

Réunion de la Commission de Concertation du 28/06/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12255

Service public fédéral Mobilité et Transports - BELIRIS : Réaménager des voiries existantes pour ancrer durablement la cyclostrade dans les quartiers voisins et de relier l'accès sud du Parc L28 au niveau du boulevard Belgica jusqu'à la rue Herkoliers à l'arrière de la station Simonis.;

Rue Jean-Baptiste Serkeyn . Rue de l'Armistice .

AVIS

CONTEXTE :

Considérant que la demande de permis concerne le réaménagement des voiries existantes pour ancrer durablement la cyclostrade dans les quartiers voisins et de relier l'accès sud du Parc L28 au niveau du boulevard Belgica jusqu'à la rue Herkoliers à l'arrière de la station Simonis ;

Considérant que le bien se situe en réseau viaire, en espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe majoritairement en voirie communale et partiellement en voirie régionale (carrefour avec le boulevard Belgica, boulevard Leopold II) ;

Considérant que la rue nommée rue de l'Armistice dans la demande de permis a récemment été renommée rue Gemba pour le tronçon au nord du boulevard Léopold II et rue Gisèle Halimi pour le tronçon au sud du boulevard Léopold II ; que ces rues seront adressées par ses noms actuels dans le reste de cet avis ;

Considérant que selon le plan Good Move, le périmètre du projet se trouve en :

- Zone Piéton :
 - PLUS pour le tronçon nord de la rue Jean-Baptiste Serkeyn, le boulevard Leopold II, la rue Gisèle Halimi et la rue Herkoliers ;
 - CONFORT pour le tronçon sud de la rue Jean-Baptiste Serkeyn, la rue Gemba et la berme des chemins de fer ;
- Zone Vélo :
 - PLUS pour la berme des chemins de fer et le boulevard Leopold II ;
 - CONFORT pour les voiries sauf la rue Herkoliers ;
 - QUARTIER pour la rue Herkoliers ;
- Zones Auto et Poids Lourd :
 - CONFORT pour le boulevard Leopold II ;
 - QUARTIER pour les autres voiries ;

Considérant qu'un Réseau Express Régional cycliste (RER) et un Itinéraire Cyclable Régional (ICR) passent par le site ;

Considérant que le projet se trouve sur une continuité verte et dans la zone prioritaire de verdoisement selon la carte 3 du P.R.D.D. (Maillages vert et bleu) ;

Considérant que la demande de permis constitue une partie de la cyclostrade C223 ;

Considérant la situation du projet au sein du CRU6 « Autour de Simonis » ;

Considérant la possible future connexion cyclo-piétonne à l'extension de la rue Vanderperren au-dessus des voies ferrées, comme proposée dans le CRU6 ;

Considérant qu'une demande de permis pour la cyclostrade a été introduite pour le tronçon au nord du périmètre de cette demande : 04/PFD/1927618 ;

INSTRUCTION :

Considérant que la demande a été introduite le 25/01/2024 ;
Considérant que l'accusé de réception de dossier complet a été envoyé le 25/04/2024 ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- En application de la prescription particulière 25.1 du P.R.A.S. : « actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun » ;
- En application de l'article 175/20, §1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), mesures particulières de publicité requises en ce que la demande est soumise à rapport d'incidence ;

Considérant que 31 réclamations ont été introduites à l'issue des 3 enquêtes publiques (sur les communes de Jette, Molenbeek et Koekelberg) d'une durée de 30 jours, qui se sont tenues du 22/05/2024 au 20/06/2024, portant sur les aspects suivants :

De manière générale :

- Le projet n'apporte aucune plus-value au quartier ;
- Le projet permet aussi bien un apaisement de la circulation qu'une augmentation de la qualité de vie du quartier grâce à une plus grande verdurisation ;
- Le projet est une dépense inutile ;
- Le tracé prévu pour la continuité du trajet depuis Simonis vers la Gare de l'Ouest (avec suppression de potagers) est mis en cause ;
- La lettre toute-boite qui présente le projet était rédigée en français uniquement ;
- Crainte que le projet cause une moins-value immobilière pour le voisinage ;
- Le chantier de la cyclostrade va durer plusieurs années ;

Places de stationnement :

- Le nombre de suppression de stationnement (83), plus de 50% est trop nombreux ;
- Cette suppression de plus de 50% dépasse de loin les objectifs régionaux en termes de stationnement en voirie ;
- Les places en épi doivent être maintenues car elles sont utiles au voisinage et aux entrepreneurs en construction ;
- Il y a suffisamment de place pour le stationnement en épi, la circulation motorisée ainsi que les flux cyclistes et piétons ;
- Le stationnement en épi est dangereux pour les cyclistes à cause de la visibilité entre les automobilistes garées et les cyclistes qui utilisent la chaussée carrossable, sa suppression est à saluer ;
- Le stationnement en épi est utilisé par des voitures ventouses qui bloquent les places ;
- La pression en stationnement est déjà importante actuellement : pour les riverains, les entreprises (Godiva), les commerces et les services (lieux de culte ou écoles des devoirs) ;
- La suppression de places de stationnement au profit de plantation d'arbres est une aberration ;
- La suppression des places de stationnement va créer un flux de circulation supplémentaire causée par la recherche de places de parkings et de cette sorte nuire à l'environnement ;
- La suppression des places de stationnement crée une inégalité sociale entre ceux et celles qui peuvent s'offrir un emplacement privé et ceux et celles qui en sont dépourvus ;
- Certaines personnes, comme les travailleurs de nuit, nécessitent une voiture personnelle, ce qui rend cette suppression inéquitable ;
- La suppression d'une grande partie du stationnement cause un préjudice important aux habitants ;
- Les places en épi sont une nuisance pour les habitants du quartier et des déchets s'y accumulent ;

- La suppression importante du stationnement en voirie ne semble pas être compensée par la création de nouveaux emplacements hors voiries alors que le quartier est déjà sujet à d'autres projets de suppressions de stationnement dans le cadre d'autres projet d'urbanisme (comme le tram 15) et que la construction d'immeubles à appartements risque également d'augmenter la pression de stationnement ;

Mobilité :

De manière générale :

- Le projet est conforme au plan régional de mobilité en offrant plus d'espace, de confort et de sécurité aux modes actifs ;
- Sens unique :
- La mise en sens unique de la rue Serkeyn va créer un report de trafic dans les rues avoisinantes ;
- Les parcours pour les automobilistes seront plus longs (à cause du sens unique et de la suppression des emplacements de stationnement) ce qui a un impact négatif au niveau de l'environnement ;
- Zone de Rencontre :
- La zone de rencontre est à saluer car celle-ci apaisera le trafic ;
- La zone de rencontre est inutile, la limitation actuelle de la circulation à 30 km/h est suffisante pour apaiser le quartier ;
- Connections cyclistes :
- La traversée cycliste du carrefour à hauteur de la station de métro Belgica fera partie du projet du tram 15, néanmoins, une connexion temporaire entre le parc de la L28 et le tronçon proposé dans le présent projet est à prévoir si les travaux du tram 15 ne se réalisent qu'après la réalisation du présent projet ;
- La continuité cycliste offerte par le projet crée une connexion entre différents quartiers et améliore le confort des modes actifs ;
- Piste cyclable :
- L'inversion de sens à l'approche de la micro-forêt ne convainc pas ;
- Sécurité routière et signalisation :
- La signalisation devrait être améliorée grâce au placement de panneaux adéquats ainsi qu'au placements de logos pour vélos ;

Espace public et espace vert :

- Le projet offre une qualité paysagère en plus d'une solution de mobilité ;
- Afin d'améliorer la GIEP les nouvelles places de parking pourraient être réalisées à joints ouverts ;

