme pour la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux d'un immeuble de logement entraînant le dépassement du seuil de 1.000 m² de superficie de plancher, au sens du glossaire du plan régional d'affectation du sol ;
- considérant que, dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme, le demandeur précise dans le cadre VII, que la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol est de 2.934 m² ;
- considérant qu'en application de l'article 3 §1^{er}, 1°, ces charges consistent en la réalisation, la transformation ou la rénovation d'espace d'équipements et bâtiments publics, de voiries, d'espaces verts ou en application de l'article 4§2, l'autorité délivrante peut décider d'affecter les montants générés par plusieurs permis à la réalisation de mêmes actes et travaux lorsque chacun de ses montants ne suffirait pas, par lui-même, à en financer entièrement la réalisation ;
- considérant que le montant total des charges est fixé provisoirement à 146.700 € ;
- considérant qu'en application de l'article 13 de l'arrêté, une garantie financière doit être fournie par le titulaire du permis avant l'ouverture du chantier et doit couvrir l'entièreté du coût estimé de ces charges ;
- considérant qu'afin d'améliorer l'intérieur de l'îlot, il y aurait lieu de limiter la profondeur du sous-sol à celle de l'arrière du bâtiment intermédiaire ;
- considérant qu'il y aurait également lieu de limiter l'accès aux véhicules à moteur au bâtiment intermédiaire afin d'optimiser les zones en pleine terre ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- limiter les maisons en intérieur d'îlot à R + 1 ;
- supprimer le dernier étage de l'immeuble intermédiaire ;
- limiter la profondeur du sous-sol à celle de l'arrière du bâtiment intermédiaire ;
- limiter l'accès aux véhicules à moteur au bâtiment intermédiaire ;
- revoir le traitement architectural des maisons en intérieur d'îlot ;
- prévoir un local vélos au rez-de-chaussée, éventuellement sous le bâtiment intermédiaire ;
- prévoir une étude d'ensoleillement ;
- intégrer sur les plans les remarques du SIAMU au niveau des aménagements de la voirie en ce compris les éventuels abattages d'arbres ;

La Commission souhaite que la demande modifiée soit soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation. »

- vu les plans modifiés introduits en date du 10/01/2020 en application de l'article 126/1 du CoBAT ;
- considérant que la demande modifiée vise à *la construction de 2 immeubles de logement (22 appartements) et de 5 maisons unifamiliales* composés comme suit :

- en sous-sol : 22 emplacements de stationnement pour véhicules dont 2 accessibles aux PMR, un local pour 14 poubelles, 2 locaux pour poussettes, des locaux pour compteurs, 3 ascenseurs et 22 caves ;
- dans le bâtiment à front de rue (R+3+toit plat) :
 - au rez-de-chaussée : 2 studios et 1 appartement 1 chambre ;
 - au 1^{er} étage : 1 studio et 4 appartements 1 chambre ;
 - au 2^e étage : 1 studio et 4 appartements 1 chambre ;
 - au 3^e étage : 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
- dans le bâtiment arrière (R+2+toit plat) :
 - au rez-de-chaussée : 2 appartements 2 chambres et 55 emplacements pour vélos sous le porche menant aux maisons unifamiliales ;
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres et 2 appartements 3 chambres ;
 - au 2^e étage : 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
- en fond de parcelle (R+2+toit plat) :
 - 5 maisons unifamiliales 3 chambres ;
- considérant que la demande modifiée compte au total 4 studios, 9 appartements 1 chambre, 5 appartements 2 chambres, 4 appartements 3 chambres et 5 maisons unifamiliales, 22 emplacements de stationnement pour véhicules et 55 emplacements pour vélos ;
- considérant que les modifications apportées au projet initial sont les suivantes :
 - déplacement de 2 arbres présents en voirie ;
 - diminution d'un emplacement de stationnement et d'une cave en sous-sol en adéquation avec le nombre d'appartements (22) ;
 - diminution de la profondeur du sous-sol qui est limitée à la profondeur du bâtiment arrière et déplacement de l'escalier d'accès ;
 - suppression du local pour 40 vélos initialement prévu en sous-sol et des 12 emplacements pour vélos prévus à proximité des maisons unifamiliales, et création de 55 emplacements pour vélos sous le porche du bâtiment arrière ; que ce nombre correspond à 1 emplacement pour vélo par chambre prévue dans le projet ;
 - suppression d'une chambre dans les appartements au rez-de-chaussée du bâtiment arrière qui deviennent des appartements 2 chambres suite à la création des emplacements pour vélos ;
 - suppression de l'appartement 3 chambres au 3^e étage du bâtiment arrière ;
 - modification du traitement architectural des maisons unifamiliales et maintien du 2^e étage construit en recul par rapport à la façade avant ;
- considérant que ces modifications rencontrent partiellement les conditions de l'avis non unanime favorable de la commission de concertation du 06/03/2020 ; que celle-ci avait également demandé dans son avis que la demande modifiée soit à nouveau soumise aux mesures particulières de publicité et à son avis ;
- vu la note explicative jointe à la demande qui détaille les modifications apportées au projet et les justifie ;
- attendu donc que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/09/2020 au 24/09/2020 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone d'arrière-bâtiments ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la limite extrême de la construction ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la hauteur de façade ;

