

Réunion de la Commission de Concertation du 15/12/2023

Demande de permis d'urbanisme J.12026

Monsieur et Madame MKRTICH & ANI SARKHOSHYAN - KARAPETYAN: *la construction d'un immeuble à appartement composé de trois unités de logement ;*

Avenue Giele 31-33.

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° 8.04 QUARTIER ALBERT approuvé par A.G. du 21/01/1999: espace public qui structure le quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise « *la construction d'un immeuble à appartement composé de trois unités de logement* » ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/11/2023 au 14/12/2023 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 aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les locaux de façade ;
 - 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 la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - les vues directes depuis les terrasses prévues aux étages ;
 - la mise en place d'une séparation physique entre les deux parcelles au rez-de-chaussée dès le début du chantier ;
 - les possibilités de rehausser et de transformer la toiture à versants en une toiture plate de l'habitation située Rue Giele 29 ;
- considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
 - dérogation à l'art. 18 du titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) ;
- Implantation, gabarit et volumétrie

- Considérant que le bien se situe dans l'îlot délimité par l'Avenue Giele, l'Avenue Carton de Wiart et la Chaussée de Jette ;
- Considérant que les biens mitoyens ont un gabarit de type R+2 avec une toiture plate ou une toiture à versants ; que les biens situés sur les coins de l'îlot et sur l'îlot en face ont un gabarit de type R+3 ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un immeuble à appartement de gabarit de type R+3 ; que le volume dépasse le voisin mitoyen le plus haut et déroge dès lors à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) ;
- Considérant que la transition avec les volumes des biens voisins n'est pas harmonieuse ; que le volume proposé ne s'intègre pas dans le cadre environnant bâti ;
- Considérant qu'il serait plus judicieux d'aligner l'acrotère du nouveau bâtiment à celle du bien mitoyen le plus haut ;
- Considérant que la hauteur sous plafond du 1^{er}, du 2^{ème} et du 3^{ème} étage est limitée à 250 cm, ce qui est le strict minimum requis pour répondre aux normes du RRU ; qu'il serait dès lors préférable de limiter le volume du bâtiment à un gabarit de type R+2 afin que les espaces intérieurs disposent d'une hauteur sous plafond plus confortable ;
- Considérant ce qui précède, la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU ne peut être considérée comme minime;
- Considérant la prescription urbanistique du PPAS concernant la limite extrême des constructions ; que « *la limite extrême indiquée sur les plans englobe toutes les saillies à l'exception des terrasses des deux premiers niveaux et des dispositifs de sécurité éventuels* » ; que la profondeur maximale acceptée pour la zone est de 12,00 m ; que la profondeur du bâtiment mesurée au 1^{er} et au 2^{ème} étage est de +/- 13,50 m ; que la dérogation ne peut pas être considérée comme minime et n'est dès lors pas accordée ;
- Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse la façade du bien de droite (n°29) de +/- 3,20 m et déroge dès lors à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur) ;
- Considérant la prescription du PPAS concernant la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ; que « *la toiture est obligatoirement à versants. Ceux-ci ont une pente minimum de 35° et sont orientés vers les voisins principaux les plus proches sauf si l'annexe projetée s'adosse à une annexe existante en reprenant son faitage. Au cas où la hauteur totale de l'annexe, toit compris, n'excède pas une hauteur de 3,20 m, toutes les formes sont admises* » ; que la toiture à versant proposée déroge à cette prescription ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit une façade composée d'un bardage en zinc noir au rez-de-chaussée, de briques de teinte gris claire pour la façade des étages supérieurs, de plaques de fibro-ciment de teinte gris foncé pour l'oriel et des châssis en aluminium de teinte noir ;
- Considérant que l'ensemble des façades de la rue sont de teinte beige, orange, ou brune ; que les matériaux utilisés sont principalement des matériaux de parement tels que la brique et la pierre ; que quelques façades sont recouvertes d'un enduit ;
- Considérant que l'architecte a présenté lors de la séance un échantillon de la brique proposée pour la façade avant ; que la teinte de la brique s'approche de celles des briques de façades environnantes ;
- Considérant la prescription urbanistique du PPAS concernant les bâtiments principaux situés avenue Paul de Merten, Van Beesen, Giele et Odon Warland : « *chaque façade visible depuis l'espace public et édifiée sur l'alignement aura obligatoirement au moins un des éléments ou une combinaison des éléments suivants : balcon, loggia, oriel, bow-window, fenêtre en saillie* » ;
- Considérant que la hauteur libre sous l'oriel est de 250 cm, ce qui est le strict minimum requis ; qu'il serait plus judicieux de prévoir une hauteur libre plus généreuse afin de diminuer l'aspect écrasant de l'oriel ;

- Considérant la prescription urbanistique du PPAS concernant la composition de façade ; que « *lorsqu'un bâtiment doit être construit entre deux bâtiments existants dont les façades sont composées suivant un rythme visuel dominant identique, sa façade devra être composée suivant le même rythme* » ; que tel est le cas puisque les façades des biens voisins sont d'hauteur équivalente et disposent de châssis de type « bandeau » ;
- Considérant dès lors qu'il serait plus judicieux de retravailler la proposition de la façade avant, en particulier la volumétrie de l'élément en saillie, la matérialité, les teintes et les proportions des baies ;

- Aménagements des logements

- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de trois unités de logements dont un duplex trois chambres au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi que deux appartements 1 chambre au 2^{ème} et au 3^{ème} étage ;
- Considérant que le duplex ne dispose que d'une seule pièce de séjour avec une cuisine ouverte, ce qui n'assure pas une flexibilité d'usage pour plusieurs habitants ; que la différence de niveau entre le hall et le séjour réduit les possibilités d'aménagement intérieur ; que le séjour est mal proportionné par rapport au nombre de chambres proposées ;
- Considérant que ce séjour a environ les mêmes proportions que ceux des appartements 1 chambre ; qu'il y a dès lors lieu de revoir les aménagements en fonction du nombre de chambres ;
- Considérant que la prescription urbanistique du PPAS concernant les locaux de façade stipule que « *ceux-ci doivent, à l'exception des caves et des combles, être des locaux habitables. Ils ne peuvent servir de locaux de stockage ou de dépôt de matériel* » ; que le garage en façade avant déroge dès lors à cette prescription ;
- Considérant qu'il serait plus judicieux d'affecter l'espace en façade avant en pièce de vie ;
- Considérant que les deux appartements 1-chambre sont aménagés de manière identique ; qu'il n'y a dès lors pas de grande mixité dans les types de logements proposés au sein de l'immeuble ;
- Considérant dès lors que le programme proposé est trop dense par rapport aux dimensions de la parcelle ;

