

Vergadering van de Overlegcommissie van 21/02/2025

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12412**

**GO! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap Mijnheer Roel Schreurs:** *Het project omvat: de sloop van een klaspaviljoen, de nieuwbouw van een schoolgebouw met 8 kleuterklassen en een polyvalente (turn)zaal, de renovatie van een bestaand schoolgebouw in het kader van toegankelijkheid en energie en de omgevingsaanleg;*

Dieleghemse Steenweg 24-26, 1090 Jette

---

ADVIES

- Overwegende dat het goed zich bevindt in een gebied van collectief belang of van openbare diensten en langs een parkgebied en een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;
- Overwegende dat het goed zich bevindt in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) genaamd N° 5.01 QUARTIER DU LAERBEEKBOSCH (SECTION DIELEGEMBERG) dd 1988-01-26;
- Overwegende dat het goed zich bevindt langsheen bosgebieden en vochtige gebieden van de Molenbeekvallei in het Noordwesten van het Brussels Gewest;
- Overwegende dat de aanvraag voorziet in het slopen van een klaspaviljoen, het bouwen van een schoolgebouw met 8 kleuterklassen en een polyvalente (turn)zaal, het renoveren van een bestaand schoolgebouw in het kader van toegankelijkheid en energie en het heraanleggen van de buitenomgeving.
- Dat er geen tijdelijke huisvesting moet voorzien worden aangezien het om een uitbreiding van de bestaande school de Kleine Geuzen (capaciteitsdossier) gaat;
- Overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan een effectenverslag krachtens de toepassing van de bepalingen van artikel 175/15 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), bijlage B voor volgende rubriek:
  - 24) Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, 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 5.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte innemen;
- Overwegende dat het effectenrapport - in overeenstemming met de artikel 175/16 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) - op **04/12/2024** volledig werd verklaard;
- Overwegende dat de gegevens van de opsteller van het effectenrapport bij het rapport werden gevoegd, evenals de elementen die zijn bekwaamheid staven;
- Overwegende dat er een passende effectenbeoordeling werd gemaakt gezien de nabijheid van het project met een Natura 2000-gebied en dat dit hierdoor verzachtende maatregelen worden gevraagd;
- Overwegende dat het project werd voorgelegd ter advies aan de volgende instanties: de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (DBDMH) en Access&Go;
- Gelet op het voorwaardelijk gunstige advies van de DBDMH van **10/12/2024**, met kenmerk **CP.2002.1510/11**;
- Gelet op het advies van Access&Go van **04/02/2025**, dat het project conform is aan de eisen van de GSV als de elementen die niet vermeld zijn op het plan opgenomen zijn in het lastenboek;
- Overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven:
- Toepassing van de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP):

- algemeen voorschrift 0.6: handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;
  - bijzondere voorschrift 8.4: wijziging van het stedenbouwkundig karakter;
- Toepassing van de volgende artikelen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening (BWRO) :
  - art. 175/20 : speciale regelen van openbaarmaking voor een aanvraag onderworpen aan een effectenverslag;
- Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek van **16/01/2025** tot **14/02/2025** en dat er 4 reacties werden ingediend, die voornamelijk over volgende elementen gaan;
  - mobiliteitsdruk bij start en einde schooldag;
  - bomensnoei doen in stiltezone;
  - aanwezigheid van asbest: welke voorzorgsmaatregelen worden getroffen;

- **Wat betreft de bestaande toestand en afbraakwerken :**

- Overwegende dat de site een totale oppervlakte heeft van 11.842,00 m<sup>2</sup> (T) ;
- Overwegende dat de site gelegen is aan de Dieleghemsesteenweg, niet zichtbaar vanaf de straat en achter een huizenrij gelegen;
- Dat de buurt voornamelijk bestaat uit woningen, zowel appartementsgebouwen als ééngesinswoningen/ rijhuizen met langs de Dieleghemsesteenweg ook lokale handel en horeca;
- Dat aan de noord-oostzijde van de site zich eerder gesloten bouwblokken bevinden, een groene corridor aan de zuidzijde en een groene campus van de kliniek Sans Souci aan de westzijde;
- Overwegende dat het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft vandaag is bebouwd met een hoofdgebouw (G01) dat drie bouwlagen telt, een kleuterschool (G02) en een kinderdagverblijf (G03) die beiden één bouwlaag tellen en een scoutsgebouw;
- Dat de huidige school de Kleine Geuzen (G01 en G02) een volwaardige basisschool is met een kleuter- en lagere school;
- Dat in de afgelopen jaren de capaciteit van de school stelselmatig werd uitgebreid tot twee parallelle klassen en dit schooljaar 17 klassen telt (315 leerlingen);
- Dat na de realisatie van de werken de school een maximum capaciteit beoogt van 436 leerlingen (20 klassen),
- Overwegende dat de bebouwing op de site dateert van de jaren '70 en ondertussen niet meer voldoen qua oppervlakte en ook het probleem hebben van een sterke aanwezigheid van asbest in de gebouwschil;
- Dat het huidige gebouw G01 grondig verbouwd wordt en geoptimaliseerd qua indeling en voorzien van een nieuwe gevel;
- Dat het bestaande kleuterblok G02 sinds 2018 niet meer wordt gebruikt en niet langer geschikt is voor onderwijs en voorafgaand aan de nieuwbouw (G05) gesloopt wordt;
- Dat het kinderdagverblijf (G03) en het scoutsgebouw (G04) en de aanhorige buitenruimten behouden blijven en dus geen deel uitmaken van deze aanvraag;
- Overwegende dat het terrein wordt gekenmerkt door een hoger deel van de site en een lager deel, grenzend aan het Natura 2000-gebied van de Molenbeekvallei;
- Dat de site in zijn huidige toestand aan duidelijkheid mist, met een voornamelijk verhard en bebouwd hoger deel en een lager groener deel dat nauwelijks bereikbaar is en dat het eerste zicht naar de school deze is van een enorme parking;
- Overwegende dat de bestaande gebouwen een bovengrondse vloeroppervlakte hebben van 3.970,1 m<sup>2</sup> (verhouding V/T: 0.34);
- Overwegende dat waar mogelijk de renovatie van bestaande gebouwen wordt aangemoedigd met het oog op de duurzame ontwikkeling van de bebouwde omgeving in het Brussels Gewest;
- Dat de afbraak van het niet langer geschikte kleutergebouw verantwoord is om plaats te kunnen bieden aan 8 nieuwe kleuterklassen;

- **Wat betreft de bestemming van de gebouwen:**

- Overwegende dat het bestaande gebouw sinds de jaren '70 als schoolgebouw bestemd is en dit voor een totale vloeroppervlakte van 3.970m<sup>2</sup> (322,8m<sup>2</sup> ondergronds/lager gelegen en 3.647,3 bovengronds/hoger gelegen);

- Overwegende dat in de nieuwe toestand het een schoolgebouw blijft) voor een totale vloeroppervlakte van 5.100,9m<sup>2</sup> (922m<sup>2</sup> ondergronds/lager gelegen en 4.178,9m<sup>2</sup> bovengronds/hoger gelegen);
- Overwegende dat het project gelegen is een gebied van collectief belang of van openbare diensten en dus de voorziene bestemming van schoolgebouw conform het GBP is;
- Overwegende dat het project eveneens gelegen is in schoolgebied volgens het BBP, die bepaalt dat onderwijs en sportuitrustingen toegelaten zijn, wat ook conform dit BBP is;

• **Wat betreft de inplanting en volumetrie van de bebouwing :**

- Overwegende dat het project voorziet in 5.100,9 m<sup>2</sup> bovengrondse vloeroppervlakte (V), zijnde een verhoging van 1.130,9m<sup>2</sup> ten opzichte van de bestaande toestand en dus een densifiëring van de site betekent en de factor V/T van 0,34 in de bestaande situatie naar 0,43 in geplande toestand gaat;
- Dat deze geplande factor V/T lager is dan de 1,5 toegelaten door het BPA N°5.01 en deze densifiëring dus aanvaardbaar is;
- Overwegende dat er een masterplan werd opgemaakt dat in verschillende fases ontwikkeld zal worden, als basis voor de verdere ontwikkeling en invulling van het schoolterrein, met als doel het domein te verruimen, het hoogteverschil te integreren en duidelijke relaties te leggen tussen boven en beneden, binnen en buiten en groen en verhard;
- Dat in dit masterplan, het schoolterrein zich organiseert rond een centraal schoolplein van waaruit meerdere open en groene speelplaatsen bereikbaar zijn;
- Dat rond het centrale schoolplein meerdere gebouwvolumes worden geplaatst, waaronder het KDV (G03 dat geen deel uitmaakt van deze aanvraag), het bestaande te renoveren schoolgebouw G01, de nieuw te bouwen kleuterschool en turnzaal (05);