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant que 7 réclamations écrites ont valablement été introduites durant l'enquête publique ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - l'impact du projet sur l'ensoleillement des bâtiments voisins ;
 - l'impact du projet sur les vues (vis-à-vis, privacy) depuis les bâtiments voisins ;
 - l'impact du projet sur l'intérieur de l'îlot ;
 - l'impact du projet sur les infrastructures d'équipement d'intérêt collectif suite à l'augmentation de la population résidant dans le quartier ;
 - l'impact du projet sur l'acoustique ;
 - l'imperméabilisation du terrain ;
 - les gabarits du projet (hauteur, profondeur, densité ...) ;
 - l'aspect architectural du projet et son intégration dans le contexte urbain environnant ;
 - l'absence d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement ;
 - le nombre d'emplacements de stationnement et l'impact du projet sur le stationnement en voirie ;
 - le nombre et l'importance des dérogations induites par le projet ;
 - la conformité du projet au bon aménagement des lieux ;
 - les nuisances liées au chantier ;
 - l'absence de mixité suite aux modifications apportées au projet ;
- considérant que certaines réclamations comportent des simulations permettant de comprendre l'impact du projet sur les vues et l'ensoleillement des bâtiments voisins ;
- considérant qu'il n'appartient pas à la Commission de concertation de se prononcer sur l'exécution des travaux ; qu'il appartient au demandeur et à son architecte d'effectuer les travaux dans les règles de l'art (en ce compris la réalisation d'un état des lieux des bâtiments voisins et de la voirie avant le début des travaux), de prendre toutes les précautions afin de ne pas mettre en péril la stabilité des bâtiments du projet et celle des bâtiments voisins et de respecter le titre III du RRU relatif aux chantiers et obtenir, si nécessaire, un permis chantier auprès de la commune ;
- considérant que la hauteur de l'acrotère du bâtiment arrière est réduite de 12,8 m à 9,85 m, ce qui est conforme au PPAS en ce qui concerne la zone d'arrière-bâtiments qui autorise une hauteur maximale de 10 m ;
- considérant que la dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) n'avait pas été mentionnée dans les motifs d'enquête publique mais avait été abordée dans le précédent avis de la Commission de concertation ; que la hauteur de la façade avant du bâtiment à front de rue dépasse celle des deux bâtiments voisins (environ 2 m au niveau de l'acrotère) ;
- considérant que la demande modifiée diminue quelque peu l'impact des dérogations qu'induisait le projet initial ; que pour les autres dérogations, il y a lieu de se référer au relevé de l'avis de la Commission de concertation du 06/03/2020 ;
- vu l'étude d'ensoleillement jointe à la demande qui démontre un léger impact du projet sur l'ensoleillement des bâtiments situés sur la parcelle voisine au n°477 ; que celui-ci est très limité sur base des simulations fournies ;
- considérant néanmoins que bien que conforme aux dispositions du Code civil, la terrasse de l'appartement 2 chambres au 2^e étage du bâtiment arrière ne permet pas de garantir une jouissance paisible et une intimité suffisante à la terrasse de l'appartement mitoyen au n°477 ; qu'il y a lieu de la limiter au trumeau présent entre le séjour et le hall d'entrée

et d'aménager le reste de la toiture en toiture verte ; que le cas échéant, la superficie de la terrasse de l'appartement 3 chambres peut être réduite ;