Mobilier urbain :

- Les 2 terrains de basket posent question, au niveau de la sécurité notamment ;
- Une autre installation, comme un jeu d'échec (géant) pourrait-être plus approprié ;
- Il faudrait consulter les riverains afin de concevoir cet espace selon leurs besoins ;

Demandes d'avis :

Considérant que les instances suivantes ont été invitées à remettre un avis :

- Le Collège des Bourgmestre et Echevins de Jette ;
- Le Collège des Bourgmestre et Echevins de Koekelberg ;
- Le Collège des Bourgmestre et Echevins de Molenbeek-Saint-Jean ;
- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- Bruxelles Mobilité ;
- Bruxelles Environnement ;
- La Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB) ;
- Le Conseil des Gestionnaires des Réseaux de Bruxelles (Vivaqua) ;

- Infrabel (Zone Bruxelles) ;

Vu l'avis SIAMU T.2024.0346/1 du 22/05/2024 ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 23/05/2024 ;

Considérant que ces deux avis sont favorables sous conditions ;

SITUATION EXISTANTE :

Considérant que :

- La voirie est bordée d'un côté par les voies ferrées, de l'autre côté par du bâti, et croise le boulevard Belgica, la chaussée de Jette, le boulevard Leopold II et l'arrêt de transports en commun Simonis ;
- Le périmètre du projet dispose de 192 places de stationnement, dont 1 place PMR, majoritairement en épi le long des voies ferrées ;
- Les aménagements pour les cyclistes sont marqués par des double chevrons ;
- La voirie est très minérale, surtout la rue Gemba et la rue Gisèle Halimi ;
- Il existe un square déminéralisé au carrefour de la rue Jean-Baptiste Serkyn et la rue Ongena ;
- La rue Jean-Baptiste Serkyn est actuellement un double sens ;
- La rue Gemba et Gisèle Halimi sont des sens uniques limités (contresens cycliste marqué par des double chevrons) ;
- La rue Gemba déjà fortement emprunté par les piétons dus à la station de métro et les livraisons et employés dus à l'entreprise de Godiva ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que :

- Pour la rue Gemba, la rue Gisèle Halimi et la rue Herkoliers :
 - Le projet intervient que sur la chaussée carrossable et un tronçon de la bande de stationnement ;
 - Une zone cyclable est aménagée avec un contresens cycliste ;
 - La bande de stationnement est réaménagée en supprimant les places en épi pour garantir le confort et la sécurité des cyclistes à faveur de places de stationnement longitudinales ;
 - Une traversée du boulevard Léopold II sécurisée est prévue ;
 - Les emplacements de livraisons de l'entreprise Godiva sont laissés en place (hors périmètre du projet) ;
- Pour le tronçon entre la chaussée de Jette et le boulevard Belgica :
 - Le projet intervient de façade en façade ;
 - Une piste cyclable séparée bidirectionnelle est aménagée ;
 - Une promenade piétonne (de 2m50-3m) dédouble la cyclostrade ;
 - Des arceaux à vélo sont implantés le long du trajet, y inclus aux intersections ;
 - La rue Jean-Baptiste Serkyn est modifiée à un sens unique en sens descendant du boulevard Belgica ; elle devient également une zone de rencontre ;
 - L'intersection de la rue Jean-Baptiste Serkyn et la rue Ongena est modifiée en supprimant un tronçon de la rue Jean-Baptiste Serkyn et en étendant la zone déminéralisée existante en direction des voies ferrées ;
 - Le rond-point à l'intersection de la rue Vanderperren est supprimé à faveur d'un simple carrefour ;
 - Le carrefour de la chaussée de Jette est simplifié en réduisant l'emprunt de la chaussée carrossable ;
 - Les places de stationnement en épi le long des voies ferrées sont supprimées et remplacées par des places de stationnements longitudinales le long de la nouvelle chaussée carrossable ;

- Les places de stationnement PMR sont augmentées de 1 à 3 places ;
- La bande de plantations entre les voies ferrées et la rue Jean-Baptiste Serkyn est élargie et interrompue que ponctuellement par des assises ou du mobilier urbain ;
- La plaine verte existante entre la rue Jean-Baptiste Serkyn et la rue Ongena est élargie et un micro-forêt, des variations de topographie, des assises, du mobilier urbain, un canisite et un compost sont ajoutés ; les bulles à verre sont maintenues ;
- De larges fosses de plantation sont créées, y inclus entre ou à côté des places de stationnement ;
- 39 nouveaux arbres sont plantés et aucun arbre existant n'est abattu (selon la note explicative) ;
- Sur le pont du boulevard de Jette au-dessus des voies ferrées, le projet prévoit un box vélo, des arceaux à vélo, des assises, des bacs à plantes et deux petits terrains de sport ;

OBJECTIFS :

Considérant que le projet vise à réaménager les voiries existantes pour ancrer durablement la cyclostrade dans les quartiers voisins et de relier l'accès sud du Parc L28 au niveau du boulevard Belgica jusqu'à la rue Herkoliers à l'arrière de la station Simonis ;

MOTIVATION :

Mobilité:

Conformité du projet cyclostrade avec le plan régional de mobilité :

Considérant que le projet consiste à réaménager les voiries existantes pour aménager la cyclostrade ;

Considérant que cette cyclostrade constitue une opportunité à échelle de la Région pour la création d'un réseau rapide, sécurisé et qualitatif pour les modes actifs ; qu'en outre, il donne lieu à la création d'espaces publics de séjour apaisés, confortables et appropriables pour des usagers d'âges et mobilités variés ;

Considérant que le succès des cyclostrades dépend de sa performance comme itinéraire ; que dans ce sens, il doit être le plus direct possible, connaître un minimum de points d'arrêt et avoir une largeur continue confortable ;

Considérant qu'il s'agit d'un des tronçons « en voirie » de la cyclostrade, reliant deux tronçons autonomes « en talus » ; qu'il a pour objectif de relier l'accès sud du Parc L28 au niveau du boulevard Belgica jusqu'à la rue Herkoliers à l'arrière de la station Simonis ;

Considérant que la CR1/C223 s'inscrit dans le plan Good Move et répond au focus « Good Network » du plan d'actions qui vise à améliorer les cheminements pour les modes actifs ; qu'elle concrétise entre autres l'action B4 « Aménager un réseau d'itinéraires cyclables privilégiés » ;

Considérant que les places de stationnement existantes sont largement en épi ; que les places en épi sont génératrices de conflits accidentogènes ; qu'afin de sécuriser la voirie et les aménagements cyclo-piétonnes, une suppression des places de stationnements en épi (la grande majorité des places existantes dans le périmètre du projet) est tout à fait nécessaire, expliquant largement le pourcentage de suppression élevée ;

Considérant que le projet ne touche pas sur la majorité des bandes de stationnement existantes le long de la rue Gemba et la rue Gisèle Halimi ; que ces places maintenues ne sont pas incluses dans les comptages, rendant le pourcentage de suppression comme décrit dans la demande plus élevée que la réalité le long du trajet impacté ;

Analyse tronçon par tronçon :

Rue Serkeyn :

Considérant que le plan de circulation automobile a été revu sur base des études de mobilité préalables ; que la rue Serkeyn sera mise en sens unique ;

Considérant que le projet opère un changement radical en faveur des modes actifs ; qu'elle sera transformée en zone de rencontre ;

Considérant qu'un grand nombre de places de stationnement (53% ou 83 places) sera supprimé tout en augmentant le nombre d'emplacement de stationnement PMR et en conservant des places afin de desservir les habitations ;

Considérant que le nombre de suppression de places de stationnement dépasse l'objectif régional de 25% de suppression en voirie ;