• Te renoveren schoolgebouw G01

- Overwegende dat het bestaande te renoveren schoolgebouw G01 qua inplanting en volumetrie ongewijzigd blijft en er vooral intern aanpassingen worden gedaan;
- Dat er enkel aan de zijde van het centrale schoolplein een luifelstructuur wordt geplaatst die loopt van de 'achtergevel' van gebouw G01 langs de turnzaal naar de nieuwe kleuterschool, als overgangsplek tussen binnen en buiten en die beschutting biedt tegen zon en regen;

• Kleuterschool en turnzaal G05

- Overwegende dat het nieuwe L-vormig volume voor de kleuterschool en turnzaal ingeplant wordt aan de zuid- en westzijde van het centrale schoolplein en zo deze hoek van het schoolplein afsluit;
- Dat gezien de beperkte oppervlakte op het terrein dit gestapeld gebeurt, maar aangezien deze net ingeplant wordt op de overgang tussen het hoger en het lager deel van het terrein, deze deels wordt ingegraven in de talud en zo niet alleen de hoogte visueel beperkt blijft, maar ook een functionele en visuele overgang vormt tussen boven en beneden;
- Dat tussen de nieuwe kleuterschool G05 en het bestaande schoolgebouw G01 een ruimte wordt opengelaten waar een trap voorzien is naar het lager gedeelte van het terrein;
- Dat het aan de andere zijde van G05 en de perceelsgrens niet helemaal duidelijk is op het plan of in snede hoe het hoogteverschil hier wordt opgevangen en dat het aangewezen is dit in het grondplan te verduidelijken;
- Overwegende dat door het slim inplanten van de verschillende volumes en maximaal gebruik te maken van het bestaande hoogteverschil op het terrein, de impact van de volumes beperkt blijft op de site ondanks het grote programma;
- Dat de kroonlijsthoogte van alle gebouwen lager is dan 13m en maximaal 4 niveaus hebben, zoals bepaalt door het BBP;
- Dat de inplanting en de bouwhoogte van de vrijstaande gebouwen eveneens conform de vereisten van het GSV zijn;

• **Wat betreft de esthetiek en materialiteit van de bebouwing:**

- Te renoveren schoolgebouw G01

- Overwegende dat in functie van het energetisch verbeteren van schoolgebouw G01, de huidige beglaasde gevel wordt ontmanteld en voorzien wordt van een nieuwe gevel;
  - Dat de volledige nieuw geprefabriceerde vliesgevel in een zachtgroene kleur, de ritmiek volgt van de bestaande structuur met af en toe een aangepaste maatvoering en ritme tussen open en gesloten delen om zo een wat genuanceerde gevel te verkrijgen;
  - **Kleuterschool en turnzaal G05**
  - Overwegende dat de nieuwe kleuterschool wordt gerealiseerd in zacht zalmroze strengpers gevelsteen, met rollagen en eenvoudige betonelementen;
  - Dat door lokaal de grootte van de gevelsteen aan te passen en hier en daar de metselverbanden te draaien, de gevel aan ritmiek en leesbaarheid wint;
  - Dat het gebouw is voorzien van wit aluminium buitenschrijnwerk met blauw/groene gekleurde kaderelementen;
  - Overwegende dat de turnzaal in eenvoudige gevelmaterialen wordt voorzien die in kleur en ritme aansluiten bij het G01 en het speelbos;
  - Dat aan de zijde van het speelbos de gevel wordt voorzien in een lichtgroene aluminium vliesgevel met beglaasde en gesloten vlakken;
  - Dat de kopse gevel van de turnzaal ook in een zalmroze gevelsteen wordt voorzien zoals G01;
  - Dat de nieuwe luifel die het bestaande schoolgebouw en de nieuwbouw verbindt opgebouwd is uit een eenvoudige stalen en houten structuur met een golvende dakplaat in een helder wit ;
  - Overwegende dat de gebouwen opgetrokken zijn in dezelfde stijl en gelijksoortige materialen waarvan de aard en de tint het karakter van het gebied niet schaden en dus conform het BBP zijn;
- **Wat betreft de binneninrichting :**
- Te renoveren schoolgebouw G01
  - Overwegende dat voor het gebouw G01 ruimtelijk de meeste op de begane grond worden gedaan;
  - Dat de verschillende huidige lokalen worden ontmanteld en heringericht; waaronder het lokaal voor de voor- en naschoolse opvang, een lerarenkamer en een administratieve zone (directie, administratie, printer, EHBO);
  - Dat om het gebouw meer toegankelijk te maken voor personen met een beperkte mobiliteit de middelste trap wordt uitgekomen en vervangen door een lift;
  - Dat op de verdiepingen zullen geen nieuwe lokalen heringericht worden;
  - Dat het trappenhuis aan de zuidzijde doorloopt tot op het kelder niveau, dat toegang verleent tot het lager gelegen terrein en vanwaar ook de fietsenstalling voor de leerkrachten bereikbaar is;
- Kleuterschool en turnzaal G05
  - Overwegende dat de kleuterschool en turnzaal haaks met elkaar zijn geschakeld (in een L-vorm) waardoor er met één trap drie bouwlagen verbonden worden;
  - Dat op niveau van de speelplaats, de inkomruimte centraal is gelegen voor het deel van de kleuterklassen;
  - Dat de gang op beide verdiepingen de kleuterklassen -per twee gekoppeld- ontsluit en verbreedt aan de gevel, als een extra verblijfsruimte met zicht op de bomen en de speeltuin;
  - Dat op de eerste verdieping de klassen toegang hebben tot een brede gaanderij (dak van de luifel) die eveneens via een trap toegang geeft tot de buitenruimte;
  - Overwegende dat de turnzaal zowel via de centrale inkom op het niveau van de speelplaats en de trappenhuis als op niveau van het lager gelegen groen bereikbaar is;
  - Overwegende dat de binneninrichting voldoet aan de normen van DBDMH en conform de eisen van het GSV is wat betreft de toegankelijkheid (Titel IV) als de elementen die niet vermeld zijn op het plan opgenomen zijn in het lastenboek en deze eveneens voldoet aan de brandweernormen;
- **Wat betreft de buitenaanleg :**
- Overwegende dat het project in geplande toestand 3.061,84m<sup>2</sup> ondoorlaatbare oppervlakte voorziet, wat een vermindering van 1.588,16m<sup>2</sup> is ten opzichte van de huidige toestand; dat dit

een verbetering is van de doorlaatbaarheid en de doorlaatbaarheidsfactor O/T van 39% in bestaande toestand naar 26% in de geplande toestand gaat;

- Dat het project meer dan 60% vrije ruimte biedt waarvan meer dan de helft beplant wordt, dat dit conform de vereisten van het BBP is dat bepaalt dat de vrije ruimte tussen de gebouwen minimum 50% van het gebied betreft en aangelegd zullen worden als tuin, speel- en sportterreinen en minstens 15% van dit gebied beplant dient te worden;
- Overwegende dat volgende verschillende buitenruimtes worden aangepakt: de toegang van de school, het centraal schoolplein, de speeltuin van de kleuterklassen en het speelbos;
- Dat de toegang van de school door middel van aangepaste materialen (betongrasklinkers) en meer vergroening een zachter gebruik suggereert met aandacht voor een veilige verkeerssituatie voor leerlingen en ouders;
- Dat het huidige schoolplein voor het groeiend aantal kinderen te klein is, maar dat van hieruit de andere speeltuinen, -plaatsen en -bossen bereikbaar zijn; dat het plein deels verhard en deels in het groen wordt aangelegd, met behoud van de moestuin en deel van de bomen; meerdere grote onverharde groene plekken afgewerkt met een semi verharder (grind, boomschors,...) zijn voorzien voor de opvang van regenwater;
- Dat de speeltuin van de kleuterklassen aangelegd wordt met een zandbak, groen en verharde plekken voor rennen en fietsen en eveneens enkele onverharde delen voor de opvang van regenwater; dat op de verdieping elke klas ook een buitenterras heeft, rechtstreeks verbonden met de speeltuin door een buitentrap;
- Dat het lager gelegen speelbos voorzien is als nodige uitbreiding aan de oppervlakte van de speelpleinen, waar enkele rustige zitplekken worden gecreëerd door het kappen van sommige bomen;
- Overwegende dat een deel van het huidig toegankelijke speelbos tussen het zuidelijk deel van de site en de parkzone (Natura 2000) wordt ingericht als stiltezone dat niet meer toegankelijk wordt gemaakt;
- Dat het aangewezen is de grenzen ervan te verduidelijken en deze zone fysiek ontoegankelijk te maken;
- Overwegende dat op het schoolterrein meerdere bomen worden geveld, deels ten voordele van de inplanting van het nieuwe gebouw, deels omwille van hun gezondheid (voornamelijk deze in de lagere bosrand tegen het Koning Boudewijnpark); dat 25 stuks volledig worden geveld en 9 stuks ecologisch;
- Dat in de groenstructuur van de school gestreefd wordt naar een maximale compensatie van de geveldde bomen, met in de bosrand een verbreding van het aantal soorten bomen, en in het hoger deel eerder sier- en fruitbomen;
- Dat het aangewezen is de op de site voorziene type beplanting te specificeren;
- Overwegende dat er een groendak wordt voorzien van 840m<sup>2</sup> bovenop de kleuterschool en de turnzaal, ingericht als 'natuurdak' en niet louter een sedum groendak;
- Overwegende dat het buffergebied van 10m wordt gerespecteerd, conform artikel 12.1 van het GBP;
- Overwegende dat in het advies van de brandweer melding wordt gemaakt welke karakteristieken de brandweg via de speelplaats moet vertonen; dat het aangewezen is deze op te volgen en indien nodig de plannen aan te passen;
- Overwegende dat de handelingen en werken, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van de huizenblokken verbeteren en deze bovendien de aanleg van oppervlaktes in volle grond bevorderen; dat aldus het voorschrift 0.6 van het GBP gerespecteerd wordt;
- **Wat betreft de mobiliteit en parking :**
  - Overwegende dat de site qua bereikbaarheid met openbaar vervoer op de grens van de toegankelijkheidszone A en B is gelegen (goede tot zeer goede bediening) volgens artikel 10 van Titel VIII van de GSV;
  - Overwegende dat de school goed ontsloten is zowel met het openbaar vervoer, als met de fiets en te voet; dat er een bestaande kiss-en ride strook is ingericht op straat waar dagelijks leerlingen met de auto worden afgezet;
  - Overwegende dat de noordelijk gelegen toegangsweg tot de school aan de Dieleghemsesteenweg versmald wordt tot 4.00 meter (conform brandnormering) en vanaf de poort er prioriteit wordt gegeven aan de zachte, zwakke weggebruikers en de kinderen en