- Aménagements des locaux communs

- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local pour entreposer les ordures ménagères ; que l'art. 16 du titre II du RRU stipule que le local doit « permettre aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique » ; que tel n'est pas le cas puisque le local se situe à la cave et ne dispose pas d'un accès direct vers l'extérieur ; que le local ne peut dès lors pas être considéré comme étant conforme ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local pour vélo ; que l'art. 17 du titre II du RRU stipule que le local doit « être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements » ; que tel n'est pas le cas puisque le local se situe à la cave et ne dispose pas d'un accès direct vers l'extérieur ; que le local ne peut dès lors pas être considéré comme étant conforme ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et du trottoir ; qu'aucun local à la cave ne dispose d'une prise d'eau et une évacuation à l'égout ; que la demande déroge dès lors à l'art. 18 du titre II du RRU ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un garage permettant de stationner un véhicule ; que l'art. 6 du titre VIII du RRU stipule que « le nombre d'emplacements à prévoir est au minimum d'un emplacement par logement, au maximum deux emplacements par logements » ; que les dimensions de la parcelle ne permettent

pas d'aménager trois places de stationnement requises au détriment d'espaces habitables plus qualitatifs ;

- Aménagements extérieurs

- Considérant les photos aériennes disponibles ; qu'il n'y a pas de séparation physique entre la parcelle concernée et la parcelle voisine (n°29) ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un mur mitoyen en maçonnerie ; que la demande ne fait aucune proposition concrète pour favoriser la biodiversité et la continuité des espaces ouverts ; qu'il serait dès lors plus judicieux de prévoir une séparation de type végétal ;
- Considérant que la demande prévoit une citerne d'eau de pluie et un bassin d'orage ; que ceux-ci seront situés sous la dalle de la cave ; considérant qu'il y a lieu de raccorder la citerne d'eau de pluie à au moins un WC et un robinet extérieur ;

- Conclusion

- Considérant le nombre de dérogations sollicitées ; que celles-ci ne sont pas justifiées ;
- Considérant que la demande concerne une construction neuve ; que le confort des habitants et l'aménagement d'espaces spacieux et qualitatifs doivent être une priorité lors de la conception d'un projet ;
- Considérant qu'au vu de ce qui précède, le projet ne répond pas aux principes du bon aménagement des lieux ;

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 - hauteur) et les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade, les locaux de façade, la limite extrême de la construction et la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée et les dérogations à l'art. 18 du titre II du RRU et à l'art.6 du titre VIII du RRU 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 15/12/2023

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11872

Mijnheer Jean-Sébastien GRAM: *de wijziging van de achtergevel, de uitbreiding van het gelijkvloers, de regularisatie van de afsluiting van de balkons, de inrichting van de zolder om een duplex te creëren en binnenverbouwingen in een appartementsgebouw met 3 wooneenheden;*
Vlamingenstraat 75.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van de achtergevel, de uitbreiding van het gelijkvloers, de regularisatie van de afsluiting van de balkons, de inrichting van de zolder om een duplex te creëren en binnenverbouwingen in een appartementsgebouw met 3 wooneenheden nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 23/11/2023 tot 07/12/2023 in verband met:
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;

- Algemeen
- Overwegende het volgende ongunstig advies van de overlegcommissie van 21/04/2023:
 - Aangezien dat het betrokken goed in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
 - Overwegende dat de aanvraag de wijziging van de achtergevel, de uitbreiding van het gelijkvloers, de regularisatie van de afsluiting van de balkons, de inrichting van de zolder om een duplex te creëren en binnenverbouwingen in een appartementsgebouw met 3 wooneenheden nastreeft;
 - Aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 30/03/2023 tot 13/04/2023 in verband met:
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
 - Overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
 - Geschiedenis van het perceel en het goed
 - Overwegende de stedenbouwkundige vergunning 8881 betreffende het bijbouwen van een verdiep alsook het inrichten van twee terrassen langs de achtergevel van het gebouw afgeleverd op 07/10/1938;
 - Inplanting
 - Overwegende dat de achtergevel naar het noordwesten gericht is;
 - Overwegende dat de koer ingesloten is en weinig licht toevoer heeft;
 - Volumetrie
 - Overwegende dat het gebouw een R+2 profiel heeft;
 - Overwegende dat het goed 5m breed en 8m74 diep is met balkons op de bovenste verdiepingen;
 - Overwegende dat het perceel 11m32 diep is;
 - Overwegende dat het bestaande goed $\frac{3}{4}$ van het perceel overschrijdt; dat het slechts een kleine koer van 2m60 diep heeft waarvan slechts 1m24 niet door de bovenste verdiepingen wordt bedekt;
 - Binneninrichting
 - Overwegende dat het goed bestaat uit 3 wooneenheden (studio's) die als volgt zijn verdeeld:
 - Gelijkvloers
 - 1ste verdieping