Considérant que l'objectif de 25% de suppression est un objectif régional ;

Considérant que les projets concrets peuvent s'écarter de cet objectif et prévoir plus ou moins de suppression de stationnement que l'objectif des 25 % ;

Considérant qu'il y a un risque de report du stationnement dans le reste du quartier ; que le demandeur a mentionné durant la séance de la commission de concertation l'existence d'une étude d'impact du stationnement supprimé - estimant l'impact comme acceptable -, mais que cette étude ne paraît pas avoir été incorporée dans les documents introduits pour la demande de permis ;

Vu la décision du collège de la commune de Jette de séparer en 2 la station Cambio de la rue Hainaut ; que 3 places Cambios doivent être récompensées en transformant les 3 premières places de la rue Serkeyn en places Cambio ;

Considérant qu'à plusieurs endroits, il y a 6 à 8 places de stationnement continue prévues sans plantations interstices ; que vu la quantité de suppression de places proposée par la demande, cette situation est considérée acceptable ;

Considérant que le long du trajet de la zone de rencontre, il y a plusieurs endroits où le projet ne prévoit pas de protection contre le stationnement sauvage ;

Considérant également que plusieurs fosses d'arbres sont de dimensions minimales (2 sur 2m), bien qu'il y ait de la place pour les agrandir, en faveur d'une désimperméabilisation de la voirie plus importante, un développement du système racinaire plus poussé et une protection supplémentaire contre le stationnement sauvage ;

Considérant que les places de stationnement doivent être marquées selon les normes des places de stationnement en zone de rencontre ;

Considérant que les places PMR doivent être signalés par un cadre blanc et bleu accompagné du sigle chaisard représenté dans une dalle ;

Considérant que la rue Vanderperren est un double sens ; que la connexion en double sens vers la rue Serkeyn doit être maintenue ; que la réduction à une seule bande de trafic à ce carrefour peut être maintenue en l'aménageant via une chicane, si possible en termes d'impact sur la mobilité ;

Considérant que le tronçon sud de la chaussée de Jette entre la rue Serkeyn et la rue der Archers est modifié à un sens unique dans le sens montant ; que cela complique la circulation à cet endroit sans avoir un impact notable dans le périmètre du projet ; que dans ce sens, il est mieux de garder le double sens ;

Considérant qu'à hauteur du croisement avec la chaussée de Jette, la cyclostrade doit être protégée contre les insertions voitures par la pose d'un potelet flexible ;

Considérant que le boulevard Belgica est soumis à un projet de réaménagement (tram 15) ; que néanmoins, une traversée cycliste confortable (temporaire) du boulevard Belgica est à étudier ;

Considérant que la cyclostrade est constituée d'une piste cyclable bidirectionnelle en site propre de 4m de large longée par une ligne guide (bande en béton) qui marque la limite entre piétons et cyclistes ;

Considérant qu'une promenade piétonne (de 2m50-3m) dédouble la cyclostrade et longe le parc ;

Considérant que les revêtements en asphalte ocre (cyclostrade) et en béton désactivé (promenade) offrent une adhérence adéquate pour les modes actifs et assurent une bonne accessibilité pour tous les usagers ;

Considérant que l'inversion de sens de la cyclostrade et le cheminement piéton proposée à hauteur du micro-forêt matérialise un point de rencontre pour les piétons qui désirent rejoindre le cheminement piéton depuis le quartier (rue Ongena, mail du Topweg, etc.) ; que l'inversion est justifiée, vu qu'autrement, les piétons se trouveraient coincés entre la cyclostrade et la bande de stationnement ;

Considérant que les aménagements proposés garantissent le confort piéton le plus élevé ;

Rue Gemba et rue Gisèle Halimi :

Considérant qu'afin de garantir les accès carrossables (portes de garages riveraines ou accès livraisons de Godiva) et aux largeurs étroites, la rue Gemba et la rue Gisèle Halimi deviennent des rues cyclables afin de ne pas entraver la circulation tout en donnant la priorité aux cyclistes ;

Considérant que le contre-sens cycliste est marqué au sol afin d'avertir l'automobiliste de la présence des cyclistes en contre-sens ; que seule la couche d'asphalte de surface est refaite au profit d'un asphalte ocre ;

Considérant que les stationnements en épi dans la rue Gemba sont réaménagés en stationnements parallèles afin de résoudre le conflit de sécurité avec les cyclistes ;

Considérant que le projet ne touche pas aux zones de livraisons de Godiva ;

Considérant la différence notable en qualités paysagères entre les réaménagements de la rue Serkyn et les réaménagements de la rue Gemba ;

Considérant que la rue Gemba présente un revêtement 100% minéralisé ;

Considérant que la rue Gemba a été récemment réaménagée et que les trottoirs sont en bon état ; que dans ce sens, un réaménagement ponctuel et léger est justifié ;

Considérant qu'il y a tout de même lieu de considérer la plantation d'arbres aux extrémités de la place PMR et des bulles à verre ;

Considérant également que les places de stationnement modifiées sur ce tronçon doivent être aménagées en pavés à joints ouverts ;

Rue Herkoliers :

Considérant que la rue Herkoliers est mise en sens unique (nord > sud) ; que les profils restent inchangés mais que l'asphalte est également changé au profit d'asphalte ocre ;

Considérant que l'intégration de la rue Herkoliers dans cette demande de permis suggère une décision prise en termes de la continuation de la cyclostrade à l'extrémité sud du projet, bien que ce tronçon soit encore soumis à des études d'avant-projet ;

Considérant que cette mise à sens unique a un impact sur la connectivité entre les quartiers des deux côtés des voies ferrées ;

Considérant des lors que l'intégration de ce petit tronçon de la rue Herkoliers au projet a un impact notable, bien que la connexion future reste incertaine ; qu'il est plus opportun de ne pas inclure ce tronçon de voirie, mais de l'incorporer dans le futur projet de cyclostrade entre Simonis et la Gare de l'Ouest ;

Considérant que la fin de la cyclostrade au carrefour de la rue Gisèle Halimi, rue Herkoliers et square Félix Vande Sande avec maintien du double sens à Herkoliers doit être étudiée afin de la sécuriser le mieux possible ;

Maillage vert et bleu :

Considérant le profil des zones de plantations en vue d'absorber les eaux de ruissellement de la cyclostrade en cas de fortes pluies ;

Considérant qu'il est opportun de privilégier des essences végétales indigènes ;

Considérant que les places de stationnement sont aménagées en pavés drainants à joints ouverts enherbés afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales ;

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

Considérant les efforts de désimperméabilisations et de végétalisation de la rue ;

Considérant la contrainte liée à la présence de la dalle du métro en sous-sol le long des voies ferrées ;

Considérant que le projet propose du gazon comme plantation basse dans plusieurs fosses d'arbres, ce qui n'apporte pas de grande valeur écologique et augmente l'entretien ;

Considérant que le projet prévoit que 5 essences pour le mélange paysager de vivaces le long de la voie de chemin de fer ; qu'il y a lieu de prévoir davantage d'essences et d'entrecouper la prairie par des zones arbustives (arbustes à faible développement pour ne pas gêner la cyclostrade) ; qu'il y a également lieu d'enrichir les essences du mixe de mélange paysager ;

Considérant que l'emplacement des 2 prunus et d'un cydonia juste au sud de la micro-forêt risque de créer une concurrence entre ces arbres et la micro-forêt ;

Considérant la large zone pavée entre le micro-forêt et la partie carrossable de la zone de rencontre, au sud des bulles de verre, protégée par une longue séquence de potelets ; que vu le statut de la voirie comme zone de rencontre, ce 'trottoir' n'est pas nécessaire ; qu'il serait plus opportun d'y élargir la zone de plantations ;