ouders, te voet of met de fiets, voorrang hebben en over de volledige breedte naar en van de schoolpoort gaan;

- Dat direct na de schoolpoort de auto's naar een parking worden geleid en de toegangsweg verder loopt tot aan het schoolgebouw met een open ruime plek voor het brengen en ophalen van de leerlingen;
- Overwegende dat er nieuwe fietsenstallingen worden voorzien (74) en 20 autostaanplaatsen;
- Dat langsheen de toegang van de school ter hoogte van het hoofdgebouw G01 44 plaatsen voor de leerlingen worden voorzien, 10 plaatsen voor de leerkrachten in een afgesloten stalling en bijkomend nog 20 fietsenstallingen (bereikbaar via de tweede toegang (erfdienstbaarheid) langs de Wemmelsesteenweg) worden voorzien ter hoogte van de scouts in functie van het breed gebruik van de turnzaal;
- Overwegende dat de parking in de nieuwe toestand verkleind wordt tot 20 parkeerplaatsen en deze uitsluitend bestemd zijn voor personeel en niet langer meer ook voor de ouders (zoals in de huidige toestand);
- Overwegende dat de huidige kiss-and-ride strook die zich langs de openbare weg bevindt ter hoogte van de school, behouden blijft;
- Dat uit de enkele reacties van de buurt, de mobiliteit rond de spitsuren van de school als problematisch worden ervaren;
- Dat het beleid van de school erop gericht is de autoverplaatsingen niet aan te moedigen en er wordt voorgesteld de markering van de kiss-en ridezone op te frissen en een mogelijke uitbreiding te bekijken met de gemeente;
- Overwegende dat er twee parkeerplaatsen voorzien zijn voor PBM en dit conform titel IV van het GSV is;
- Overwegende dat in het project aan de kant van de Wemmelse steenweg een berijdbare toegang is voorzien voor de brandweerwagens in geval van een interventie, alsook voor fietsers en die tevens dienst zal doen als de toegang voor het werfverkeer;
- Dat het huidige voetgangerspad (dat toegang geeft tot de scoutslokalen) onvermijdelijk zal verstevigd en verbreed moeten worden om zwaar verkeer (werf/DBDMH) mogelijk te maken en zo de groenzone (stiltezone en park/Natura2000-zone) zal schaden;
- Overwegende dat er een erfdienstbaarheid bestaat op deze zone;
- Dat deze echter beperkt is tot een voetgangersdoorgang naar de scoutslokalen waarvan de inplanting ook tijdelijk is;
- Overwegende dat het project een impact heeft op de mobiliteit gezien de stijging van het aantal leerlingen;
- Gezien de impact van de mobiliteit in het effectenrapport niet voldoende werd bestudeerd ;
- Dat het wenselijk is om in overleg te gaan met de Dienst Mobiliteit van de gemeente Jette, Leefmilieu Brussel en Urban om een eventuele alternatieve toegang voor brandweerwagens, fietsen en werfverkeer te analyseren en de impact ervan te bespreken en analyseren;
- Dat er mobiliteitsbeperkende maatregelen moeten worden voorgesteld;

- **Wat betreft de technische installaties van het project :**

- Te renoveren schoolgebouw G01

- Overwegende dat de stookinstallaties behouden blijven voor de verwarming van gerenoveerd gebouw G01, er van uit gaand dat het totale verbruik zal afnemen door een betere isolatie;
- Dat ook de koelinstallaties behouden blijven en dat enkel de buitenunits zullen worden verplaatst;

- Kleuterschool en turnzaal G05

- Overwegende dat er voor het nieuwe gebouw gestreefd wordt naar een lager primair energieverbruik, met name 20% minder dan de wettelijke eis, wat wordt bereikt door:
  - Ventilatiesysteem D, voorzien in een aparte unit voor de school en voor de turnzaal/polyvalente zaal, gezien hun andere gebruikstijden;
  - Voor verwarming en sanitair warm water wordt een lucht-water warmtepomp voorzien;
  - Luchtdicht bouwen;
  - Sanitair warm water: plaatselijke elektroboilers om leidingverliezen te minimaliseren;

- Dat de speciale technieken zijn geïntegreerd in het dak en deze het bouwvolume niet overschrijden, wat conform artikel 6 van Titel I van de GSV is;
- **Wat betreft het regenwaterbeheer :**
- Overwegende dat de geplande werken een aanzienlijke invloed hebben op het regenwaterbeheer op de site;
- Dat tegelijkertijd delen van de site geen onderwerp uitmaken van de stedenbouwkundige aanvraag omdat hun beheer niet onder het zeggenschap valt van de vergunningsaanvrager, nl. het kinderdagverblijf (G03) en scoutsgebouw (G04) met hun aangrenzende buitenruimten maar dat gestreefd wordt naar een nullozing op de gehele site;
- Dat in de huidige situatie het afvalwater en regenwater afkomstig van daken en verhardingen momenteel gemengd en geloosd wordt in de stadsriolering en dit via het aanpalende perceel aan de Wemmelsesteenweg en het hemelwater ter hoogte van het scoutsgebouw geloosd wordt in de Molenbeek;
- Dat in het project volgende deelaspecten worden opgenomen:
  - sloop van gemengde riolering G02 en afkoppeling van de gemengde huisriolering;
  - nieuwe hemelwaterafvoeren bij gevelvernieuwing G01, met de aanleg van een nieuw traject voor de dakafvoer afgekoppeld van de bestaande gemengde huisriolering;
  - aansluiting G01, nieuwbouw G05, gebouwluifels, overdekte fietsenstalling en (half)verhardingen op regenwaterbeheersysteem met infiltratie, buffering, evaporatie, hergebruik, en een noodoverloop in de Molenbeek;
- Dat volgende bestaande deelaspecten worden behouden en uitgesloten van de aanvraag:
  - behoud gemengde riolering kinderdagverblijf (G03) met aansluiting op de stadsriolering;
  - behoud hwa-riolering bestaande parking waar geen aanpassingswerken gebeuren met aansluiting op de stadsriolering;
  - behoud afval- en hemelwaterafvoeren scoutsgebouw;
- Overwegende dat conform de GSV de nieuwbouwdaken (G05) worden ingericht als groendaken met bufferend vermogen;
- Dat de speelplaatsen worden aangelegd in twee soorten verhardingen aangepast aan hun gebruik:
  - enerzijds niet waterdoorlatende speelplaatsverharding met rechtstreekse afwatering in de naastgelegen ontharde zones met boomschors en grindkoffer voor rechtstreekse infiltratie in de ondergrond;
  - anderzijds zijn er verhardingen met betongrastegels die toelaten dat regenwater rechtsreeks infiltreert in de ondergrond;
- Overwegende dat het hemelwater afkomstig van het niet-groendak van G01 en de luifels verzameld wordt in regenwaterputten voor hergebruik in toiletten en buitenkraan;
- Overwegende dat er eveneens een wadi wordt voorzien voor de overloop van de regenwaterputten samen met het regenwater afkomstig van de groendaken ; deze wordt in functie van de veiligheid van de leerlingen voorzien in het niet-toegankelijk deel van het stiltegebied;
- Overwegende dat het project de principes van geïntegreerd regenwaterbeheer bevat;
- **Besluit :**
- 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;
- **GUNSTIG advies op voorwaarde dat:**
- de voorwaarden van DBDMH worden geïntegreerd ;
- de voorwaarden van Acces&Go worden geïntegreerd ;