- 2de verdieping
- Overwegende dat het goed een kelder en een zolder heeft;
- Overwegende dat de aanvraag de inrichting van een duplex tussen de 2de verdieping en de zolder voorziet;
- Overwegende dat de balkons aan de achtergevel werden dichtgemaakt; dat het niet mogelijk is deze wijzigingen te dateren;
- Overwegende dat de aanvraag de uitbreiding van het gelijkvloers voorziet teneinde deze in lijn te brengen met de balkons op de bovenverdiepingen;
- Overwegende dat deze uitbreiding het woonoppervlak van de woning op het gelijkvloers vergroot;
- Overwegende dat de afwijking op artikel 4 van titel I van de GSV gerechtvaardigd is;
- Overwegende dat de aanvraag interieur wijzigingen op alle verdiepingen omvat ten opzichte van de oorspronkelijke situatie;
- Op het gelijkvloers :
- Overwegende dat de aanvraag de afbraak van de bestaande achtergevel voorziet om deze te ontsluiten voor de nieuwe aanbouw;
- Overwegende dat de nieuwe uitbreiding het mogelijk maakt een eetruimte te creëren;
- Overwegende dat de keuken en de doucheruimte zich in het centrale deel van het appartement bevinden, terwijl het woongedeelte zich aan de voorgevel bevindt;
- Overwegende dat de doucheruimte geen wastafel heeft en dat het toilet in afwijking is met artikel 8 van titel II van de GSV;
- 1ste verdieping :
- Overwegende dat het balkon gesloten is; dat dit de woonoppervlakte van de woning vergroot;
- Overwegende dat op dit balkon een douche en WC zijn aangebracht;
- Overwegende dat deze douche rechtstreeks op het balkon uitkomt; dat de woning geen aparte badkamer of wastafel heeft;
- Gezien het nodig is om het comfort en de bewoonbaarheid van deze woning te verbeteren;
- 2de verdieping+ zolder :
- Overwegende dat de aanvraag de privatisering van de trap tussen de 1ste en 2de verdieping voorziet;
- Overwegende dat de inrichting van een duplex het mogelijk maakt de bestaande woning uit te breiden en een slaapkamer te creëren;
- Overwegende dat de inrichting identiek is aan deze van de eerste verdieping; dat op het balkon een douche en toilet zijn aangebracht;
- Overwegende dat de woning geen eethoek heeft;
- Overwegende dat de zolder een slaapkamer en twee doucheruimtes heeft; dat de plannen onvoldoende gedetailleerd zijn;
- Overwegende dat voor deze woning slechts één badkamer nodig is; dat het daarom nodig is om de comfort- en bewoonbaarheidsvoorwaarden van deze woning te verbeteren;
- Overwegende dat de sluiting van de balkons de comfortvoorwaarden van de woningen niet verbeteren;
- Overwegende dat de binneninrichting moet worden herzien om te voldoen aan titel II van de GSV;
- Overwegende dat de kelderverdieping ongewijzigd blijft, d.w.z. gemeenschappelijke kelders;
- Overwegende de afmetingen van de woningen, dat de voorkeur uitgaat om elke woning van een eigen kelder te voorzien;
- Gevels
- Overwegende dat de aanvraag de isolatie van de achtergevel en een buitenbekleding in plato wood voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag de energieprestaties van het goed en het esthetische aspect van de achtergevel verbetert;
- Overwegende dat de aanvraag de wijziging van de afmeting van de ramen in de achtergevel en de toevoeging van een opening op de tweede verdieping inhoudt; overwegende dat de ramen van zwart aluminium zijn gemaakt;
- Overwegende dat de aanvraag de wijziging van de witte houten toegangsdeur met een glazen deur behelst; overwegende dat de ingediende plannen het materiaal niet specificeren;
- Overwegende dat de ramen volgens de foto's van wit PVC zijn gemaakt; dat zij de oorspronkelijke indeling respecteren en in het bestaande gebouw passen;
- Overwegende dat de witte houten toegangsdeur de oorspronkelijke deur is; dat deze van esthetisch belang is voor de gevel van het gebouw en daarom moet worden gehandhaafd;
- Overwegende de vervallen staat van de kroonlijst; gezien de noodzaak om de kroonlijst te herstellen;
- Overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een regenwatertank voorziet om het water voor de toiletten te hergebruiken; overwegende dat dit niet op het plan te zien is;
- overwegende dat de binnenplaats verhard is en gedeeltelijk ingenomen wordt door een fietsenstalling van 2,02m²;

- Overwegende dat de afwijking van artikel 13 van titel I van de GSV gerechtvaardigd is;
- Besluit
- Overwegende dat de aanvraag niet aan de goede plaatselijke verordening beantwoordt;
- Overwegende dat de afwijkingen van titel II minimaal noch gerechtvaardigd zijn;
- overwegende dat aan de aanvrager een fotoverslag van het interieur werd gevraagd; dat dit niet werd toegezonden;

Unaniem ongunstig advies en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw
De afwijking op art.4 en 13 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en behoud van een doorlaatbare oppervlakte) en op art.8 van titel II van de GSC (WC) worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.

- gelet op artikel 126/1 van het BWRO dat vermeldt dat: « voorafgaand aan de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, kan de aanvrager gewijzigde plannen indienen (...) »;
- Overwegende dat de aanvrager overeenkomstig artikel 126/1 heeft verzocht om kennisgeving te doen van zijn voornemen om zijn bouwaanvraag te wijzigen;
- Overwegende de gewijzigde plannen die op 30/10/2023 werden ingediend;
- Overwegende dat de aanvraag de volgende wijziging voorziet:
 - uitbreiden van het fietslokaal ;
 - uitbreiden van de WC op het gelijkvloers;
 - wijzigen van de kelderverdieping (een berging per woning);
 - verplaatsen van de WC op de 1^{ste} verdieping;
 - plaatsen van een schuifdeur tussen de badkamer en de keuken op de 1^{ste} verdieping en plaatsen van een schuifdeur aan het bureau op de 2^{de} verdieping;
- Overwegende dat de wijzigingen miniem zijn;
- Overwegende dat de appartementen nog altijd afwijken van de titel II van de GSV;
- Overwegende dat de aanvraag niet aan de goede plaatselijke verordening beantwoordt;
- Overwegende dat de toegangsdeur inmiddels vervangen werd;
- Overwegende dat de bestaande, originele houten deur behouden moest blijven; zoals vermeld in het ongunstig advies van de overlegcommissie;
- Overwegende dat het goed gelegen is in GCHEWS en dat voor wijzigingen aan het schrijnwerk in de voorgevel een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning moest worden aangevraagd, dat de witte voordeur in PVC niet toegestaan kan worden en dat er een houten deur die overeenstemt met deze van de wettelijke toestand geplaatst moet worden;
- Besluit
- Overwegende dat hieruit volgt dat het project niet overeenkomt met een goede ruimtelijke ordening en niet kan worden geaccepteerd;
- Overwegende dat de opmerkingen die werden gemaakt in het kader van het ongunstige advies van 21/04/2023 nog steeds van toepassing zijn;