- considérant que l'étude d'ensoleillement fournie démontre également un impact plus important du projet sur l'ensoleillement des maisons unifamiliales présentes au n°477 ; qu'à ce titre, la demande de supprimer le 2^e étage des maisons unifamiliales émise par la Commission de concertation du 06/03/2020 se justifie pleinement ; que le fait d'ériger cet étage en recul tel que proposé dans la demande modifiée n'y change rien ; qu'il y a dès lors lieu de le supprimer et limiter la hauteur des maisons unifamiliales à R+1 ; que ceci réduit également la rehausse du mur mitoyen situé en fond de parcelle ;
- considérant que la diminution de la profondeur de la construction au sous-sol améliore la conformité du projet à l'art. 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;
- considérant que la construction des maisons unifamiliales en intérieur d'îlot se justifie compte tenu de l'emprise des constructions voisines situées également en intérieur d'îlot ; que conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS, les qualités végétales de la zone sont améliorées en compensation de l'imperméabilisation d'une partie de cette zone pour la construction de ces maisons unifamiliales ;
- considérant que le traitement architectural des maisons unifamiliales est légèrement modifié ; que le parement en brique gris clair est maintenu, les châssis sont prévus en aluminium gris clair (initialement prévus en aluminium anthracite), les garde-corps en verre et métalliques ton gris clair, les baies sont adaptées en fonction des aménagements intérieurs mais l'expression architecturale reste dans sa globalité similaire au projet initial ;
- considérant que le projet prévoit un emplacement de stationnement pour véhicules en sous-sol, soit un par appartement ; que les dispositions du titre VIII du RRU ne s'applique qu'à la (re-)construction d'immeubles à logements multiples ; que la demande y est dès lors conforme en ce qu'elle prévoit 22 emplacements pour 22 logements situés dans des immeubles à logements multiples ; que cette disposition n'incombe pas aux 5 maisons unifamiliales du projet ; que de plus, le projet est bien desservi en terme de transports en commun (métro, tram, bus) ;
- considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs des logements, la Commission de concertation relevait précédemment que « la superficie plancher nette des studios (31,6 m² pour le studio gauche au 1^{er} étage du bâtiment à front de rue) est plus importante que la superficie plancher des séjours de certains appartements 1 chambre (28,6 m² pour l'appartement 1 chambre au milieu du 1^{er} étage du bâtiment à front de rue) et à peine moindre que celle d'autres appartements 3 chambres (32,2 m² pour l'appartement 3 chambres à gauche au 1^{er} étage du bâtiment arrière) ; qu'il y a lieu d'adapter les superficies des séjours proportionnellement au type de logement et au nombre d'occupants possibles » ; que cette considération doit être prise en compte dans le projet ;
- considérant que le demandeur a précisé en séance vouloir privilégier les logements permettant d'accueillir les familles ; qu'il y a lieu de supprimer les studios en intégrant ces espaces dans les appartements contigus afin de créer de grandes entités pour les familles ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur des maison unifamiliales suite à la suppression du 2^e étage ;
- considérant que dans la note explicative et d'intention, le demandeur précise que la ventilation du bâtiment sera assurée par une ventilation mécanique contrôlée de type double flux ; que le placement de ce type de dispositif a un impact sur la hauteur libre sous plafond des locaux dans lesquels les gaines sont placées ; que celles-ci ne sont pas mentionnés dans les plans, ce qui ne permet pas de vérifier que la hauteur libre sous plafond est suffisante dans tous les locaux des logements ;
- considérant que l'article 100 du CoBAT permet à l'autorité délivrante de subordonner la délivrance du permis d'urbanisme à des charges d'urbanisme ;
- considérant qu'en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, la présente demande y est dès lors soumise ;
- considérant que le demandeur n'a pas intégré dans sa demande de proposition de travaux au titre de charges d'urbanisme ;