- alle risicobeperkende maatregelen uit de betreffende effectbeoordeling in het project worden opgenomen (cfr pag 42-43);
- de aanvragers een overleg inplannen met de gemeente Jette, Leefmilieu Brussel (contactpersoon Mevr Delavignette) en Urban om de technische en juridische haalbaarheid van een nieuwe berijdbare toegang aan de zuidzijde zoals aangeduid in de vergunningsaanvraag;
- op het plan of in snede wordt verduidelijkt hoe het hoogteverschil tussen G05 en de perceelsgrens links wordt opgevangen en aangelegd;
- een beplantingsplan met vermelding van de type bomen van het geplande project wordt aangeleverd;
- de natuurvriendelijke elementen (in geval van geplande kap) op de plannen worden aangeduid of gespecificeerd, zoals bv vleermuizenkasten, nestkasten (en voor welke vogelsoorten), onder begeleiding van een ecooloog of biodiversiteitsexpert;
- ten minste een deel van de klimop in het beboste gebied (stiltezone en of speelzone) behouden blijft;
- vermeldt welke maatregelen getroffen worden om te voorkomen dat gevaarlijke materialen of producten tijdens de werf in het bos en het Natura 2000-gebied (met inbegrip van de Molenbeek) terechtkomen, bijvoorbeeld bij het reinigen, onderhouden of tanken van werktuigen en machines op de werf.
- een gedocumenteerde mobiliteitsstudie wordt voorgelegd waarin, indien nodig, verzachtende maatregelen worden voorgesteld;
- gespecificeerd wordt wat het type fietsenstalling is voor de 26 voorziene plaatsen ter hoogte van de scoutspanden: zonder betonnen fundering (houten structuur? met te kappen boomstammen/takken?);
- een wijziging van de milieuvergunning wordt ingediend (cfr art 7 bis van de Ordonnantie betreffende de milieuvergunningen)

**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.**

<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.

Réunion de la Commission de Concertation du 21/02/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12339**

**Madame Annie Pouleyn:** *la mise en conformité de deux logements (1er étage), la création d'un duplex (3e et 4e étages) ainsi que la régularisation de la couverture de la cour (rez-de-chaussée), la fermeture des balcons (1er, 2e, 3e étages) et le remplacement des châssis en façade avant d'un immeuble de rapport composé de 2 commerces et de logements ;*

Rue Pierre Timmermans 30, 1090 Jette

---

AVIS

• Généralités

- vu que la demande se situe en liseré de noyau commercial, en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du Quartier du Miroir approuvé par A.E. du 19/12/1991 : zone d'habitation et commerce ;
- considérant que la demande vise *la mise en conformité de deux logements (1er étage), la création d'un duplex (3e et 4e étages) ainsi que la régularisation de la couverture de la cour (rez-de-chaussée), la fermeture des balcons (1er, 2e, 3e étages) et le remplacement des châssis en façade avant d'un immeuble de rapport composé de 2 commerces et de logements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/01/2025 au 13/02/2025 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 d'une construction mitoyenne) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;
  - 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 a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
  - dérogation à l'art. 3 du titre II RRU (superficie minimale) ;
  - dérogation à l'art. 4 du titre II RRU (hauteur sous plafond) ;
  - dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;

• Historique de la parcelle et du bien

- Considérant le permis d'urbanisme 6211 délivré en date du 10/04/1931 pour la construction d'une maison ;
- Considérant le permis d'urbanisme 6252 délivré en date du 05/05/1931 pour l'aménagement d'un double magasin ;
- Considérant l'autorisation A.G. 55-1990 du 13/07/1990 pour la transformation d'une vitrine à front de rue ;
- Considérant l'autorisation A.G. 458-2008 du 23/09/2008 pour repeindre la façade du rez-de-chaussée commercial en blanc ;

- Construction d'annexe

- Considérant les photos aériennes disponibles (BruGIS) ; que les modifications suivantes sont visibles :
  - depuis 1987 : construction d'une annexe en fond de parcelle ;
  - depuis 1996 : imperméabilisation totale de la cour ;
  - entre 2004 et 2009 : construction d'un volume reliant l'annexe en fond de parcelle et le commerce de gauche (bâtiment avant) ;
  - depuis 2017 : couverture de la cour attenante au commerce de droite ;
- Considérant que la demande prévoit de démolir la toiture de l'annexe attenante au commerce de droite en vue de créer une cour ; que cela améliore l'éclairage naturel des locaux arrière ; cependant que le WC ne sera accessible que par la cour ; qu'il y aurait lieu de prévoir un sas fermer pour améliorer son accessibilité depuis le commerce ;
- Considérant que ces travaux impliquent des dérogations à l'art. 4 et à l'art. 6 du titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur et la profondeur des bâtiments ; que ces annexes ne sont pas conformes au règlements en vigueur au moment de leur construction ;
- Considérant que les dérogations ne sont pas minimales et ne sont pas acceptables ;
- Considérant que qu'il y a lieu de démolir les annexes afin de se conformer à la situation de droit ;
- Considérant que le PPAS prévoit que la zone de cours et jardin doit être réservée à l'agrément ; que la demande ne répond pas à cette prescription ;
- Considérant que la demande déroge à l'art. 13 du titre II du RRU en ce qui concerne le maintien d'une superficie perméable ; qu'il serait de judicieux d'améliorer la perméabilité du sol ; de retrouver de la pleine terre sur au min. 50% de la superficie du jardin afin d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ;

- Aménagements intérieurs

- Commerce (gauche) avec logement attenant :

- Considérant que l'entièreté du commerce est actuellement occupé comme logement ; qu'une chambre a été aménagée dans la pièce en façade avant ;
- Considérant que le local arrière du commerce est actuellement utilisé comme séjour ; que cette pièce ne dispose d'aucune lumière naturelle ; que la demande prévoit d'attribuer ce local au commerce ; que l'accès entre les deux locaux du commerce se fait actuellement uniquement par une porte ; qu'il serait plus judicieux d'agrandir la baie afin que le local arrière du commerce bénéficie également de lumière naturelle ; que cela augmente la superficie du commerce et le confort des utilisateurs ;
- Considérant que la superficie du séjour indiquée est de +/- 22,70 m<sup>2</sup>, en cela compris un couloir étroit menant à la cuisine ; que la superficie destinée à l'espace de séjour n'est que de +/- 16,90 m<sup>2</sup> ; que le séjour déroge à l'art. 3 du titre II du RRU concernant les superficies minimales ; que la dérogation n'est pas minimale et dès lors pas acceptable ;
- Considérant que les annexes arrières sont actuellement aménagées en deux chambres avec salles de bain attenantes ; que la demande prévoit de démolir la salle de douche de la chambre 01 afin que cette chambre dispose d'une superficie répondant aux normes du RRU ; que la hauteur sous plafond de l'annexe est de 246 cm ; que cela déroge à l'art. 4 du titre II du RRU concernant la hauteur ;
- Considérant que la superficie nette éclairant de la chambre 01 est insuffisante (+/- 1,50 m<sup>2</sup>) et déroge à l'art. 10 du titre II du RRU concernant l'éclairage naturel ; que le logement est dans son ensemble sombre ; que la dérogation n'est pas minimale et n'est pas acceptable ;
- Considérant que la demande prévoit de transformer la chambre 02 en bureau ; que cette pièce ne dispose d'aucune lumière ni de ventilation naturelle ; que le bureau ne peut dès

lors pas être considéré comme un local habitable mais doit être considéré comme un couloir, hall ou dégagement ; qu'il est possible de solutionner le problème en prévoyant une fenêtre de toit ;

- Considérant que ce logement n'est accessible que par le commerce, que les 2 fonctions ne peuvent être dissociées ;
- Considérant que ce logement ne répond pas aux normes d'habitabilités et de confort actuel, qu'il y aurait lieu de prévoir de gros travaux afin d'en améliorer les qualités, ce qui n'est pas le cas de la demande ;
- Considérant qu'il y a lieu de revoir l'utilisation et l'aménagement de l'entièreté du rez-de-chaussée suite à la démolition des annexes arrières afin de proposer des locaux qui répondent aux normes d'habitabilité actuelles et assurent le confort des usagers ;