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

- op de 1ste verdieping, de muur tussen de keuken en het balkon afbreken en de badkamer en het toilet verplaatsen om de leefomstandigheden en het comfort van de woning te verbeteren;
- op de 2e verdieping de muur tussen de keuken en het balkon afbreken en slechts één badkamer voor de duplex, die toegankelijk is vanaf de trap, te voorzien om de leefomstandigheden en het comfort te verbeteren;
- terugplaatsen van een toegangsdeur die vergelijkbaar is met de originele houten deur;

De afwijkingen op art.8 en 19 van titel II van de GSV (WC en goede ruimtelijke ordening) worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.

De afwijkingen op art.4 en 13 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken, behoud van een doorlaatbare oppervlakte) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen.

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 15/12/2023

Demande de permis d'urbanisme J.12150

Commune de Jette : *Modifier le projet de maison de quartier délivré le 08/09/2022 (permis modificatif : 10/PFD/1788439) :*

- modification des limites de terrain suite à la cession d'une servitude liée aux impétrants au domaine public ;
 - adapter le volume projeté suite à la suppression d'un étage initialement prévu ;
 - modifier la toiture et certains matériaux de façade.;
- Rue Jules Lahaye 158 - 160.
-

AVIS

Situation PRAS

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Situation PRDD

Attendu que le bien se situe en zone de revitalisation urbaine, en zone prioritaire de verdoisement, le long d'une ligne de transport en commun de haute capacité, du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

Objet de la demande (copie du titre)

Attendu que le projet vise à Modifier le projet de maison de quartier délivré le 08/09/2022 (permis modificatif : 10/PFD/1788439) :

- modification des limites de terrain suite à la cession d'une servitude liée aux impétrants au domaine public ;
- adapter le volume projeté suite à la suppression d'un étage initialement prévu ;
- modifier la toiture et certains matériaux de façade. ;

Avis d'instances

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- **Le Service d'Incendies et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- **AccessAndGo.**

Attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;

Considérant que le SIAMU n'a pas remis son avis avant la commission de concertation ; qu'il y aura lieu de le respecter le cas échéant ;

Considérant qu'Access&go n'a pas remis son avis avant la commission de concertation ; qu'il y aura lieu de le respecter le cas échéant ;

Mesures particulières de publicité

Attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- **Application de la prescription particulière 2.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation.**

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 23/11/2023 au 07/12/2023 et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

Descriptif objet de la demande

Considérant que le projet porte sur la modification du permis (ref. 10/PFD/1788439) pour une maison de quartier à Jette en réponse à l'inflation dans le milieu de la construction qui a eu pour conséquence l'impossibilité d'attribuer le marché de travaux courant de l'été 2022 ;
Considérant que le projet initial a été revu dans son architecture afin de correspondre au budget ;

Considérant que deux mesures principales ont été prises :

- La suppression d'un étage ;
- La modification de certain matériaux ;

En ce qui concerne le projet

Considérant que la demande modifiée vise la réalisation d'un projet d'équipement public de type maison de quartier à l'angle des rues Esseghem et Jules Lahaye sur 3 parcelles (370H5,370T3, 370F5) non construites ; que la superficie totale de planchers du bâtiment est de 375 m² et d'un gabarit de R+1+T ; que ce projet fait partie du contrat de quartier durable Magritte ;

Considérant que le projet est en mitoyenneté avec une rangée de maisons inscrites à l'inventaire du patrimoine architectural d'un gabarit R+1+T ;

Considérant que le projet propose des espaces multifonctionnels de type Repair-café au rez-de-chaussée et des espaces de détente sportive au 1^{er} étage ;

Considérant que l'emprise au sol du projet a été légèrement augmenté, passant de 153,3m² à 185m² ; que cela permet d'accueillir l'ensemble du programme et compenser la perte d'un étage ;

Considérant que les parcelles et leur délimitations ont été modifiées afin de régler une situation de servitude liée aux impétrants ; que les fonds de parcelles ont été versées dans le domaine public ; que de ce fait la surface totale de la parcelle est légèrement réduite ;

Considérant que le sens des pentes de la toitures a été inversé afin de simplifier la réalisation du projet ; que la forme de la toiture est à deux versant plus classiques ;

Considérant que la partie basse de la toiture, côté sud et ouest ; est alignée à la corniche des maisons mitoyennes de la rue Jules Lahaye ;

Considérant que le point haut de la toiture se situe à 11,95m ;

Considérant que le nouveau gabarit du bâtiment respecte le Titre I du RRU ;

Considérant que l'escalier extérieur est maintenu ; que sa toiture est supprimée ;

Considérant que les emplacements vélos prévus sous cet escalier sont supprimé pour des raisons de sécurité incendie ;

Considérant que quelques adaptations fonctionnelles intérieures sont réalisées afin d'améliorer l'usage du bâtiment ;

Considérant que le bâtiment est toujours prévus en ossature bois avec isolation en paille ; que le béton prévu initialement au rez est supprimé ;

Considérant que le revêtement des façades est modifié par rapport au projet initial ; que des briques de récupération sont désormais utilisée sur l'ensemble des façades ;

Considérant que la grande salle du rez est entièrement vitrée ; qu'un brise-soleil est prévu côté sud ; que des briques ajourées sont employées pour préserver l'intimité au vestiaire ;

Considérant que la grande baie vitrée du rez de chaussée est prévue avec des châssis bois naturel ; que le reste des châssis composant les façades sont en bois avec finition aluminium rouge pour leur face extérieure ;

Considérant la toiture est en zinc rouge, en harmonie avec les teintes proposées pour les façades ;

Considérant que, bien que réduit, le projet modifié reste cohérent et s'intègre à son contexte bâti ;

Conclusions

Considérant de ce qui précède 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.