- considérant que l'article 5, §1^{er}, 2° de l'arrêté susmentionné précise que l'autorité délivrante doit imposer des charges d'urbanisme pour la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux d'un immeuble de logement entraînant le dépassement du seuil de 1.000 m² de superficie de plancher, au sens du glossaire du plan régional d'affectation du sol ;
- considérant que, dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme, le demandeur précise dans le cadre VII, que la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol est de 2.761 m² ;
- considérant qu'en application de l'article 3 §1^{er}, 1°, ces charges consistent en la réalisation, la transformation ou la rénovation d'espace d'équipements et bâtiments publics, de voiries, d'espaces verts ou en application de l'article 4 §2, l'autorité délivrante peut décider d'affecter les montants générés par plusieurs permis à la réalisation de mêmes actes et travaux lorsque chacun de ses montants ne suffirait pas, par lui-même, à en financer entièrement la réalisation ;
- considérant que le montant total des charges est fixé provisoirement à 138.050 € ;
- considérant qu'en application de l'article 13 de l'arrêté, une garantie financière doit être fournie par le titulaire du permis avant l'ouverture du chantier et doit couvrir l'entièreté du coût estimé de ces charges ;
- vu les avis favorable sous conditions du SIAMU du 25/10/2019 (réf. : T.1987.2607/7/APB/dd) sur la demande initiale et du 25/06/2020 (réf. C.1987.2607/9/APB/cp) sur la demande modifiée ainsi que la demande de dérogation F1575 aux normes de base introduite auprès de la commission de dérogation ; que le SIAMU émet des remarques relatives :
 - au fait de trouver une solution pour éviter une collision éventuelle de la porte de sortie du parking avec 2 autres portes (porte d'un local de stockage, porte d'un couloir vers les caves) ;
 - à l'évacuation du dernier étage du bâtiment à front de voirie ;
 - à l'accès au bâtiment arrière par leur véhicule impliquant la suppression d'emplacements de stationnement en voirie, à hauteur des bâtiments aux nos 436 à 444 ; que ceci a un impact sur l'aménagement de la voirie et qu'il appartient au demandeur de l'intégrer dans sa demande ;
 - au placement de portes coupe-feu au sous-sol ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le projet conformément aux remarques formulées par le SIAMU et d'obtenir la dérogation aux normes de base ; qu'il y a lieu d'intégrer les modifications dans la demande dès lors que certaines modifient de manière substantielle l'objet de la demande ;
- considérant que s'agissant d'un projet neuf, il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;

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

- limiter la terrasse de l'appartement 2 chambres au 2^e étage du bâtiment arrière au trumeau présent entre le séjour et le hall d'entrée et d'aménager le reste de la toiture en toiture verte ;
- limiter la hauteur des maisons unifamiliales en intérieur d'îlot à R + 1 et en revoir l'aménagement intérieur ;
- indiquer dans les plans les système de ventilation (mécanique contrôlée de type double flux) afin de vérifier que la hauteur libre sous plafond est suffisante dans tous les locaux des logements et prévoir le rejet de l'air vicié du parking en toiture ;
- revoir le projet conformément aux remarques formulées par le SIAMU dans ses avis et obtenir la dérogation aux normes de base ; intégrer les modifications dans la demande dès lors que certaines modifient de manière substantielle l'objet de la demande (abattage d'arbres en voirie, suppression d'emplacements de stationnement etc.) ;
- prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;
- supprimer les studios en intégrant ces espaces dans les appartements contigus (grandes entités pour les familles) ;
- adapter les superficies des séjours proportionnellement au type de logement et au nombre d'occupants possibles ;

Abstention de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine – Direction Urbanisme.

La Commission souhaite que la demande modifiée soit soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation.

DELEGUES

SIGNATURES

ABSTENTION DE 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 02/10/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11216

DXA.archi S.P.R.L. : *la transformation d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement (1 duplex 3 chambres au rez-de-chaussée et premier étage, 1 appartement 2 chambres au deuxième étage et 1 duplex 4 chambres au troisième étage et combles) avec extensions et isolation en façade arrière et création de terrasses ;*
Avenue Broustin 42.

AVIS

AVIS REPORTE. Vu la présence du bien à l'inventaire du patrimoine architectural, de l'état de délabrement apparent de celui-ci, un reportage photographique des façades avant et arrière ainsi que de l'intérieur est requis.