Considérant que les fosses de plantation dans le projet sont toutes protégées par des bordures, sauf deux fosses dans le prolongement de la rue Vanderperren et une fosse dans le prolongement de la chaussée de Jette ;

Considérant que la note explicative de la demande ne cite aucun abattage d'arbres, mais que les plans paraissent montrer des conflits entre les arbres existants et proposés ;

Considérant que la grande variété d'arbres proposés dans la demande de permis complique l'entretien par les services communaux ;

Mobilier urbain, arceaux vélo et accessibilité :

Considérant l'absence ou le positionnement inopportun des dalles podotactiles à plusieurs endroits le long de la zone de rencontre ;

Considérant la zone réservée pour un futur projet communal de parking vélo à hauteur de l'entrée du station Belgica ;

Considérant que le développement de mobilier urbain spécifique à la cyclostrade permettrait d'augmenter la visibilité de la cyclostrade ainsi que le confort pour les cyclistes ;

Considérant la nécessité de prévoir des arceaux à vélo pour les vélos cargo ; que dans ce sens, il est opportun de remplacer un arceau par séquence par un arceau à vélo cargo ;

Considérant que chaque arceau à vélo à la fin d'une séquence doit être pourvu d'une barre horizontale à 30 cm maximum du sol pour améliorer la détection par les personnes malvoyantes, conformément aux exigences du cahier d'accessibilité piétonne de Bruxelles Mobilité ;

Considérant que le projet prévoit un box vélo sur le pont de la chaussée de Jette ; qu'il y a lieu d'étudier l'augmentation de l'offre en fonction des besoins ;

Considérant que la création de 2 terrains de basket sur le pont de la chaussée de Jette crée un conflit en ce qui concerne les nuisances sonores par rapport aux habitations ;

Considérant que la gestion, l'entretien et la sécurisation de ces terrains en surplomb des voies ferrées semble compliqué ;

Considérant qu'il y a lieu de substituer les terrains par d'autres aménagements ludiques ou sportifs ;

Considérant que les traversées piétonnes de plain-pied avec les trottoirs améliorent le confort et la porosité piétonne de la voirie et ralentir les voitures, tout en respectant les largeurs nécessaires pour les girations des véhicules SIAMU ;

Considérant que le projet prévoit qu'une seule borne électrique pour deux voitures électriques sur l'ensemble du périmètre ;

Considérant que le projet prévoit beaucoup de mobilier urbain, via des assises, des jeux, etc. ; que ceci est possible à condition de respecter les distances des façades des habitations afin d'éviter des nuisances sonores, surtout pendant la nuit ; que dans ce sens, quelques assises côté habitations devraient être supprimées dans le projet ;

Considérant que les cheminements dans le petit parc à l'intersection de la rue Serkyn et la rue Ongena sont proposés en 'gravier engazonné' ; que cet aménagement réduit l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et implique un entretien fréquent ; qu'il est plus judicieux de prévoir un revêtement plus confortable et chimiquement neutre (ex : porphyre concassé ou gravier de lave) ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de poubelles le long de la cyclostrade, ni du cheminement piéton, ni des trottoirs ;

Considérant que le projet maintient l'éclairage selon le plan Lumière de la commune de Jette ; que le demandeur a précisé être en concertation avec SIBELGA sur le point ;

CONCLUSION :

Considérant que le projet présente une opportunité à échelle de la Région pour la création d'un réseau rapide, sécurisé et qualitatif pour les modes actifs ;

Considérant que le succès des cyclostrades dépend de sa performance comme itinéraire ; que dans ce sens, il doit être le plus direct possible, connaître un minimum de points d'arrêt et avoir une largeur continue confortable ;

Considérant que la mise en zone de rencontre de la rue Serkyn et de la rue Ongena est positif, mais que les aménagements en termes d'accessibilité (surtout les dalles podotactiles), ainsi que les protections contre le stationnement sauvage et la désimperméabilisation doivent être détaillés d'avantage ;

Considérant que le projet modifie le régime de circulation dans le quartier afin de combattre le trafic de transit ;

Considérant le pourcentage élevé de suppression de stationnement ;

Considérant que le possible report de stationnement sur le reste du quartier doit être clarifié et objectivé ;

Considérant que le projet est généreux en mobilier urbain (assises, arceaux à vélos, éléments ludo-sportifs) ; que le long du projet, il y a plusieurs opportunités d'affiner leur offre et leurs emplacements ;

Considérant le renforcement de l'écologie urbaine et l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer et de détailler les aménagements spécifiques proposés ;

Considérant que le projet allie un projet de mobilité à un projet de réaménagement de l'espace public ;

Avis unanime favorable à condition de :

- Fournir une note qui clarifie l'impact de la suppression des places de stationnement sur le reste du quartier et y incorporer l'étude d'impact de mobilité qui a été mentionnée durant la séance de la commission de concertation ;
- Garder le double sens à la fin de la rue Vanderperren ; étudier si cette connexion peut être faite en maintenant la réduction à une seule bande de trafic via la création d'une chicane ;
- Garder le double sens pour le tronçon sud de la chaussée de Jette entre la rue Serkyn et la rue der Archers ;
- Améliorer les conditions en termes de protection contre le stationnement sauvage et en termes de désimperméabilisation de la zone de rencontre de la rue Serkyn :
 - En élargissant la fosse de plantation en face du n°85 vers le nord et le sud ;
 - En prévoyant davantage d'arceaux à vélo en face du n°81, y inclus des arceaux à vélo cargo ;
 - En étudiant l'emplacement de potelets anti-stationnement le long des façades du n°63 à 79, en maintenant une inter-distance entre les potelets d'au minimum 2m ;
 - En élargissant la fosse de plantation du coin du n°31 vers le sud ;
 - En créant une fosse de plantation en face du n°23 ;
 - En élargissant la fosse de plantation en face du n°21 vers le nord ;
 - En élargissant la fosse de plantation en face du n°13 vers le sud ;
 - En créant une fosse de plantation sur le coin de la rue entre le n°1 et la chaussée de Jette n°321, autours du lampadaire existante ;
 - En créant une fosse d'arbre sur le coin de la rue en face de la chaussée de Jette 285 et en prévoyant davantage de mobilier anti-stationnement sur le coin où nécessaire ;