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 15/12/2023

Demande de permis d'urbanisme J.11909

Centre Culturel d'Averroes Jettois A.S.B.L.

Monsieur Boubker MACBAHI: *Construire un centre culturel intégrant plusieurs affectations : 1 salle d'archivage et rangement en sous-sol, 2 salles de prières au rez et au 1er étage, 1 salle polyvalente au 2ème étage et 8 salles de classes et salles de conférence au 3ème étage.;*

Rue Esseghem et Rue Jules Lahaye.

AVIS

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le projet (initial et modifié) vise à construire un centre culturel et culturel intégrant 2 salles de prières au rez et au 1er étage, 1 salle polyvalente au 2ème étage, des salles de classes et 1 salle de conférence au 3ème étage ainsi que des espaces de rangement et d'archivage au sous-sol ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) sur la demande initiale, du 07/12/2022 ses références C.2017.1084/6 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) sur la demande modifiée, du 29/11/2023 ses références C.2017.1084/7 ;

Vu l'avis favorable sous conditions de la Commission de Sécurité ASTRID du 08/11/2022 reçu par le fonctionnaire délégué en date du 08/11/2022, réf: décision N°7205, Dossier N° 2022100071, libellé comme suit :

« Ce dossier a déjà été traité par la Commission de Sécurité sous la réf. 2019080018. Les modifications apportées au projet ne sont pas de nature à changer la décision de la Commission de Sécurité qui est, pour rappel : Etant donné la capacité d'accueil du bâtiment supérieure à 150 personnes et la présence d'un niveau souterrain plus grand que 25 m2 et accessible au public, la Commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du bâtiment (sous-sol inclus). »

qui reste d'actualité pour la demande modifiée ;

Vu l'avis de VIVAQUA, référéncé IN1352928, daté du 07/11/2022 qui reste d'actualité pour la demande modifiée et qui donne à titre indicatif les plans des installations de distribution d'eau et d'égouttage et les conditions auxquelles doit se soumettre le maître de l'ouvrage avant tous travaux liés au raccordement en eau potable et au raccordement au réseau d'égout ;

Vu l'avis de AccessAndGo, consultant régional pour ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite du 02/11/2023 libellé comme suit :

« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Partiellement conforme aux exigences du RRU. Les portes à double battant doivent avoir au moins un des 2 battants avec une largeur de libre passage de 85 cm. La toilette PMR du 3ème étage doit avoir son sas agrandi ou supprimé comme au 2ème étage de façon à avoir la porte desservie par une aire de rotation de 150 cm en dehors du débatement de la porte. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges. »

Attendu que la demande initiale a été soumise à enquête publique du 09/11/2022 au 08/12/2022, que 31 réclamations ont été introduites ;

Vu l'avis majoritaire favorable sous conditions et minoritaire défavorable de la commission de concertation du 16/12/2022 ;

Considérant que l'avis favorable était conditionné, que les conditions sont les suivantes :

- *Obtenir un avis favorable du SIAMU;*
- *respecter le titre IV du RRU ou en motiver les dérogations et garantir l'accessibilité piétonne (au moins un accès PMR) et aux vélos, au regard des aménagements du CQD Magritte ;*
- *respecter l'avis de VIVAQUA ;*
- *préciser la présence éventuelle d'installations techniques en toiture (ex. : groupes de ventilation, éventuels groupes de froid, etc.) ;*
- *reculer l'implantation du bâtiment (sous-sol y compris) par rapport à la limite nord de la parcelle au moins à la largeur de la couronne des arbres situés à cet endroit et utiliser des techniques de terrassement qui permettent d'avoir une paroi droite et en dehors de la zone vitale des racines des arbres ;*
- *réduire l'emprise du sous-sol à celle du rez-de-chaussée au niveau de la cour arrière ;*
- *s'assurer que les travaux ne mettent pas en péril les 4 arbres situés sur la limite nord de la parcelle et leur système racinaire ;*
- *Optimiser le raccord du moucharabieh avec le bâtiment de logements arrière et fournir une façade indiquant les raccords avec le bâtiment arrière ;*
- *Préciser la teinte et l'aspect du moucharabieh ;*
- *Préciser le statut du talus nord, le maintien ou non du mur mitoyen existant ;*
- *Supprimer les 2 emplacements de parking situés en zone de recul ;*
- *Préciser l'aménagement paysager de la zone de recul, le type et la position de la clôture, le statut de l'espace restant entre la clôture et l'alignement ;*
- *aménager la cour intérieure en zone de pleine terre*
- *garantir la compatibilité des aménagements des abords de la parcelle avec le CQD Magritte;*
- *Exclure de la présente demande les aménagements dépassant les limites de la parcelle ;*
- *Augmenter substantiellement les surfaces perméables afin notamment d'intégrer les principes de gestion intégrée des eaux pluviales au projet en réduisant les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et en les restituant autant que possible au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;*
- *Réaliser une étude de mobilité étayée (cf. : évaluation du nombre de véhicules induits par le projet et ses diverses activités, taux de saturation actuel/futur des voiries proches du site, comparaison entre l'offre et la demande en stationnement, adéquation des horaires du centre avec ceux des transports en commun, etc.) et proposer des mesures concrètes tant structurelles (ex. : réduction de capacité d'accueil, zone de "dépose-minute") que d'exploitation (ex. : établissement d'un plan d'accessibilité multi-modal, adéquation des horaires du centre avec ceux des transports en commun, etc.) visant à restreindre "l'impact mobilité" pour le quartier ;*
- *Réétudier l'accès aux locaux poubelles ;*
- *Recalculer le CBS+ ;*
- *Etudier l'impact "bruit/vibrations" des installations H.V.A.C. et des différentes salles et proposer, le cas échéant, des mesures d'atténuation (ex. : isolation acoustique) ;*
- *Etudier la mise en place de toitures végétalisées « intensives » et/ou de toitures stockantes d'eau pluviale;*
- *Fournir des documents cohérents (dessins des plans et des façades, superficies mentionnées dans les différents documents, aménagement des toitures et de la zone de recul, emplacement exact des arbres etc.)*