- Mise en conformité des appartements

- Considérant les plans de la situation de droit ; que les appartements situés au 1<sup>er</sup>, au 2<sup>ème</sup> et au 3<sup>ème</sup> étages sont identiques et sont composés d'une chambre en façade avant, d'une salle à manger, d'une cuisine, et d'un WC accessible depuis balcon ; que les salles de bains n'y sont pas indiquées ;
- Considérant que la demande vise la régularisation de la fermeture de tous les balcons ;
- Considérant la configuration des appartements au 2<sup>ème</sup> et au 3<sup>ème</sup> étages ; que leur superficie est réduite ; que l'ouverture des balcons et le déplacement de la salle de bain impliquera des dérogations supplémentaires aux normes d'habitabilité des logements ; ce qui n'est pas de bon aménagement ;
- Considérant les derniers renseignements urbanistiques ; que le 1<sup>er</sup> étage est considéré comme 1 seul appartement (2 chambres) ;
- Considérant que la demande prévoit de scinder ce logement en deux appartements 1 chambre en suivant la même configuration que les logements au 2<sup>ème</sup> étage ;
- Considérant que ces deux nouveaux logements proposés ne répondent pas entièrement aux normes d'habitabilité des logements actuelles ; que la division d'un grand appartement en deux petites unités n'est pas judicieux et n'est pas de bon aménagement ; qu'il y a lieu de maintenir une seule unité de logement au 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que le 3<sup>ème</sup> étage est actuellement composé de deux appartements 1 chambre ;
- Considérant que le 4<sup>ème</sup> étage est aménagé en 1 appartement 2 chambres ; que la situation légale du dernier étage est des combles ;
- Considérant que la demande prévoit de modifier en partie les halls d'entrées et de privatiser une partie de la cage d'escalier afin que le logement de droite au 3<sup>ème</sup> étage et le 4<sup>ème</sup> étage ne forment qu'un 1 seul logement ;
- Considérant que le duplex disposera de trois chambres et d'un bureau ;
- Considérant que le logement dispose d'un hall au 3<sup>ème</sup> étage ; que la porte entre le hall au 4<sup>ème</sup> étage et la cage d'escalier n'est pas nécessaire ; qu'il y a lieu de supprimer celle-ci ;

- Locaux communs :

- Considérant que la demande ne modifie pas le nombre d'unités de logements ; que le nombre de chambres proposées est néanmoins supérieur au nombre de chambres reprises dans la situation de droit ;
- Considérant que la demande ne prévoit toutefois pas d'amélioration des espaces communs ; que le bien ne dispose pas de locaux pour vélo ou poussettes au rez-de-chaussée ; ce qui n'est pas de bon aménagement ;
- Considérant que la demande densifie le bien ;

- Façades

- Considérant que le bien fait partie d'un ensemble architectural de trois bâtiments contigus présentant des façades aux influences Art-Déco ; que les trois façades disposent de vitrines commerciales au rez-de-chaussée et de bow-windows sur toute la hauteur des façades ; qu'il y a lieu de veiller à préserver l'aspect architectural d'un tel ensemble lors de rénovations et modifications ;
- Considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés sans respecter les divisions d'origine (hormis les châssis du 2<sup>ème</sup> et du 3<sup>ème</sup> étage de la cage d'escalier) ;
- Considérant que les châssis existants n'ont pas d'imposte ; que cela nuit à la composition de la façade ; qu'il y a lieu de prévoir des châssis correspondant à la situation d'origine lors du remplacement des châssis actuels ; que l'ouverture « en guillotine » peut néanmoins être remplacée par un ouvrant classique ;
- Considérant que la vitrine de gauche a été transformée suite à l'A.G. 55-1990 ; qu'aucune photo de la façade n'est disponible avec le volet ouvert ; que le caisson blanc situé à ras du 1<sup>er</sup> étage ne correspond pas au croquis qui a été validé ; que ce caisson ne sert pas d'enseigne et que celui-ci nuit à la composition de façade ; que celui-ci doit être retiré ;
- Considérant que la porte d'entrée a été remplacée sans autorisation ; que la porte ne s'adapte pas au style de la façade ; qu'il y a lieu de prévoir une nouvelle porte en adéquation avec les châssis aux étages ;
- Conclusion
- Considérant le nombre important de dérogations ; que celles-ci concernent autant les caractéristiques de la construction que l'aménagement intérieur ; que les dérogations ne sont pas justifiées ;
- Considérant que la demande ne répond pas aux principes du bon aménagement des lieux ;
- Considérant que l'administration ne peut se laisser influencer par le poids du fait accomplis ;

**AVIS UNANIME DEFAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme**

**La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ainsi que la dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins dérogation sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

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 21/02/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12323**

**Monsieur Fayçal Guertit:** *la régularisation de la démolition et reconstruction des toitures de box de garage existants et la demande de construire 14 box de garages supplémentaires en intérieur d'ilot ;*

Rue Léopold I 360, 1090 Jette

---

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.05 du quartier Albert approuvé par A.R. du 25/02/1999 : espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la démolition et reconstruction des toitures de box de garage existants et la demande de construire 14 box de garages supplémentaires en intérieur d'ilot ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/01/2025 au 13/02/2025 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant que 5 réactions ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - l'abattage de l'arbre sans autorisation et sans raisons valables ;
  - la demande de replanter un arbre à haute tige ;
  - l'absence d'affiches signalant l'enquête publique (affiches arrachées) ;
  - la structure de toiture insuffisante pour soutenir une toiture verte ;
  - l'exécution de travaux en cours de procédure et sans autorisation préalable ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 9814 délivré le 09/12/1938 pour une entrée cochère ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.1201 délivré le 25/07/1951 pour la construction de garages ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.1569 délivré le 24/07/1953 pour la construction de garages et de chambres ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.2224 délivré le 07/09/1956 pour la construction de 10 garages ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.3116 délivré le 20/08/1960 pour la construction de 3 garages ;

- Considérant le permis d'environnement PE 4793/2-2016 pour l'exploitation d'un parking à l'air libre de 24 emplacements valide du 24/06/2016 au 26/04/2031 ;
- Concernant la construction de garages supplémentaires
  - Considérant que la demande a sollicité en date du 13/02/2024 un avis préalable sur la demande ; que le service urbanisme a remis en date du 23/02/2024 un avis défavorable ;
  - Considérant que les travaux de démolition et de reconstruction d'une partie des toitures ont été entrepris en cours de procédure ;
  - Considérant que la demande prévoit la construction de 14 garages supplémentaires dont 8 en fond de parcelle et 6 en face de garages existants ;
  - Considérant les prescriptions du PPAS ; que le taux maximal d'emprise de constructions d'annexes en zone de cours et jardin autorisé pour la parcelle « 129 G 6 » est de 33 % ; que la construction de 8 nouveaux box de garages ayant une superficie totale de +/- 140,00 m2 dépasse le taux d'emprise autorisé ; sans compter la superficie imperméable de l'espace de circulation entre les box de garages ; que la dérogation aux prescriptions du PPAS n'est pas minime et n'est pas acceptable ;
  - Considérant que la demande prévoit la suppression des dalles de béton existantes et l'installation de dalles pré-engazonnées sur la zone de circulation entre box de garages ;
  - Considérant que la construction de ces garages supplémentaires augmente le passage de véhicules, augmente l'emprise au sol et nuit à la qualité d'intérieur d'ilot ; qu'il y a lieu de limiter le nombre de garages supplémentaires ;
- Concernant la rénovation des garages existants
  - Considérant que la demande prévoit la démolition et reconstruction avec augmentation de volume de 3 garages existants (n° 19-20-21) ;
  - Considérant que la pente de toiture et la dimension des box existants n'est pas la même que ceux projetés ;
  - Considérant que ces travaux ont déjà été réalisés, qu'il s'agit donc d'une régularisation ;
  - Considérant que la toiture a été entièrement démolie, qu'elle a été reconstruite sans en maintenir la pente ; qu'il s'agit donc bien de travaux de démolition/reconstruction qui nécessitent un permis d'urbanisme conformément à l'art. 98 du CoBAT ;
  - Considérant que la demande prévoit un recul entre la nouvelle toiture des garages et le mur mitoyen (n°362) ; que la nouvelle toiture sera composée d'une structure bois et disposera d'une toiture végétale ; que cela sera une amélioration par rapport aux constructions existantes ;
- Concernant l'abattage de l'arbre
  - Considérant qu'un arbre à haute tige situé sur la parcelle « 129 P 6 » a été abattu sans autorisation préalable ; qu'il y a lieu d'introduire une demande de régularisation ;
  - Considérant que la demande prévoit la construction de box de garages à la place de la l'arbre abattu ;
  - Considérant que l'espace restant à coté des nouveaux garages pourrait être planté ;
  - Considérant que les arbres sur la parcelle « 129 G 6 » n'ont pas été représentés sur les plans ; qu'il y a lieu de les maintenir pour préserver la qualité de l'intérieur d'ilot ;
- Conclusion
  - Considérant que la demande compense la construction de box de garages supplémentaires par l'amélioration de la perméabilité de la zone de circulation ;
  - Considérant que la demande prévoit des toitures vertes sur l'ensemble des garages ;