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 02/10/2020

Demande de permis d'urbanisme J.11102

S.L.K.A. S.A. : *la régularisation du non-respect du permis J.9943 : la modification de l'aspect (e.a. menuiseries et leurs divisions, garde-corps, bandeaux) de la façade avant, placement d'une enseigne drapeau en zone de recul, agrandissement du sous-sol et du rez-de-chaussée en façade arrière, modification des aménagements intérieurs dans une polyclinique (équipement) ;*

Avenue Charles Woeste 327.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que le RRU situe la demande en zone restreinte d'enseigne et de publicité ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du non-respect du permis J.9943 : la modification de l'aspect (e.a. menuiseries et leurs divisions, garde-corps, bandeaux) de la façade avant, placement d'une enseigne drapeau en zone de recul, agrandissement du sous-sol et du rez-de-chaussée en façade arrière, modification des aménagements intérieurs dans une polyclinique (équipement) ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/09/2020 au 24/09/2020 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - la non-conformité à la législation de l'enseigne située en zone de recul ;
 - la modification de l'aspect esthétique de la façade ;
 - le non-respect du permis d'urbanisme délivré ;
 - les manquements dans le dossier administratif de demande (demande de dérogations, informations dans les formulaires, plans incorrects etc.) ;
- vu le permis d'urbanisme J.9943 délivré le 08/03/2016 pour la rehausse et la suppression d'un logement dans une maison de commerce afin de créer une polyclinique ; que ce permis d'urbanisme n'a pas été respecté dans la mise en œuvre des travaux ;
- considérant que la commission de concertation, dans son avis, ne peut se laisser infléchir par le poids du fait accompli ;
- considérant que le bien est à l'origine un bâtiment de style moderniste de l'architecte Raoul Brunswyck (1959) inscrit à l'inventaire du patrimoine bruxellois ; que celui-ci a perdu de sa valeur patrimoniale avec la rehausse en toiture et les nombreuses modifications de la façade avant ;
- vu la note explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme qui détaille les modifications prévues ;
- considérant que l'article 39 (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée au sol) du titre VI (publicités en enseignes) du RRU dispose que « *l'enseigne, scellée ou*

posée sur le sol, peut-être autorisée en zones interdite ou restreinte dans les conditions suivantes :

- 1° *il n'y a pas d'autre moyen de signaler l'activité, notamment parce que l'immeuble est en retrait ou non visible depuis la voie publique ;*
- 2° *ne pas dépasser un dispositif par immeuble ;*
- 3° *être scellée ou posée dans l'espace privé sans saillie sur l'espace public ;*
- 4° *avoir une surface totale cumulée pour l'immeuble, toutes activités confondues, maximale d'1 m² par 10 m de façade, avec une hauteur maximum de 3 m. »*

- considérant que l'immeuble dispose d'une grande visibilité, qu'une enseigne est également prévue parallèlement à la façade, couvrant tout le bandeau entre le rez-de-chaussée et le premier étage ; que l'avenue Charles Woeste est large ; que l'avenue Charles Woeste est de plus située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et qu'il y a lieu de veiller à ce que la demande ne dénature pas le cadre urbain environnant ;
- considérant que la demande ne fournit que peu d'informations quant à l'enseigne placée dans la zone de recul quant au matériau, couleurs, dimensions précises et rétroéclairage ; que sa hauteur est estimée à 5,6 m et sa largeur à 2,5 m ; qu'elle ne tend pas à répondre aux dispositions de l'art. 39 du titre VI du RRU et impacte les logements voisins ; qu'il y a dès lors lieu de la supprimer ;
- considérant que l'enseigne placée parallèlement à la façade déroge à l'art. 36 (enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade ou un pignon) du titre VI du RRU en ce que son développement est supérieur aux 2/3 de la largeur de la façade ; que la dérogation est minime (environ 0,6 m) et se justifie par le fait que l'enseigne s'inscrit dans le prolongement des baies de l'immeuble ;
- considérant que la demande vise à étendre le niveau du sous-sol à la profondeur totale de la parcelle ; que le vide ventilé est remplacé par une cuisine et une chaufferie ; que ceci déroge à l'art. 4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU en ce que plus des 3/4 de la profondeur de la parcelle est bâtie ; que cela n'impacte pas les constructions voisines et se justifie par le fait que cet espace est également construit aux étages ;
- considérant que le demandeur justifie ces travaux pour des raisons de stabilité de l'immeuble ;
- considérant que la dérogation est minime et justifiée ;
- considérant que la demande prévoit la reconstruction du plancher du rez-de-chaussée ; que celle-ci permet d'assurer une accessibilité des PMR au bien qui se fait de plain-pied ;
- considérant que la demande prévoit quelques modifications mineures dans l'aménagement intérieur du bien et le tracé de la façade arrière ; que ces modifications n'appellent pas de remarques ;
- considérant qu'en ce qui concerne la façade avant, son aspect esthétique est fortement modifié :
 - le revêtement latéral de la façade au rez-de-chaussée prévu en pierre bleue est remplacé par de la mosaïque en pierre volcanique bleu foncé ;
 - le revêtement latéral de la façade aux étages prévu en mosaïques de ton gris (identique à celle existant auparavant aux 3 étages du bien) est remplacé par de la mosaïque en pierre volcanique bleu foncé ;
 - le revêtement des bandeaux horizontaux entre les étages prévus en pierre bleue sont remplacés par des panneaux Trespa anthracites de même teinte que les châssis ;
 - les divisions des châssis de toute la façade sont modifiées et les parties fixes supprimées ; la porte d'entrée au rez-de-chaussée est déplacée au centre ;
 - les garde-corps en aluminium de ton naturel et panneau en verre teinté (dans l'idée de ceux existant auparavant aux 3 étages du bien) sont remplacés par des garde-corps en inox ;
 - l'auvent prévu au-dessus de l'entrée du rez-de-chaussée est supprimé ;
- considérant que ces modifications appauvrissent l'architecture du bâtiment témoignant de son architecture passée ;