Vu les conditions suivantes de l'avis minoritaire (défavorable) de Bruxelles Environnement :

- (...) ;
- *Prévoir des zones de dégagement à l'air libre de largeurs suffisantes pour les sorties/voies d'évacuation arrières aux salles ;*
- *De manière générale, intégrer au projet les propositions du rapport d'incidences ;*
- *Corriger les incohérences présentes dans le dossier (cf. ci-avant) ;*

- *Il est également rappelé qu'une demande de permis d'environnement pourrait être nécessaire pour les installations H.V.A.C., les ruches, le stock d'archives, le bassin d'orage ou encore la salle polyvalente (en fonction de son usage). » ;*

Considérant qu'un projet modifié a été introduit en date du 07/09/2023 afin de répondre aux conditions émises par la commission de concertation ;

Attendu que la demande modifiée est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- **Application de la prescription générale 0.7.2. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7) ;**
- **Application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 3 (implantation d'une construction mitoyenne à l'alignement), art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et art. 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;**
- **Application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;**

Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidence en vertu de la rubrique 24 de l'Annexe B :

- **24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;**

Attendu que la demande modifiée a été soumise à une enquête publique du 18/10/2023 au 16/11/2023 et que 18 réclamations ont été introduites ainsi qu'une pétition signée par 12 riverains ; qu'il y a eu 8 demandes à être entendus ;

Que les réactions portent sur les points suivants :

- la non-conformité du projet au PRAS ;
- l'avis favorable de la commission de concertation précédente qui aurait dû être défavorable ;
- le gabarit trop important ;
- la superficie de planchers excessive ;
- l'emprise au sol trop importante ;
- la mise en péril des arbres situés sur la limite nord de la parcelle ;
- la gestion problématique des eaux pluviales ;
- la concurrence des activités du centre avec les équipements du quartier ;
- les nuisances dues à la circulation ;
- les nuisances sonores ;
- la contradiction entre la mise en place d'une toiture verte et la mise en place des panneaux solaires ;
- l'incohérence des différents documents notamment en ce qui concerne les emplacements vélos ;

Vu l'étude phytosanitaire réalisée dans le cadre de la demande de permis 10/PFD/1854067 relative à au réaménagement et la requalification des espaces publics du site Esseghem dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Magritte ; que cette étude concerne les 4 arbres situés le long de la limite nord de la parcelle ;

Vu les conclusions de l'étude :

« Ces arbres présentent quelques défauts mineurs mais ne sont pas pour autant dangereux pour le site. Il est cependant important de limiter le lierre sur les trois derniers arbres. Un élagage d'entretien régulier est également recommandé afin de limiter le bois mort. »

Considérant qu'une étude de mobilité a été réalisée ;

Que le bilan de capacité d'accueil du centre a été établi comme suit :

- Salles de prière : 430 à 450 personnes ;
- Espaces polyvalents : en fonction de l'agencement de l'activité, la capacité varie, en cas de surplus dû à des événements exceptionnels ; cet espace peut accueillir 190 à 200 fidèles supplémentaires ;
- Les salles de classes sont destinées à 160 étudiants au total (20 étudiants x 8 salles) ;
- Les salles de séminaire et de conférence auront une capacité variable selon l'aménagement et le type d'évènement ;
- A noter que le parking vélo compte 63 places (que le dossier en mentionne 43) ;

Considérant que l'étude conclut que les activités du centre sont principalement des activités locales où la majorité des participants préfèrent des modes de déplacements actifs (marche, vélo, trottinette) ;

Que le trafic généré par les activités du centre, bien que croissant avec la nouvelle capacité, reste faible en comparaison avec les capacités routières existantes et ne devrait pas perturber la fluidité globale dans le périmètre d'étude ;

Considérant néanmoins que le « kiss&ride » pourrait occasionner des ralentissements temporaires au niveau de la rue de Esseghem ;

Considérant que le rapport mobilité évalue, pour certaines configurations, à plus de 50 le surplus de véhicules devant arriver sur site (hors usage de salle polyvalente) mais ne formule aucune recommandation visant à gérer, en terme de stationnement/circulation, cet afflux complémentaire ;

Considérant que l'impact mobilité de l'espace polyvalent n'a pas été suffisamment étudié/analysé ; Qu'aucune information précise n'est d'ailleurs fournie quant à l'usage de cet espace ; Qu'au vu de la surface importante de cet espace (286m²), son impact cumulé en terme de mobilité avec celui des autres salles semble excessif au vu du gabarit et statut de la rue Esseghem ; Que cet espace participe à la sur-densification du projet ; Que d'autres salles situées à proximité immédiate du projet peuvent remplir ce même objectif ;

Considérant qu'au vu du nombre de personnes attendues sur site, il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre ;

Que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi doit être facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Que cela implique notamment que les emplacements pour vélos soient intégrés au bâtiment ;

Qu'un important espace en sous-sol permettrait d'atteindre cet objectif ;

Vu l'étude acoustique réalisée par le « bureau ATS sprl » ;

Considérant que des prescriptions acoustiques sont définies dans le cadre de l'étude, qu'il y a lieu de les respecter ; que ces prescriptions concernent les toitures, la totalité des murs et parois et les installations techniques ;

Considérant que celui-ci indique que la construction telle qu'envisagée n'est pas du tout adaptée à l'organisation d'évènements avec musique/son amplifié sauf à mettre concrètement en place des mesures structurelles et d'exploitation décrites au chapitre 3 de l'étude (ou toute autre mesure garantissant un même résultat d'isolation), vérifiées avant tout usage du bâtiment ;

Considérant que les épaisseurs des murs semblent ne pas prendre en compte les prescriptions de l'étude acoustique ;

Considérant que le projet modifié vise à répondre aux différents points soulevés par la commission de concertation du 16/12/2022 ;

Considérant qu'il y a lieu par ailleurs de respecter les avis des différentes instances ainsi que les recommandations émises par l'étude acoustique et de mobilité ;