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

- Introduire une demande de permis d'urbanisme pour régulariser l'abattage de l'arbre ;
- Corriger les plans pour indiquer les arbres présents en fond de parcelle ;
- Ne pas construire de box de garages sur la parcelle « 129 G 6 » ;
- Maintenir la pleine terre et les arbres existants en fond de parcelle ;
- Verdurer la dent creuse entre l'habitation et les nouveaux box ;
- Modifier le permis d'environnement ;

**La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) sont acceptées 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 21/02/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12362**

**Monsieur Mohamed Khelil Bezzine:** *la régularisation automatique du déplacement de la cage d'escalier intérieure et de l'abaissement du niveau du sol du garage moto, la démolition d'annexes en infraction et la construction d'une extension en façade arrière, la rehausse de la toiture pour la création d'un étage supplémentaire, le réaménagement de l'intérieur du bâtiment sur tous les niveaux (comprenant des travaux structurels), le remplacement de l'ensemble des châssis et le remplacement de la porte d'entrée d'une maison unifamiliale;*

Rue Léon Dopéré 71, 1090 Jette

---

AVIS

- Généralités
- 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 automatique du déplacement de la cage d'escalier intérieure et de l'abaissement du niveau du sol du garage moto, la démolition d'annexes en infraction et la construction d'une extension en façade arrière, la rehausse de la toiture pour la création d'un étage supplémentaire, le réaménagement de l'intérieur du bâtiment sur tous les niveaux (comprenant des travaux structurels), le remplacement de l'ensemble des châssis et le remplacement de la porte d'entrée d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/01/2025 au 13/02/2025 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 d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 6701 délivré le 03/06/1932 pour la construction d'une maison ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.3817 délivré le 08/10/1964 pour la transformation de la façade avant et l'aménagement d'un garage ainsi que la transformation des annexes au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- Implantation / Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit la démolition de petites annexes successives au rez-de-chaussée en façade arrière ; que la demande prévoit la construction d'un volume avec toiture plate ; que l'emprise au sol reste inchangée ;
- Considérant que la façade arrière du nouveau volume dépasse légèrement le voisin le plus profond ; que les dérogations au titre I du RRU sont minimales et acceptables ;
- Aménagements intérieurs

- Considérant que la reconstruction de l'annexe permet l'aménagement d'espaces de vie plus spacieux ;
- Considérant que la demande prévoit le déplacement d'une cloison en vue d'étendre le palier et d'installer un escalier droit menant au 2<sup>ème</sup> étage ;
- Considérant que ces modifications impliquent la réduction de la chambre en façade avant ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition et la reconstruction du versant arrière ainsi que la construction de deux lucarnes afin d'y aménager une chambre supplémentaire, un bureau et une salle de bain au 2<sup>ème</sup> étage ; que ces modifications s'intègrent dans le cadre environnant bâti ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un grenier dans les combles ; que la hauteur sous plafond est insuffisante pour répondre aux normes des locaux habitables ; que cet espace ne peut être considéré que comme un local de stockage ;
- Façades
  - Considérant que la demande prévoit de remplacer la porte d'entrée et les châssis en aluminium ;
  - Considérant que la demande prévoit de placer des châssis en aluminium blanc ; que les nouvelles divisions respectent la typologie architecturale du bâtiment et forment un tout cohérent ;
  - Considérant que la demande prévoit une corniche en bois blanche ;
- Conclusion
  - Considérant que la demande améliore la situation actuelle ;
  - Considérant que la demande vise à améliorer le confort des habitants ;
  - Considérant que la demande répond aux principes du bon aménagement des lieux ;

**AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.**

**La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 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 21/02/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12254**

**Madame Cécile Legrand:** *la construction d'une lucarne et la rehausse du versant avant ainsi que la régularisation d'éléments discordants entre la situation de droit et de fait (modification de cloisons et modification de la porte d'entrée) d'une maison unifamiliale;*

Rue Valère Broekaert 70, 1090 Jette.

---

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *la construction d'une lucarne et la rehausse du versant avant ainsi que la régularisation d'éléments discordants entre la situation de droit et de fait (modification de cloisons, des châssis et de la porte d'entrée) d'une maison unifamiliale* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/01/2025 au 13/02/2025 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)
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- attendu que la demande a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
  - dérogation à l'art.8 du titre II du RRU (WC) ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant l'A.G. 146-2019 pour le placement d'une plante grimpante sur la façade à rue ;
- Modification de la toiture
- Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de trois maisons de même gabarit ;
- Considérant que ces trois maisons présentent des façades aux caractéristiques similaires (alignement de la corniche, maçonnerie, dimensions et divisions des portes et fenêtres, ...) ;
- Considérant que la demande vise la démolition de la toiture à versants et de la lucarne existante en vue de construire une toiture à la mansard avec une lucarne plus large ;
- Considérant que la demande prévoit une lucarne de teinte blanche et des tuiles rouges ; que la plupart des lucarnes dans la rue sont de teinte foncée ;
- Considérant que le projet modifie de manière significative les caractéristiques de la construction ; que ces modifications créent un précédent ; que la toiture proposée dénote par rapport aux constructions voisines ;
- Considérant que le nouveau volume déroge au titre I du RRU ; que la dérogation n'est pas minime et ne peut être acceptée ;
- Considérant que l'inclinaison de la toiture et la matérialité de la lucarne pourraient être modifiées afin de mieux s'intégrer dans le cadre environnant bâti ;

- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande vise à régulariser la modification des cloisons au rez-de-chaussée ;
- Considérant qu'une partie des ouvertures de portes ont été comblées et qu'une cloison a été démolie en vue d'aménager une cuisine ouverte sur les espaces de vie ;
- Considérant qu'il n'y a pas de sas entre le WC et les pièces de vie ; que cela implique une dérogation aux normes d'habitabilité des logements ; que l'installation d'une seconde porte permet d'y remédier ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une chambre supplémentaire sous les combles ;
- Façades
- Considérant que la demande vise la régularisation du remplacement de la porte d'entrée et des châssis en façade avant ; que les menuiseries existantes forment un tout cohérent et s'accordent au style de la façade ;
- Considérant que la demande vise à régulariser la modification des baies au rez-de-chaussée en façade arrière ; que les baies ont été agrandies et améliorent l'éclairage naturel de l'habitation ; que ces modifications sont de bon aménagement ;
- Conclusion
- Considérant que la demande répond en partie aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

- Prévoir un sas (deux portes) entre le WC et les pièces de vie ;
- Revoir l'inclinaison de la toiture ;
- Revoir la matérialité de la lucarne en façade avant ;

**La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**La dérogation à l'art.8 du titre II du RRU (WC) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME .....

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....  
.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/02/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12418**

**ELITE S.P.R.L.** : *la division d'une maison unifamiliale existante à front de voirie en 6 appartements et sa rénovation comprenant des travaux structurels, le remplacement des châssis en façade avant, l'ajout de nouvelles lucarnes, la construction d'annexes en façade arrière, le percement de baies en façade arrière, la construction d'un nouvel immeuble à front de rue composé de 8 appartements, la démolition partielle de l'entrepôt existant et le changement d'affectation de celui-ci en deux maisons unifamiliales et six appartements, l'ajout d'escaliers extérieurs et de terrasses, la démolition de toutes les annexes, la création d'un jardin commun en intérieur d'îlot (comprenant une plaine de jeux), l'aménagement d'un parking souterrain de 16 places de stationnement (en remplacement du parking extérieur actuel), l'installation de toitures vertes (semi-intensives à intensives) sur les nouveaux bâtiments et la désimperméabilisation partielle de l'intérieur d'îlot,*

Rue Jacobs Fontaine 91 – 93, 1090 Jette.

---

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la division d'une maison unifamiliale existante à front de voirie en 6 appartements et sa rénovation comprenant des travaux structurels, le remplacement des châssis en façade avant, l'ajout de nouvelles lucarnes, la construction d'annexes en façade arrière, le percement de baies en façade arrière, la construction d'un nouvel immeuble à front de rue composé de 8 appartements, la démolition partielle de l'entrepôt existant et le changement d'affectation de celui-ci en deux maisons unifamiliales et six appartements, l'ajout d'escaliers extérieurs et de terrasses, la démolition de toutes les annexes, la création d'un jardin commun en intérieur d'îlot (comprenant une plaine de jeux), l'aménagement d'un parking souterrain de 16 places de stationnement (en remplacement du parking extérieur actuel), l'installation de toitures vertes (semi-intensives à intensives) sur les nouveaux bâtiments et la désimperméabilisation partielle de l'intérieur d'îlot ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/01/2025 au 13/02/2025 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 - lucarnes) ;
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant que deux réactions ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - le souhait de prévoir un pare-vue translucide ou opalin le long de la terrasse (mitoyen de gauche);
  - le regret de la réhausse du mur mitoyen en fond de parcelle ;
  - le regret d'un bâtiment imposant à front de rue ;
  - le regret du nombre de logements, trop nombreux pour la parcelle ;