- En prévoyant des potelets amovibles sur l'accès pompier par rapport à la parcelle située à l'angle rue Ongena et Mail du Topweg ;
 - En prévoyant un potelet au nord de la dalle podotactile côte micro-forêt à l'angle rue Ongena et Mail du Topweg ;
 - En déminéralisant le tronçon entre le micro-forêt et la partie carrossable de la zone de rencontre au sud des bulles de verre ;
 - En prévoyant des potelets au tronçon nord du croisement de la rue Serkyn et la chaussée de Jette ;
- Etudier la création d'une traversée cycliste confortable (temporaire) du boulevard Belgica ;
 - Placer un potelet flexible à l'intersection de la cyclostrade et la chaussée de Jette afin de la protéger contre les insertions voitures ;
 - Éliminer la rue Herkoliers du périmètre du projet ; étudier la sécurisation du carrefour de la rue Gisèle Halimi, rue Herkoliers et le square Félix Vande Sande avec maintien du double sens de la rue Herkoliers ;
 - Considérer des alternatives pour les terrains de basket au pont de la chaussée de Jette par d'autres aménagements ludo-sportifs qui ne causent pas de conflit en ce qui concerne les nuisances sonores par rapport aux habitations, la gestion de l'entretien de ces terrains et la sécurité des voies ferrées en-dessous ;
 - Supprimer le banc en face de la rue Serkyn n°85, le banc en face de la rue Serkyn n°31 et les 5 assises solitaires directement sur le coin de la rue Serkyn n°31 ;
 - Rétudier les emplacements des dalles podotactiles le long de la zone de rencontre ;
 - Etudier l'augmentation de box vélo dans le projet ;
 - Remplacer un arceau par séquence par un arceau à vélo cargo ;
 - Pourvoir chaque arceau à vélo à la fin d'une séquence d'une barre horizontale à 30 cm maximum du sol pour améliorer la détection par les personnes malvoyantes, conformément aux exigences du cahier d'accessibilité piétonne de Bruxelles Mobilité ;
 - Étudier l'installation de poubelles, comme des poubelles inclinées, spécialement adaptés aux cyclistes utilisant la cyclostrade;
 - Transformer les 3 premières places de stationnement de la rue Serkeyn en places Cambio ;
 - Etudier l'augmentation de l'offre en bornes électriques et emplacements pour les voitures électriques dans le projet ;
 - Marquer les places de stationnement longeant la zone de rencontre de la rue Serkyn selon les normes des places de stationnement en zone de rencontre ; marquer le 'P' via une dalle ;
 - Marquer les places PMR via un cadre blanc et bleu accompagné du sigle chaisard représenté dans une dalle ;
 - Aménager les places de stationnement modifiées dans la rue Gemba en pavés à joints ouverts ;
 - Planter des arbres dans la rue Gemba, aux extrémités de la place PMR et des bulles à verre ;
 - Modifier le revêtement des cheminements dans le petit parc à l'intersection de la rue Serkyn et la rue Gemba à un revêtement plus confortable et chimiquement neutre (ex : porphyre concassé ou gravier de lave) ;
 - Déplacer les 2 prunus et le cydonia proposés juste au sud du micro-forêt vers une autre zone du petit parc, en évitant la concurrence avec d'autres arbres ;
 - Maximiser l'évapotranspiration et l'infiltration superficielles des eaux de pluie compte tenu de la présence de la dalle de métro en sous-sol. Pour cela, utiliser un maximum de revêtements perméables tels que des pavés drainants, des bétons drainants, des dalles perméables, des pavés à joints ouverts, etc. ;
 - Substituer les gazons comme plantation basses dans les fosses d'arbres par des plantations basses adéquates ;

- Enrichir la mixe du mélange paysager de vivaces le long de la voie de chemin de fer ; entrecouper cette plantation par des zones arbustives (arbustes à faible développement pour ne pas gêner la cyclostrade) ;
- Réduire la variété d'arbres proposés dans le projet afin de faciliter leur entretien par les services communaux ;
- Clarifier si le projet prévoit de l'abattage d'arbres existants ou pas ; vérifier ces arbres sur les plans ;
- Privilégier les essences indigènes (minimum 50%) dans le choix des plantations, et si possible sur au moins 2 strates (herbacée, buissonnante, arbustive, arborée); Consulter la liste de renature.brussel (<https://renature.brussels/fr/actions/ville-animale/plantez-pour-les-animaux>).

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 28/06/2024

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12031

Mijnheer Iurie Camenschi

wijzigingsvergunning (J.11349) - de verbouwing van een opbrengstgebouw : het verhogen van het gebouw met een extra verdieping (4de verdieping) om een bijkomende wooneenheid in te richten ;

de Smet de Naeyerlaan, 136.

ADVIES

- Algemeen
- overwegende dat het betrokken goed in een gemengd gebied en structurerend ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag in het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 8.05 "ALBERTWIJK" goedgekeurd door K.B. van 25/02/1999 : openbare ruimte die de wijk structureert en met een woonkarakter gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag tot de wijziging van de vergunning J.11349 nastreeft; dat het onderwerp van de nieuwe aanvraag als volgt is: de verbouwing van een opbrengstgebouw : het verhogen van het gebouw met een extra verdieping (4de verdieping) om een bijkomende wooneenheid in te richten;
- overwegende dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 04/01/2024 tot 18/01/2024 in verband met:
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- overwegende dat op 26/01/2024 de overlegcommissie de volgende ongunstig advies heeft uitgebracht:
 - Algemeen
 - *aangezien dat het betrokken goed in een structurerend ruimte, gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;*
 - *gelet op het feit dat de aanvraag in Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 8.05 "ALBERTWIJK" goedgekeurd door K.B. van 25/02/1999 : openbare ruimte die de wijk structureert en met een woonkarakter gelegen is;*
 - *overwegende dat de aanvraag de wijzigingsvergunning (J.11349) - de verbouwing van een opbrengstgebouw : het verhogen van het gebouw met een extra verdieping (4de verdieping) om een bijkomende wooneenheid in te richten nastreeft;*
 - *aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 04/01/2024 tot 18/01/2024 in verband met:*
 - *toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);*
 - *overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;*
 - Geschiedenis van het perceel en het goed
 - *Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.3242 afgeleverd op 14/04/1961 voor het bouwen van een eengezinswoning ;*
 - *Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.11349 afgeleverd op 13/01/2021 voor de opsplitsing van een eengezinswoning in twee 3-slaapkamerappartementen, de wijziging van de voorgevel en de uitbreiding van het volume langs de achtergevel ;*

- Uittreksels uit de stedenbouwkundige vergunning J.11349
- Aangezien dat de aanvraag J.11349 op 05/10/2020 ingediend werd;
- aangezien dat de aanvraag J.11349 aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 10/06/2021 tot 24/06/2021 in verband met: toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- Overwegende dat de overlegcommissie op 07/07/2021 een unaniem ongunstig advies heeft uitgebracht;
- Overwegende dat de aanvraag J.11349 al aan de volgende voorschriften van de titel II van de GSV afweek:
 - Art. 16 : opslagplaats van huisvuil;
 - Art. 17 : lokaal voor tweewielers en kindervagens;
 - Art. 18 : lokaal voor de berging van schoonmaakmateriaal;
- Overwegende dat bovenvermelde afwijkingen werden toegekend aangezien dat het gebouw slechts in twee wooneenheden bevat; dat beide wooneenheden hun eigen opbergplaats hebben;
- Inrichting van een extra wooneenheid
- Overwegende dat de huidige aanvraag het bouwen van een extra wooneenheid voorziet;
- Overwegende dat een extra wooneenheid de verdichting van het goed met zich meebrengt;
- Overwegende dat de aanvraag dus nogmaals afwijkt van de voorschriften van het titel II van de GSV betreffende de algemene lokalen ; dat de afwijkingen niet gerechtvaardigd zijn;
- Overwegende dat het nieuw appartement als volgt ingedeeld is: een sas, een WC, een leefruimte met een open keuken, een berging, een badkamer en een slaapkamer met toegang tot een terras langs de achtergevel;
- Overwegende dat de extra wooneenheid van art. 3 van het titel II van de GSV betreffende de minimumoppervlakte van de leefruimte afwijkt ; dat de oppervlakte van de leefruimte met open keuken slechts 25,00 m2 bedraagt; dat bovendien de gemeten oppervlakte het "hal"-gedeelte bevat, wat de echt bruikbare oppervlakte voor de inrichting nog verkleint;
- Overwegende dat de extra wooneenheid van art. 9 van het titel II van de GSV betreffende de keuken afwijkt; dat de voorgestelde keuken niet voldoet aan de aansluiting van minstens drie elektrische huishoudapparaten en een hoofdkooktoestel; dat het werkblad piepklein is;
- Overwegende dat de extra wooneenheid van art. 10 van het titel II van de GSV betreffende de natuurlijke verlichting afwijkt; dat de netto licht doorlatende oppervlakte van de leefruimte onvoldoende is;
- Overwegende dat de extra wooneenheid van art. 15 van het titel II van de GSV betreffende de lift afwijkt; dat het gebouw een gelijkvloers en vier bovenverdiepingen omvat;
- Overwegende het hoge aantal van afwijkingen; dat de aanvraag niet voldoet aan de beginselen van goede ruimtelijke verordening;
- Volumetrie
- Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een extra verdieping met een mansardedak en een dakkoepel voorziet;
- Overwegende dat het goed opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed; dat de architectonische kwaliteiten van het pand behouden moeten blijven;
- Overwegende dat het voorgesteld dak niet past bij de modernistische stijl van de voorgevel;

Unaniem ongunstig advies en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw

De afwijkingen aan art. 3, 9, 10 en 15 van de titel II van de GSV (minimumoppervlakte, de inrichting van de keuken, de natuurlijke verlichting en de lift) worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen."