- considérant néanmoins que les travaux visent à maintenir l'aspect uniforme et l'harmonie architecturale du bâtiment ; que le projet s'intègre dans le cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la demande prévoit également de réaménager la zone de recul en prévoyant un chemin d'accès au centre médical pavé et de part et d'autre des zones de plantations ; que ceci abonde dans le sens de l'art. 11 du titre I du RRU qui dispose que la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre ; qu'il apparaît dans les photos fournies dans la demande qu'un ressaut important existe entre le chemin d'accès et le niveau du plancher du rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de se conformer au titre IV (accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite) afin d'assurer un accès aidé au bâtiment par les PMR ;
- considérant que les plans de la situation de droit fournis ne correspondent pas entièrement à ceux délivrés avec le permis d'urbanisme J.9943 ; qu'il y a lieu de vérifier leur exactitude avant la délivrance du permis ;

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

- supprimer l'enseigne scellée en zone de recul ;
- se conformer au titre IV (accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite) pour l'aménagement de l'entrée notamment afin d'assurer un accès aisé au bâtiment par les PMR et en supprimant toute marche ;
- vérifier l'exactitude des plans de la situation de droit fournis (conformément au permis d'urbanisme J.9943) avant la délivrance du permis ;

Les dérogations à l'art. 4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU et à l'art. 36 (enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade ou un pignon) du titre VI 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. L'enseigne ne peut être maintenue que pour une durée de 9 ans.

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.

La dérogation à l'article 39 (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée au sol) du titre VI du RRU est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

<u>DELEGUES</u>	<u>SIGNATURES</u>
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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 02/10/2020

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11087

AURA BUILD B.V.B.A.: *de regularisatie van het niet naleven van de stedenbouwkundige vergunning J.9979: wijziging van de materialen, van de afmetingen van het buitenschrijnwerk en van de indeling van de wooneenheden;*
Wemmelsesteenweg 289.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat het goed binnen de perimeter van het Natura 2000 III.5 Koning Boudewijnpark gebied gelegen is ;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van het niet naleven van de stedenbouwkundige vergunning J.9979 nastreeft met name de wijziging van de materialen, van de afmetingen van het buitenschrijnwerk en van de indeling van de wooneenheden;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 10/09/2020 tot 24/09/2020 in verband met:
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
 - afwijking op art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art. 5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel);
 - afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- aangezien dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie onderworpen is voor volgende redenen:
 - toepassing van art. 207 §1 al.4 van het BWRO (monument of geheel van voor 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven in de inventaris);
- gelet op de stedenbouwkundige vergunning J.9979 afgegeven op 19/04/2016 voor de afbraak van de eengezinswoning gelegen aan de straatkant om een nieuw appartementsgebouw met 8 wooneenheden en ondergrondse garages te bouwen en de renovatie van het gebouw gelegen op het binnenterrein van het huizenblok om 3 wooneenheden zonder wijziging van volume in te richten;
- overwegende dat de plannen van de afgeleverde stedenbouwkundige niet werden nageleefd tijdens de uitvoering van de werken;
- gelet op het feit dat de bestaande toestand geen raam op het gelijkvloers en 1^{ste} verdieping van het achtergebouw voorzag; dat de huidige aanvraag het creëren van 2 gevelopeningen in de achtergevel voorziet om een 3^{de} slaapkamer in te richten voor het 2-slaapkamerappartement op het gelijkvloers en een nieuw raam voor de keuken op de 1^{ste} verdieping; dat deze openingen het burgerlijk wetboek dienen na te leven; dat er geen rekening kan gehouden worden met een onzekere situatie (zonder notariële akte); dat de overlegcommissie geen garantie heeft dat deze openingen behouden zullen kunnen blijven en dat bijgevolg de slaapkamer op het gelijkvloers geen natuurlijke verlichting zal krijgen;