- attendu que la demande a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
  - dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond des locaux non habitables) ;
  - dérogation à l'art. 6 du titre VIII du RRU (places de stationnement) ;

- Historique de la parcelle et du bien

- Considérant le permis d'urbanisme J.6203 délivré le 09/11/1990 pour la transformation d'un atelier pour la vente, la réparation et le stockage ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.8827 délivré le 12/10/2010 pour la construction d'un abri pour le monte-charge et la construction d'un auvent ;
- Considérant la demande de permis d'urbanisme J.12367 introduite en date du 24/10/2025 pour la division d'une maison unifamiliale existante, la construction d'annexes, la construction d'un nouvel immeuble à front de rue, le changement d'affectation de d'un entrepôt en logements et l'aménagement d'un parking souterrain ; que la demande est déclarée caduque ;

- Implantation / Gabarit / Volumétrie

- Considérant que la parcelle est actuellement occupée par :
  - Un parking ;
  - Un bâtiment à front de rue de type R+1 avec toiture en pente ;
  - Des annexes de type R+0 ;
  - Un bâtiment en fond de parcelle de type R+1 avec toiture en pente ;
- Considérant que la demande vise la démolition d'une partie des annexes au rez-de-chaussée ;
- Considérant que la demande prévoit la rénovation de la maison existante et la construction d'annexes et de lucarnes en vue d'y aménager 6 appartements ;
- Considérant que les lucarnes construites dans le versant arrière dépassent la largeur admissible correspondant à max. 2/3 de la largeur de la façade ; que l'aménagement de logements confortables au dernier étage n'est pas possible sans la construction des lucarnes ; que la demande dérogation est justifiée ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un bâtiment à front de rue de type R+2 avec toiture plate en vue d'y aménager 8 appartements ;
- Considérant que la demande prévoit la démolition d'une partie du bâtiment en fond de parcelle de type R+1 en vue d'y aménager 8 logements (2 maisons + 6 appartements) ;
- Considérant que la demande vise à construire un parking en sous-sol sous la plaine de jeux ; qu'au vu de la situation existante de la parcelle, la situation est améliorée ;
- Considérant que les nouveaux bâtiments sont implantés de manière appropriée ;
- Considérant que la corniche du bâtiment à front de rue s'aligne à la hauteur de la corniche du bâtiment voisin (n°81) ; que les bâtiments s'intègrent de manière harmonieuse dans le contexte environnant bâti ;
- Considérant que les dérogations sollicitées au titre I du RRU sont acceptables ;

- Aménagements intérieurs

- Maison (rénovation)
- Considérant que la maison existante sera divisée comme suit (6 logements):
  - 2 appartements 1-chambre ;
  - 1 appartement 2-chambres ;
  - 2 studios ;
  - 1 appartement 3-chambre ;

- Considérant que les logements proposés présentent des typologies variées ;
- Considérant que les logements sont traversants et, dans l'ensemble, spacieux ;
- Considérant cependant que l'aménagement du studio au 1<sup>er</sup> étage n'est pas optimal (petite cuisine, peu d'espace « nuit », perte de place avec le « sas », ...) ; qu'il serait préférable de prévoir une chambre séparée ;
- Considérant que l'appartement de droite au 1<sup>er</sup> étage dispose de 3 chambres et d'une seule salle-de-bain, ce qui n'est pas optimal ;
- Considérant qu'il serait préférable de revoir la répartition des logements au 1<sup>er</sup> étage ;
  
- Bâtiment 01 (front de rue) ;
- Considérant que le bâtiment comprendra (8 logements):
  - 5 appartements 1-chambre ;
  - 3 appartements 2-chambres ;
- Considérant que les logements proposés sont spacieux ;
  
- Bâtiment 02 (fond de parcelle) ;
- Considérant que le bâtiment sera divisé comme suit (8 logements) :
  - 2 logements de type « unifamilial » (3-chambres) ;
  - 2 appartements 1-chambre ;
  - 4 appartements 2-chambres ;
- Considérant que les logements sont très profonds au rez-de-chaussée ; que les pièces de vie ne sont pas traversantes ; qu'il serait préférable de prévoir un jardin au fond de la parcelle pour améliorer l'éclairage naturel de l'habitation et la perméabilité du sol ;
- Considérant que les logements ne disposent pas de sas d'entrée et de peu d'espaces de rangement fermés ; qu'il serait judicieux de revoir l'aménagement des logements ;
- Considérant que l'escalier menant aux appartements au 1<sup>er</sup> étage ne dispose que d'une seule volée ; que cela n'est pas de bon aménagement ; qu'il y a lieu de revoir l'accès aux logements ;
- Considérant que le programme du bâtiment est trop dense ; qu'il y a lieu de diminuer le nombre d'unités de logements et de démolir une partie du bâtiment afin d'améliorer la perméabilité du sol et la qualité de l'intérieur d'îlot ;
  
- Sous-sol
  - Considérant que la demande prévoit la construction d'un parking souterrain en vue d'y aménager 16 places de stationnement dont 1 place PMR ; pour 16 nouveaux logements ;
  - Considérant que 2 places de stationnement ont une profondeur limitée à 430 cm ; ce qui est insuffisant pour stationner une voiture ; que la demande déroge dès lors à l'art. 6 du titre VIII du RRU concernant le nombre de places de stationnement à prévoir pour une construction neuve ; que la dérogation est minime et acceptable ;
  - Considérant que le parking est accessible par un ascenseur à voitures ; que celui-ci est positionné à côté d'une chambre à coucher ; que cela peut créer des nuisances sonores ; qu'il serait judicieux de revoir la position de l'ascenseur ou la disposition de l'appartement du rez-de-chaussée ;
  - Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local vélo de +/- 42,50 m<sup>2</sup> ; que l'accès au local n'est pas aisé depuis le rez-de-chaussée ;
  - Considérant qu'il serait préférable de prévoir des emplacements pour vélos-cargos à la place de deux emplacements de stationnement ; de revoir l'accès au local vélo ;
  - Considérant que la demande prévoit 13 caves privatives au sous-sol ; que ces caves sont petites (+/- 130 x 150 cm) et que leur accès est éloigné des nouveaux logements ; que cela n'est pas de bon aménagement ;
  - Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local poubelle (+/- 31,30 m<sup>2</sup>) ; que l'accès au local poubelle n'est pas aisé depuis les logements ; qu'il serait plus judicieux de prévoir le local poubelle au rez-de-chaussée ;

- Considérant qu'il serait judicieux de revoir l'aménagement du sous-sol ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit, pour le bâtiment à front de rue, une façade composée de 2 parties :
  - Au rez-de-chaussée : de la maçonnerie identique à la façade existante (soubassement en pierre bleue, briques ton rouge-brun) ;
  - Aux étages : un parement en panneau fibre-ciment de ton clair avec rainures verticales, des châssis en aluminium de ton noir et des habillages métalliques de ton noir ou blanc ;
  - Lucarnes (maison) : idem étages du nouveau bâtiment ; que la proportion entre la partie pleine et la partie vitrée des lucarnes rend celles-ci trop imposantes par rapport à la toiture existante ; qu'il y a lieu de revoir leur composition ;
- Considérant que les matériaux proposés pour la nouvelle construction contrastent avec le style classique de la maison existante ; que le tout forme, moyennant quelques ajustements, un ensemble cohérent et harmonieux ;
- Considérant que la façade arrière du bâtiment à front de rue et les façades du bâtiment en fond de parcelle sont composées de manière similaire ; que cela est de bon aménagement ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit des espaces extérieurs communs (incl. un espace de jeux) ; que chaque logement (hormis 1 studio) dispose également d'un espace extérieur privatif ;
- Considérant qu'il y a lieu de veiller à respecter le code civil concernant les vues droites et obliques depuis les terrasses des logements situés aux étages ;
- Considérant que la demande prévoit des toitures vertes et un plan de gestion des eaux pluviales avec un système de récupération et d'infiltration ;
- Considérant que les aménagements proposés améliorent la qualité de l'intérieur d'îlot ;
- Conclusion
- Considérant que la demande répond aux principes du bon aménagement des lieux ;

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

- Sous-sol
- prévoir des emplacements pour vélos-cargos à la place de deux emplacements de stationnement ;
- revoir l'aménagement du sous-sol en ce qui concerne les accès, les dimensions et l'emplacement du local poubelle, du local vélo et des caves privatives ;
- Logements
- Prévoir au maximum 4 logements (dont au min. deux maisons unifamiliales) en intérieur d'îlot et supprimer les deux travées de gauche ;
- Rénovation de la « maison » : revoir la répartition des logements au 1<sup>er</sup> étage ;
- Revoir l'aménagement des studios ;
- Terrasses
- Respecter le code civil concernant les vues droites et obliques, en accord avec les (co-)propriétaires des biens voisins ;

- Techniques
- Prévoir un local technique pour l'intégralité des logements pour les installations HVAC (exemple : pompes à chaleur) ;
- Supprimer les gaines de ventilation naturelle du parking et prévoir le rejet de l'air vicié du parking en toiture ;
- Façades
- Prévoir des lucarnes respectant la symétrie du bâtiment existant et diminuer leur partie pleine ;

**La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes), la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et la dérogation à l'art.6 du titre VIII du RRU (places de stationnement) 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 ENVIRONNEMENTL	.....
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 21/02/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12392**

**Service public régional de Bruxelles - Bruxelles Mobilité**

**Monsieur Akrem Ben Yedder:** *fermer la berme centrale sur l'Avenue de Jette à hauteur du carrefour formé avec l'Avenue Paul de Merten et ceci afin de sécuriser le carrefour en supprimant les mouvements de croisement des véhicules motorisés et des trams sur la berme centrale.;*

Croisement Avenue de Jette et Avenue Paul de Merten .