- Wijziging van de aanvraag
- overwegende dat de aanvrager op 27/02/2024 het college heeft geïnformeerd dat hij zijn aanvraag wenst te wijziging overeenkomstig art. 126/1 van het BWRO;
- overwegende de gewijzigde plannen, de verklarende nota, de axonometrie en de bijhorende aanvraagformulieren die op 16/04/2024 zijn ingediend;

- overwegende dat de gewijzigde aanvraag opnieuw is voorgelegd aan het advies van de gemachtigde ambtenaar met betrekking tot:
 - afwijking op art. 3 van titel II van de GSV (minimum oppervlakte);
 - afwijking op art. 10 van de titel II van de GSV (natuurlijke verlichting);
 - afwijking op art. 16 van de titel II van de GSV (gemeenschappelijk lokaal voor de opslag van huisvuil);
 - afwijking op art. 17 van de titel II van de GSV (gemeenschappelijk lokaal voor tweewielers en kinderwagens);
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen is van 06/06/2024 tot 20/06/2024 in verband met:
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken – gemengd gebied);
 - afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP wat betreft de gevelcompositie;
- overwegende dat er een bezwaarschrift is ingediend tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking had tot:
 - de onenigheid met bouwvergunning J.11349 die in 2021 is afgegeven;
 - de opsplitsing van een eengezinswoning;
 - de bezorgdheid over de procedure en het gebrek aan aanplakking tijdens de openbare onderzoek;
 - de geluidsoverlast tijdens de huidige werkzaamheden;
 - de schade aan het gebouw (stabiliteit van de gemeenschappelijke muur & waterinfiltraties);
 - het bouwen van een onevenredige 4^{de} verdieping die de harmonie van de voorgevel aantast;
 - onomkeerbare wijziging van de voor- (historische en erfgoedwaarde) en achtergevels
 - de impact van de terrassen, de *vis-à-vis*, en de wijziging van het uitzicht;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag de volgende wijzigingen ten opzicht van het oorspronkelijke project voorziet :
 - inrichting van de bergruimte voor onderhoudsmateriaal onder de trap (gelijkvloers);
 - wijziging van de opsplitsing van het gebouw:
 - inrichting van een 1-slaapkamerappartement op de 2^{de} verdieping;
 - inrichting van een 3-slaapkamer duplexappartement op de 3^{de} en 4^{de} verdieping;
 - wijziging van het volume op de 4^{de} verdieping;
 - wijziging van de materialen van de voorgevel op de 4^{de} verdieping;
 - inrichting van een balkon op de 2^{de} verdieping;
 - verwijdering van het balkon op de 4^{de} verdieping;
- Volumetrie
- overwegende het profiel van het aangrenzende goed (n°138) die op de gewijzigde plannen (snede AA' – nieuwe toestand) getekend is; dat het getekend profiel niet overeenkomt met het profiel die op de oorspronkelijke plannen bestaat; dat het getekend profiel lager dan op de plannen van de oorspronkelijke aanvraag komt; dat tijdens de zitting de architect gemeld heeft dat het profiel in de oorspronkelijke plannen fout getekend is; dat het profiel van de bestaande situatie in de gewijzigde plannen correct is;
- overwegende dat er geen afwijking op art. 4 en art. 6 van de titel II van de GSV meer is;
- Opsplitsing van het gebouw & inrichting extra wooneenheid
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een 1-slaapkamerappartement op de 2^{de} verdieping voorziet;
- overwegende dat de toegang tot het duplexappartement op het 3^{de} niveau ligt; dat een lift niet meer verplicht is, dat de afwijking van art. 15 van de titel II van de GSV (lift) niet meer van toepassing is;
- overwegende dat de aanvraag nog afwijkt van de voorschriften betreffende de inrichting van gemeenschappelijke lokalen;

- overwegende dat alle drie wooneenheden over een eigen afgesloten opberg- of wasruimte beschikken; dat de afwijking op art. 16 van de titel II van de GSV (gemeenschappelijk lokaal voor de opslag van huisvuil) miniem en aanvaardbaar is;
 - overwegende dat de gewijzigde aanvraag het plaatsen van fietsen in de inkomhal voorziet; dat de fietsen zich in het evacuatieweg bevinden; dat deze locatie niet aan de normen voldoet en dat de aanvraag afwijkt van art. 17 van de titel II van de GSV (gemeenschappelijk lokaal voor tweewielers en kinderwagens);
 - overwegende de verklarende nota; dat de gewijzigde aanvraag een opslagplaats onder de trap voorziet;
 - overwegende dat de aanvraag voorziet in de inrichting van fietsplaatsen in de inkomhal, dat deze ruim is en plaats biedt aan 3 fietsen; dat de afwijking derhalve miniem is;
- Inrichting van de woningen
- overwegende dat het nieuwe 1-slaapkamerappartement (2^{de} verdieping) bestaat uit een hal, een living met open keuken (27,00 m²), een slaapkamer (12,50 m²) met aangrenzende badkamer, een WC en een berging;
 - overwegende dat de oppervlakten van de living en de slaapkamer niet voldoen aan de woonbaarheidsnormen; dat de aanvraag afwijkt van art. 3 van de titel II van de GSV (minimum oppervlakte);
 - overwegende dat, ondanks de kleine oppervlakte, het appartement voldoende opbergruimtes heeft (berging, ingebouwd kasten); dat een 1-slaapkamerappartement met een apart gastentoilet kwalitatief beter is dan een studio of een wooneenheid met het toilet in de badkamer; dat de afwijking miniem en aanvaardbaar is;
 - aangezien dat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de living +/- 4,25 m² is, wat onvoldoende is voor de oppervlakte (27,00 m²) van de living; dat de aanvraag afwijkt van art. 10 van de titel II van de GSV (natuurlijke verlichting); dat het niet mogelijk is om de ramen aan de voorgevel te vergroten zonder het uiterlijk te veranderen; dat de afwijking miniem en aanvaardbaar is;
 - overwegende dat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de slaapkamers aan de voorgevel van de 4^{de} verdieping onvoldoende is ten opzicht van de netto oppervlakte van die ruimtes; dat de 4^{de} verdieping een nieuwe volume is; dat de ramen moeten vergroten worden om aan de woonbaarheidsnormen te voldoen;
 - overwegende dat de ingediende gewijzigde plannen en doorsnede verwarrend zijn; dat het raam van de badkamer op de 2^{de} verdieping niet op de plannen staat; dat het raam van de badkamer op de 4^{de} verdieping niet op de gevel staat; dat de grafische documenten overeen moeten komen;