Considérant qu'en réponse à l'avis du SIAMU du 07/12/2022 un accès a été créé sur la façade longue (façade nord) sur tous les niveaux ; que cet accès consiste en une partie ouvrante du moucharabieh donnant sur une passerelle permettant l'accès et l'évacuation des différents niveaux ; que cet accès se situe entre le 2ème et 3ème arbre de la rangée des 4 érables sycomores ;

Considérant qu'en réponse à l'avis de la commission de concertation la surface perméable a été augmentée et portée à 302 m² ; que cette augmentation résulte du recul de l'implantation du bâtiment au niveau de la limite nord de la parcelle ;

Qu'une zone d'infiltration du trop-plein des citernes des eaux de pluie est prévue dans la partie avant du terrain ;

Considérant que le placement d'une citerne de tamponnage des eaux pluviales ne constitue pas la solution à privilégier pour une gestion optimale et intégrée des eaux pluviales à contrario d'ouvrages d'infiltration et structures drainantes ;

Considérant qu'en réponse à l'avis de la commission de concertation le local poubelle a été déplacé afin d'en améliorer l'accès et placé contre le noyau de circulation au niveau du sous-sol de manière à être mieux accessible ; que néanmoins le nouvel emplacement du local poubelles ne permet pas de reculer suffisamment l'implantation du sous-sol par rapport au système racinaire des arbres ;

Considérant qu'en réponse à l'avis de la commission de concertation le choix a été porté vers la mise en place de toitures vertes extensives et non pas intensives comme cela a été formulé dans les conditions de la commission de concertation afin de permettre la présence de 54 panneaux solaires en toiture ;

Considérant que cette toiture est uniquement accessible pour l'entretien ;

Considérant que les techniques sont intégrées dans le volume bâti ; que les seuls éléments émergents sont les ventilations primaires et rejets d'air ;

Considérant que certaines installations H.V.A.C. comme les pompes à chaleur nécessitent le placement d'aérocondenseur placés à l'extérieur du bâtiment (ou locaux largement ventilés impliquant des percées conséquentes en façade, non prévues par le projet);

Que ces éléments peuvent être source de nuisances sonores ;

Considérant que certaines installations H.V.A.C pourraient nécessiter l'obtention préalable d'un permis d'environnement ;

Considérant que le projet déroge à l'article 13 du titre I du RRU pour ce qui est de l'aménagement de la zone de recul ; que cette dérogation n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de supprimer les 2 emplacements de parking et la zone kiss&ride et d'y aménager un jardin en pleine terre;

Considérant qu'il y a lieu par ailleurs de préciser les aménagements paysagers au niveau de la zone de recul (matériaux, plantations, zones de pleine terre, etc.) ;

Considérant que dans cette perspective il y a lieu de supprimer les emplacements vélos situés en zone de recul et de les intégrer dans le bâtiment ;

Considérant que la cour intérieure se situe sur l'implantation du sous-sol ; que de ce fait elle ne peut être perméable mais sera aménagée en toiture verte ; qu'en contrepartie la totalité de la zone de recul doit être aménagée en jardin afin de permettre une GIEP ;

Considérant que l'aménagement actuel de la bordure nord de la parcelle consiste en un mur de briques; que le projet prévoit la démolition du mur et l'aménagement d'un talus, que cela n'apparaît pas sur les plans ; qu'il y aurait lieu de vérifier le statut du talus et le cas échéant de fournir l'accord de Lojega ;

Que les 4 arbres remarquables (érables sycomores) au nord seront préservés ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'emprise du sous-sol au moins à la limite de la couronne de ces arbres ;

Considérant qu'il y a lieu par conséquent de reculer l'ensemble de l'implantation du sous-sol du bâtiment par rapport à la limite nord de la parcelle au moins à la largeur de la couronne des arbres (érables sycomores) situés à cet endroit et d'utiliser des techniques de terrassement qui permettent d'avoir une paroi droite et en dehors de la zone vitale des racines des arbres;

Qu'il y a lieu de s'assurer que les travaux ne mettent pas en péril les 4 arbres (érables sycomores) situés sur la limite nord de la parcelle et leur système racinaire ;

Considérant que le plan d'implantation du sous-sol ne renseigne pas les limites de la parcelle et la situation des arbres de manière claire afin de pouvoir juger de manière précise de l'implantation de ce dernier ;

Considérant que l'implantation actuelle de l'escalier de secours (en façade arrière) nécessite une convention avec LOJEGA car l'évacuation des personnes se fera via le site Esseghem ; que son recul par rapport à la limite parcellaire pourrait donc permettre que l'évacuation se fasse par la parcelle même et vers la petite rue Esseghem ;

Considérant qu'il y aurait lieu par ailleurs d'améliorer le raccord entre le bâtiment de la mosquée et le bâtiment arrière de logements et de fournir une représentation cette façade ;

Considérant que comme mentionné dans l'avis de la commission de concertation du 16/12/2022 , il existe une différence de niveau entre le terrain objet de la demande et le site Esseghem, que cette différence de niveau n'est pas claire sur les plans, la façade Nord et les coupes ; Qu'elle aura un impact sur les accès au bâtiment ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une clôture qui ne suit pas l'alignement, qu'il y a lieu de préciser ce que va devenir l'espace restant (entretien, rétrocession, etc.) ;

Que cette clôture apparaît par ailleurs sur le plan d'élévation 02 mais ne s'intègre pas suffisamment au cadre urbain environnant, qu'il y a lieu dès lors de la supprimer ou de la rendre la plus discrète possible ;

Considérant que pour rappel le bâtiment vient s'implanter dans le périmètre du contrat de quartier durable (CQD) Magritte qu'il y a lieu de garantir la compatibilité des aménagements ;

Qu'il y a lieu de s'assurer de la compatibilité des aménagements et de l'accessibilité PMR du site (via une entrée au moins) ; qu'il faudrait notamment s'assurer de la connexion continue du cheminement piéton et du respect des pentes maximales accessibles aux PMR;

Considérant qu'il y a lieu de garantir la conformité du projet au titre IV du RRU en ce qui concerne l'accessibilité du site aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que comme mentionné par l'avis de la commission de concertation du 16/12/2022, il y a lieu de préciser le statut du talus sur la limite nord de la parcelle (s'agit-il d'un espace accessible au public ?) ;