---

AVIS

- Contexte légal
  - Considérant que le projet se situe en réseau viaire, en espace structurant et le long d'un liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
  - Considérant que le projet se situe à proximité d'un corridor de mobilité et le long d'une ligne de TC de haute capacité existante du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;
  - Considérant que le projet se situe en zone prioritaire de verdoisement et à proximité d'un noyau d'identité locale existant au PRDD ;
  - Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de Jette ;
  - Considérant que l'avenue de Jette est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto quartier », « Piéton confort », « Vélo confort » et « Transport en commun plus » ;
- Objet de la demande
  - Considérant que le projet vise à fermer la berme centrale sur l'avenue de Jette à hauteur du carrefour formé avec l'avenue Paul De Merten et ceci afin de sécuriser le carrefour en supprimant les mouvements de croisement des véhicules motorisés et des trams sur la berme centrale. ;
- Procédure et actes d'instruction
  - Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité :
    - En application de la prescription particulière du PRAS : 25.1. Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun.
  - Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/12/2024 au 23/01/2025 dans la commune de Jette ; que 25 réclamations ont été introduites ;
  - Considérant que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants :
    - S'oppose à la fermeture de ce passage et demande l'annulation de cette mesure ;
    - Soutien le projet ;
    - Déploire les ambitions de Goodmove ;
    - Déclare que le projet a été abandonné suite à la consultation citoyenne ;
    - Déclare que les travaux ont été réalisés il y a plusieurs mois sans permis et que c'est illégal ;

- Déclare que le projet rendra le carrefour plus sécurisé ;
  - Déclare la largeur est insuffisante pour la traversée des cyclistes et en particulier des vélos cargo et ce qui pourrait induire des situations dangereuses ;
  - Propose des aménagements alternatifs pour améliorer la circulation des cyclistes, notamment le déplacement des barrières de croix de Saint-André ;
  - Déploire que les voitures ne peuvent plus traverser contrairement aux vélos et piétons ;
  - Déclare le projet coûteux et inutile ;
  - Demande la réouverture de ce passage ;
  - Demande de tenir compte des riverains ;
  - Déclare que la STIB « défigure le quartier » par la multiplication des travaux entrepris sur le territoire ;
  - Déclare que le projet va créer plus d'embouteillage sur les voiries et zones avoisinantes ;
  - S'oppose à la fermeture de l'avenue Broustin et demande sa réouverture ;
  - Déclare que le projet obstrue les liaisons pour les services de secours dans le quartier ;
  - Déclare que le projet va augmenter le temps de trajet et engendrer beaucoup de détours, notamment pour se garer ;
  - Déclare que le projet va générer plus de pollution et de nuisances ;
  - Déclare que le projet a des incidences sur les livraisons des commerces ;
- Considérant l'avis favorable sans condition de la STIB du 22/01/2025 ;
  - Considérant que Bruxelles Mobilité n'a pas de remarques sur le projet ;

- Situation existante de droit

- Considérant que l'avenue de Jette est connectée à plusieurs voiries des communes de Jette et de Koekelberg ;
- Considérant que le périmètre du projet se situe à la hauteur de l'avenue P. de Merten ;
- Considérant l'avenue de Jette est actuellement constitué d'une berme centrale engazonnée dédiée au passage du tram ; que de part et d'autre de cette berme se situent deux zones de stationnement suivie chacune d'une chaussée, d'une nouvelle zone de stationnement et de trottoirs ;
- Considérant que le périmètre du projet se situe uniquement sur la traversée carrossable de cette berme, composée d'asphalte et de marquage ;
- Considérant qu'une traversée piétonne se situe à la hauteur du n°167 de l'avenue de Jette ;

- Situation existante de fait

- Considérant qu'actuellement et suite à la mise en place d'une phase test en octobre 2023, le périmètre du projet abrite 4 barrières de croix de Saint-André du côté pair ainsi qu'un potelet et du côté impair 3 barrières de Croix de Saint-André et 3 potelets ;
- Considérant que du marquage au sol est également intégré afin de clarifier le cheminement des cyclistes ;
- Considérant également le placement de 3 arceaux vélos à la hauteur du n°169 de l'avenue de Jette ;

- Situation projetée

- Considérant que le projet vise à pérenniser les aménagements entrepris lors de la phase en 2023 ;
- Considérant que le projet vise à intégrer des barrières de Croix de Saint-André et des potelets de part et d'autres de la traversée afin de supprimer la liaison carrossable ;
- Considérant néanmoins que la traversée cyclable est maintenue et que du marquage est ajouté afin de clarifier la traversée des cyclistes ;
- Considérant que le projet vise également à ajouter les 3 arceaux vélos ;

- Considérant également des panneaux de signalisation seront intégrés ;
- Objectifs
- Considérant que les objectifs du projet sont :
  - Supprimer les conflits entre les véhicules motorisés traversant le site propre au droit de la berme centrale et les trams ;
  - Améliorer la sécurité routière pour les cyclistes qui traversent l'avenue de Jette à hauteur de l'avenue Paul De Merten ;
  - Empêcher le trafic de transit dans l'avenue Paul De Merten ;
- Motivation
- Considérant que la demande vise à pérenniser les aménagements entrepris lors de la phase test en octobre 2023, et à pérenniser l'intégration des barrières de Croix de Saint-André et potelets ;
- Considérant que le projet vise à améliorer la sécurité routière, limiter les risques d'accident entre automobilistes et trams et limiter le trafic de transit ;
- Considérant que dans son avis la STIB soutien le projet et rappelle que la traversée du présent projet est accidentogène (entre véhicules privés et également entre véhicules privés et tram) et qu'elle génère des dégâts matériels et des ruptures d'exploitation, ce qui altère la circulation et la vitesse commerciale des transports en commun ;
- Considérant également que la traversée rapide et parfois inappropriée des véhicules engendrait des freinage d'urgence pour les trams, ce qui a pour conséquence la chute des voyageurs à l'intérieur du tram et donc des accidents corporels ;
- Considérant que depuis la fermeture de cette berme, il apparait qu'aucun accident n'a été recensé depuis lors ;
- Considérant l'ensemble de ces points, cette fermeture est nécessaire tant pour les usagers des transports en commun, que pour les biens matériels ;
- Considérant que le placement d'arceaux vélos est dispensé en vertu de l'arrêté de minime importance et de son article 6, point 11° f ;
- Considérant que la suppression de cette traversée de berme n'est pas une modification substantielle de la circulation et de son réseau environnant, en ce que l'avenue de Jette est une voirie de quartier et que cette mesure sert à limiter le trafic de transit conformément à son statut « Auto quartier » au PRM « Good Move » ;
- Considérant que cette mesure permet de reconduire le trafic de transit sur les axes destinés à cet effet notamment l'avenue de Laeken (Auto confort) et l'avenue Jacques Sermon (Auto Plus) et d'améliorer la circulation des cyclistes et des transports en commun ;
- Considérant néanmoins, que le projet tel que proposé n'améliore aucunement les qualités paysagères et esthétiques de l'espace public ; qu'il intègre trop de mobilier urbain sur un espace réduit et altère la lecture paysagère de l'espace public ;
- Considérant également que le projet tel que présenté complique la traversée cyclable, en particulier pour les vélos cargos en ce que l'espace prévu entre les potelets et les barrières de Croix de Saint-André est trop réduit et nécessite des manœuvres plus compliqué pour ceux-ci ;
- Considérant que le présent projet pourrait améliorer les qualités de l'espace public en proposant un aménagement plus ambitieux, comme par exemple la suppression du mobilier urbain au profit de l'augmentation de la berme centrale engazonnée, la création de zones perméables plantées aux abords de la berme et la création d'une traversée cyclable qualitative potentiellement annexée à la traversée piétonne et sans mobilier urbain ;
- Considérant de ce qui précède, et moyennant la condition précitée, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis favorable conditionnel :**

- **Remplacer le mobilier urbain (barrières et potelets) par un aménagement qui s'intègre au contexte environnant, qui conforte et sécurise le passage des modes actifs, et qui vise à améliorer les qualités esthétiques et paysagères de l'espace public ;**

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.