Technische installaties

- overwegende dat de aanvrager tijdens de zitting heeft gemeld dat voor elke woning een gasketel wordt voorzien; dat het verstandig zou zijn om het type verwarming te heroverwegen;
- overwegende dat de aanvraag een nieuwe gelijkgestelde EPB-eenheid (NGE) en een zwaar gerenoveerde EPB-eenheid (ZGE) betreft;
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag de technische installaties moet specificeren;
- overwegende dat het dakplan ontbreekt; overwegende dat het plat dak een oppervlakte van +/- 63,00 m² heeft; dat een groendak moet worden voorzien;
- overwegende dat de aangepaste aanvraag de tellers in de inkomhal voorziet;

Gevels

- overwegende dat de kroonlijst al werd verwijderd en dat de aanvrager tijdens de zitting heeft gemeld dat de kroonlijst op advies van de ingenieur-stabiliteit werd afgebroken;
- overwegende het advies van de vorige overlegcommissie; “dat het goed opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed; dat de architectonische kwaliteiten van het pand behouden moeten blijven”;
- overwegende dat de kroonlijst een belangrijk element is dat behouden moeten blijven; dat de kroonlijst identiek aan de oorspronkelijke staat heropgebouwd moet worden;
- overwegende dat de aanvraag de volgende materialen voor de voorgevel voorziet:
 - dakrandprofiel : aluminium – lichtgrijs;
 - gevelbekleding : kunstleien – lichtgrijs;

- ramen, raamdorpels en borstweringen: aluminium – wit;
- gevelbekleding (tussen ramen) : aluminium – wit;
- overwegende dat de voorziene gevelbekleding afwijkt van de voorschriften van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP);
- overwegende dat alle gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn, moeten worden bekleed met parementsmaterialen en onderling een samenhang moeten vertonen wat betreft verhoudingen, afmetingen en kleuren; dat deze samenhang zowel door analogie als door aanvulling kan ontstaan;
- overwegende dat de nieuwe gevel ten opzichte van de hoofdgevel terugwijkt; dat de aanvraag een plantenbak na de bestaande kroonlijst voorziet;
- overwegende dat de nieuwe gevel nauwelijks zichtbaar zal zijn vanuit de openbare ruimte; dat een hedendaagse gevelbekleding past bij de modernistische stijl van de voorgevel;
- overwegende dat de grijs-wit kleurencombinatie niet harmonieus is; dat het beter zal zijn om een monochrome tint voor de volledige voorgevel te voorzien;
- Besluit
- overwegende dat de gewijzigde aanvraag voldoet aan de opmerkingen die tijdens de laatste overlegcommissie zijn gemaakt;
- overwegende dat de aanvraag aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening voldoet;

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

- gebruik slechts een materiaal voor de voorgevel van de nieuwe volume;
- de typologie van de garage- en inkomdeur behouden;
- raamprofielen voorzien die met de oorspronkelijke profielen overeenkomen (dikte, openingskozijnen, verdeling ...) en de technische fiches van de raamprofielen van de voorgevel bezorgen;
- de plannen aanpassen (gemeenschappelijk profiel, het raam van de badkamer op de plan van de 2de verdieping; het raam van de badkamer op de 4de verdieping aan de achtergevel;
- een plan van het dak bezorgen (met groendak en technische installaties);

De afwijking op de voorschriften van het BBP (gevelbekleding) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

De afwijkingen op art. 3 van titel II van de GSV (minimum oppervlakte), art. 10 van de titel II van de GSV (natuurlijke verlichting), art. 16 van de titel II van de GSV (gemeenschappelijk lokaal voor de opslag van huisvuil) en art. 17 van de titel II van de GSV (gemeenschappelijk lokaal voor tweewielers en kindervagens) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

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

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

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 28/06/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12041

Monsieur et Madame Frans & Marleen DEMESMAEKER - MAES: *la régularisation et la transformation d'un immeuble de rapport composé de 3 unités de logement : la régularisation du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant, la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, la régularisation de l'imperméabilisation totale de la cour, la régularisation de la fermeture des terrasses au 1er et au 2ème étages, le réaménagement du logement au rez-de-chaussée et la modification des espaces communs au 2ème étage;*

Chaussée de Dielegem, 107.

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zones d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *la régularisation et la transformation d'un immeuble de rapport composé de 3 unités de logement : la régularisation du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant, la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, la régularisation de l'imperméabilisation totale de la cour, la régularisation de la fermeture des terrasses au 1er et au 2ème étages, le réaménagement du logement au rez-de-chaussée et la modification des espaces communs au 2ème étage ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2024 au 20/06/2024 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
 - dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

- Rétroactes
- Considérant le permis d'urbanisme **J.132** délivré en date du **06/02/1946** pour la transformation d'annexes en façade arrière ;
- Considérant l'**A.G. 441-2020** envoyée en date du **08/12/2020** concernant les renseignements cadastraux ; qu'une visite sur place a eu lieu le **18/02/2021** ;
- Considérant l'**A.G. 173-2023** envoyée en date du **25/04/2023** concernant des travaux réalisés sans autorisation (construction d'annexes, fermeture de balcons et remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage) ;
- Considérant la demande de renseignement urbanistique introduite en date du 03/06/2022 ;
- Considérant les renseignements urbanistiques envoyés en date du 14/08/2022 ; que la situation légale du bien est un immeuble de rapport composé de trois unités de logements :
 - Rez-de-chaussée : appartement 1-chambre ;
 - 1^{er} étage : appartement 1-chambre ;
 - 2^{ème} étage : duplex 1-chambre ;
- Considérant que le bien a été vendu en cours de procédure sans qu'une nouvelle demande de renseignements urbanistique n'ait été introduite ;
- Considérant les plans introduits en date du 09/05/2023 ; que ceux-ci indiquent que les plans (rez-de-chaussée, 1^{er} étage et 2^{ème} étage) de la situation de droit correspondent à la situation de fait ; alors que tel n'est pas le cas ;

- Considérant les plans modifiés introduits en date du 27/02/2024 ; que la situation de fait a été corrigée et ne correspond pas à la situation de droit ; considérant qu'une situation projetée est fournie ;
- Considérant que la demande est ambiguë ; que certaines annotations sur les plans sont erronées ;
- Implantation / gabarit / volumétrie
- Considérant les photos aériennes disponibles (BruGIS), qu'il n'est pas possible de dater précisément l'année de construction de l'annexe ; que celle-ci peut être aperçue sur les photos datant de 1987 ;
- Considérant les photos jointes à la proposition PEB, que la date de fabrication des châssis la plus ancienne est de 1993 ;
- Considérant que la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse la profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée ; que la demande déroge dès lors à l'art. 4 et à l'art. 6 du titre I du RRU concernant respectivement la profondeur et la hauteur de la construction ;
- Considérant que la cour est complètement dallée et recouverte d'un tapis en gazon synthétique ; que la demande déroge dès lors à l'art. 13 du titre I du RRU concernant le maintien d'une surface perméable ; considérant que la cour dispose d'une superficie de +/- 7,30 m² ; que la cour est complètement enclavée et orientée au Nord ; que l'ensoleillement de la cour est minime ; qu'il n'est pas réaliste d'y maintenir une zone en pleine terre plantée ; que la dérogation est minime et acceptable ;
- Réaménagement du logement au rez-de-chaussée
- Considérant que le logement est composé d'un séjour en façade avant, d'un hall avec WC séparé, d'une cuisine, d'une chambre et d'une salle de bain ;
- Considérant que la salle de bain a été construite sur la parcelle voisine (109) ; que la demande prévoit la démolition de ce volume et d'aménager la salle de bain à la place du WC ;
- Considérant que la nouvelle salle de bain dispose d'une superficie de +/- 3,20 m² ;
- Considérant que le demandeur a fourni des photos récentes du bien et a précisé en séance que les travaux ont été effectués ; qu'il y a donc lieu de modifier la situation projetée en situation de fait ;
- Modification de la cage d'escalier commune
- Considérant que la demande prévoit de cloisonner une partie de la cage d'escalier au 2^{ème} étage afin de privatiser l'escalier menant au dernier étage où se situe la chambre ;
- Considérant que la demande prévoit de placer une porte entre le séjour et la cage d'escalier ;
- Considérant que ces modifications améliorent la situation existante et le confort des habitants ;
- Fermeture des balcons en façade arrière
- Considérant les plans de la situation de droit ; que chaque étage disposait d'une terrasse couverte sur toute la longueur de la façade arrière avec un espace rangement / WC extérieur ;
- Considérant qu'une cuisine a été aménagée sur la moitié de la superficie de la terrasse du 1^{er} étage ;
- Considérant que l'aménagement d'une cuisine dans un espace ayant une profondeur de +/- 1,25 m n'est pas idéal ; que le logement dispose cependant toujours d'un espace extérieur ;
- Considérant que la terrasse couverte du 2^{ème} étage a été fermée par un châssis ; que l'espace est utilisé comme jardin d'hiver ;
- Façade avant
- Considérant les photos disponibles de 2009 à 2014 (GoogleStreetView) ; que la fenêtre du rez-de-chaussée ne correspondait déjà plus à la situation d'origine en 2009 ; qu'il s'agissait d'une baie en aluminium fixe avec des panneaux pleins en partie inférieure ;
- Considérant que la baie a été remplacée par un châssis en aluminium aux dimensions et divisions identiques ; que le nouveau châssis est de couleur bleu foncé ;
- Considérant que le demandeur a précisé lors de la séance que les châssis au rez-de-chaussée à rue sont ouvrants ;