Considérant que la teinte du moucharabieh n'a pas été précisée comme requis ;

Vu l'absence dans le dossier de demande de permis d'urbanisme du calcul du CBS+ ;

De manière générale

Considérant que le gabarit et l'implantation sont acceptables ;

Que le gabarit s'intègre dans la moyenne des gabarits de la zone ;

Considérant néanmoins que les hauteurs sous plafond sont des hauteurs de 2.49 m ; qu'il y a lieu de prévoir des hauteurs réalistes et pouvant intégrer les techniques sans rehausser davantage le bâtiment et de respecter l'article 4 du titre I du RRU;

Que l'implantation du bâtiment à l'angle fait que le principe d'implantation est inversé ; que la zone perméable est située en zone de recul plutôt qu'en intérieur d'îlot ;

Considérant que les activités du centre sont sensiblement différentes de celles des équipements du quartier et qu'elles n'entrent donc pas en concurrence avec ces dernières ;

Considérant que la demande est conforme au PRAS ; qu'en effet conformément à la prescription générale 0.7, « les équipements d'intérêt collectif et de service public peuvent être admis dans toutes les zones dans la mesure où ils sont compatibles avec l'affectation principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant » ;

Considérant que sous réserve de la gestion des nuisances sonores et liées à la mobilité, la fonction de centre culturel et culturel est compatible avec l'affectation résidentielle ;

Considérant que le projet a été étudié afin de s'intégrer aux aménagements prévus par le CQD Magritte en cours ;

Considérant qu'il y a lieu de répondre à l'ensemble des conditions de la commission de concertation du 16/12/2022 et aux avis des différentes instances ;

Considérant que des incohérences sont présentes sur les plans ; que les élévations et les plans ne correspondent pas pour plusieurs aspects ;

Considérant notamment que les sorties latérales de la salle multiculturelle semblent être situées à hauteur du moucharabieh et de ce fait leur accès problématique ;

Considérant que le fonctionnement de la salle polyvalente n'a pas été suffisamment explicité ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales via toitures stockantes ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer les emplacements vélos dans le bâtiment et d'en préciser le nombre ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'ensemble de l'aménagement des abords ;

Considérant que la surface imperméable semble être augmentée par rapport à la demande initiale ; que l'avis demandait de la réduire; qu'il y a lieu de garantir que cette dernière n'est pas augmentée ;

Considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, 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 UNANIME FAVORABLE à condition de :

- respecter l'avis du SIAMU du 29/11/2023 ;
- respecter le titre IV du RRU ou en motiver les dérogations et garantir l'accessibilité piétonne (au moins un accès PMR) et aux vélos, au regard des aménagements du CQD Magritte ;
- respecter l'avis de VIVAQUA ;
- maintenir les 4 arbres situés sur la limite nord de la parcelle, s'assurer que les travaux ne les mettent pas en péril et dès lors reculer l'ensemble de l'implantation du bâtiment (sous-sol y compris) par rapport à la limite nord de la parcelle au moins à la largeur de la couronne des arbres situés à cet endroit et utiliser des techniques de terrassement qui permettent d'avoir une paroi droite et en dehors de la zone vitale des racines des arbres ;

- renseigner sur le plan d’implantation du sous-sol les limites de la parcelle et la situation des arbres de manière claire afin de pouvoir juger de manière précise son implantation;
- optimiser le raccord du moucharabieh avec le bâtiment de logements arrière, fournir un dessin de la façade indiquant ces raccords et préciser l’aspect du moucharabieh (nature et teinte des matériaux) ;
- préciser le statut du muret en mitoyenneté ainsi que son maintien ou non sur les plans, vérifier auprès de Logega ;
- revoir tous les aménagements des abords ; notamment en ce qui concerne la zone de recul : supprimer les 2 emplacements de parking et ne pas prévoir de zone kiss&ride, aménager la zone de recul en jardin en pleine terre et préciser l’aménagement paysager, le statut de l’espace restant entre la clôture et l’alignement ; supprimer la clôture ou prévoir une clôture plus discrète visuellement ;
- supprimer la salle polyvalente du projet ;
- respecter, pour l’ensemble du projet, les prescriptions de l’étude acoustique et limiter les incidences acoustiques :
mettre en place les mesures structurelles fixées au chapitre 3 de l’étude acoustique et réaliser des tests d’isolement acoustique des salles préalablement à leurs exploitations ; ceci afin de déterminer les niveaux de bruit intérieur maxima admissibles, d’imposer un règlement d’ordre intérieur, et le cas échéant, un limiteur de bruit en fonction de la catégorie d’exposition désirée ;
- préciser sur les plans les mesures structurelles préconisées par l’étude acoustique ;
- préciser la localisation des aéro-condenseurs et mesures prises afin de réduire leur impact sonore ;
- préciser le nombre d’emplacements vélos et intégrer l’intégralité des stationnements vélos dans le bâtiment, par exemple dans le vaste espace de « rangement et divers » du sous-sol et réaffecter la zone extérieure ainsi dégagée en zone végétalisée ;
- préciser le nombre des salles de cours ;
- corriger les différentes incohérences des plans et notamment en ce qui concerne les accès latéraux à la salle multiculturelle ;
- prévoir des hauteurs sous-plafond réalistes avec un minimum de 2m70 pour les étages sans rehausser de manière significative le gabarit du bâtiment ;
- indépendamment du système de récupération des eaux pluviales (cf. : citerne de 25.000 litres) , gérer exclusivement les eaux pluviales via toitures stockantes, un ouvrage d’infiltration et des structures drainantes sous la placette en s’assurant que ceux-ci puissent gérer une pluie centennale de 4h (sans mise en place de « citerne de tamponnage ») ;
- fournir des mesures concrètes visant à restreindre l’impact du projet en terme de mobilité ;
- fournir le calcul du CBS+ ;
- introduire, le cas échéant, une demande de permis d’environnement pour les installations HVAC du projet .

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.