- overwegende dat de aanvraag dus afwijkt van art. 10 (natuurlijk verlichting) van titel II van de GSV;
- overwegende dat de aanvrager tijdens de overlegcommissie heeft uitgelegd dat deze twee voorziene ramen vast zijn; dat het niet optimaal is qua ventilatie van de slaapkamers;
- overwegende dat bijkomende slaapkamers ingericht worden onder het dak van het achtergebouw; dat de grote badkamer aan de achtergevel vervangen wordt door een kleinere douche en de badkamer aan de voorkant vervangen wordt door een kleinere badkamer zonder douche;
- overwegende dat 2-slaapkamerappartementen in het hoofdgebouw als 3-slaapkamerappartementen ingericht worden met wijziging van de ramen en hun indelingen; dat het aantal slaapkamers verhoogd wordt zonder vergroting van de vloeroppervlakte van het hoofdvertrek (-13 m²); dat de badkamers vrij klein zijn voor 3-slaapkamerappartementen;
- overwegende dat de aanvraag de vergunde inrichtingen niet verbeteren;
- overwegende dat de ramen van de voorgevel van het achtergebouw gewijzigd worden; dat het onderste beglaasde deel van het middenste raam op de 1^{ste} verdieping vervangen wordt door metselwerk;
- overwegende dat de metaalbalk in de gevelopening op de 1^{ste} verdieping afgebroken wordt; dat het esthetisch uitzicht van het gebouw gewijzigd wordt en dat het industrieel karakter dient behouden te blijven;
- overwegende dat blijkt uit de bovenvermelde motivatie dat het project strijdig is met de goede plaatselijke aanleg;
- overwegende dat de beglaasde borstwering aan de voorgevel van het achtergebouw verhoogd wordt; dat de borstwering van het appartement gelegen op de 4^{ste} verdieping in bepleistering door een beglaasde borstwering vervangen wordt;
- overwegende dat de gevelbekleding en de gevelopeningen van het hoofdgebouw aan de straatkant gewijzigd worden; dat de ramen van het hoekvolume verhoogd worden, een beglaasde leuning geplaatst wordt en de ramenpartijen worden gewijzigd; dat deze wijziging een verbetering van de natuurlijke verlichting van de appartementen impliceert; dat de gevelbekleding op het gelijkvloers voorzien in gevelbeplating in beton vervangen wordt door verlijmd gevelsteen wit genuanceerd; dat deze gevelbekleding gebruikt wordt voor andere delen van het gebouw;
- overwegende dat het esthetisch uitzicht van de voorgevel van het hoofdgebouw een uniformiteit vormt;
- overwegende dat het project strookt met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggend stedelijk kader;
- overwegende dat de nok van het achtergebouw licht verhoogd wordt (0,15 m); dat de aanvraag vermeldt dat dit te wijten is aan de buitenisolatie van het dak; dat de afwijkingen miniem en aanvaardbaar zijn;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw onder volgende voorwaarden:

- de initiële stedenbouwkundige vergunning J.9979 naleven voor wat betreft de binneninrichtingen van de appartementen en de gevelopeningen herzien in functie van deze aanpassingen;

De afwijkingen op art. 4 (diepte van de bouwwerken), 5 (hoogte van de voorgevel) en 6 (dak - hoogte) van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

De aangepaste plannen die aan de bovenvermelde voorwaarden beantwoorden zullen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en

Schepenen, in toepassing van art. 191 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

De afwijking op art. 10 (natuurlijk verlichting) van titel II van de GSV wordt geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.

<u>AFGEVAARDIGDEN</u>	<u>HANDTEKENINGEN</u>
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED
LEEFMILIEU BRUSSEL
GEMEENTEBESTUUR

Daar de behandelingsprocedure van dit dossier nog niet beëindigd is, is het advies van de overlegcommissie slechts één van de constitutieve elementen van de definitieve beslissing.