- Considérant que les châssis du 1^{er} et du 2^{ème} étage n'ont pas été remplacés ; que le tout ne forme pas un ensemble cohérent ; qu'il y a lieu d'harmoniser la façade et de prévoir des châssis en aluminium de teinte identique à tous les étages ;
- Considérant que les divisions des châssis ne sont pas identiques au 1^{er} et 2^{ème} étage, qu'il y a lieu d'harmoniser également les divisions des châssis ;

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

- Corriger les plans de la situation de droit, de la situation existante et de la situation projetée ;
- Remplacer les châssis du 1^{er} et du 2^{ème} étage en façade avant par des châssis en aluminium de teinte identique à ceux du rez-de-chaussée et en uniformisant les divisions ;

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 la dérogation l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

DELEGUES	SIGNATURES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME	
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL
BRUXELLES ENVIRONNEMENT
ADMINISTRATION COMMUNALE

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

Réunion de la Commission de Concertation du 28/06/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12239

Monsieur Marc Houppertz: *l'isolation du pignon latéral et de la façade avant d'une maison de commerce;*

Chaussée de Wemmel 18-20.

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en liseré de noyau commercial, 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 *l'isolation du pignon latéral et de la façade avant d'une maison de commerce* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2024 au 20/06/2024 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme **3017** délivré le **18/05/1905** pour la construction d'une maison ;
- Considérant le permis d'urbanisme **8758** délivré le **06/05/1938** pour des transformations en annexes ;
- Considérant le permis d'urbanisme **J.143** délivré le **02/04/1946** concernant un immeuble industriel ;
- Considérant le permis d'urbanisme **J.1302** délivré le **13/03/1952** pour la transformation d'un garage en annexe ;
- Considérant le permis d'urbanisme **J.2875** délivré le **06/11/1959** pour des transformations ;
- Considérant l'**A.G.131-1976** concernant des transformations de la façade ;
- Considérant le permis d'urbanisme **J.6299** délivré le **25/10/1991** pour des travaux de rénovation ;
- Considérant le permis d'urbanisme **J.8640** délivré le **31/03/2009** concernant la réalisation d'une fresque sur le mur du parking ;

- Implantation
- Considérant que le bien se situe en recul et se situe en biais par rapport à la voirie ;
- Considérant que le rez-de-chaussée est occupé par un commerce ;

- Isolation de la façade et du pignon latéral
- Considérant que le bien est composé de deux façades de styles opposés ; que la façade de droite est de style classique ; que la façade de gauche est sobre ;

- Considérant que la façade de gauche est composée de châssis en PVC blanc, d'un crépis blanc ; que les fenêtres sont surmontées de bandeaux peints en gris ;
- Considérant que la demande prévoit la pose d'un crépis blanc sur isolant (14cm) ; sans éléments décoratifs ;
- Considérant qu'ils serait judicieux de maintenir les contours de fenêtres peints ;
- Considérant que la demande prévoit de remplacer les seuils de fenêtres existants par des seuils de fenêtre en pierre bleue ;
- Considérant que le pignon latéral est visible depuis l'espace public ; que celui-ci est recouvert d'un bardage en tôle ondulées ; que le pignon sera également isolée et recouvert d'un crépis ;
- Conclusion
- Considérant que la demande améliore les performances énergétiques du bâtiment ;
- Considérant que la demande s'intègre de manière harmonieuse dans le cadre environnant bâti ;
- Considérant que la demande améliore la situation existante ;

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

- Maintenir et restaurer la corniche en bois ;
- Redessiner les contours des fenêtres repris dans les plans d'origine (J.6299);

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 28/06/2024

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12185

MEDITHERA N.V. : *de renovatie van de apotheek : wijziging van de vitrine en uitbreiding van het volume langs de achtergevel op het gelijkvloers;*

Kardinaal Mercierplein, 27

ADVIES

- Algemeen
- overwegende dat het betrokken goed in een typisch gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat het betrokken goed zich in de vrijwaringszone bevindt van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst: voormalig gemeentehuis van Jette ;
- overwegende dat de aanvraag de renovatie van de apotheek: wijziging van de vitrine en uitbreiding van het volume langs de achtergevel op het gelijkvloers, nastreeft;
- overwegende dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek is onderworpen van 06/06/2024 tot 20/06/2024 in verband met:
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
- overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschrift is ingediend;
- overwegende dat de aanvraag voorgelegd is aan het advies van de overlegcommissie in toepassing van art. 207 §1, alinea 4 *goed ingeschreven op de bewaarlijst of waarvoor de procedure geopend is sinds max 2 jaar* (art. 216);
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- overwegende de stedenbouwkundige vergunning **3787** afgeleverd op **05/01/1923** voor de wijziging van de voorgevel;
- overwegende de stedenbouwkundige vergunning **7275** afgeleverd op **08/09/1993** voor het bouwen van een zwevend WC langs de achtergevel;
- overwegende de **A.Z. 38-2021** van **14/04/2021** betreffende de opsplitsing van het handelshuis (apotheek + eengezinswoning);
- overwegende de stedenbouwkundige vergunning **J.11492** afgeleverd op **14/06/2022** voor de wijziging van de ramen van de voorgevel;
- Uitbreiding en herinrichting van de apotheek
- overwegende dat de apotheek bestaat uit :
 - een commerciële ruimte;
 - een werkruimte;
 - een bureauruimte;
 - een berging;

- WC ;
- overwegende dat de aanvraag de uitbreiding, de renovatie en de herinrichting van de apotheek nastreeft;
- overwegende dat het naastliggende perceel (Kardinaal Mercierplein nr. 25) een aantal uitbouwen op het gelijkvloers heeft; dat de deze volumes niet allemaal voldoen aan de wettelijke toestand van het pand;
- overwegende dat de aanvraag voorziet in het bouwen van een volume op het gelijkvloers langs de achtergevel, dat deze nieuwe ruimte als bureauruimte zal worden gebruikt;
- overwegende dat het nieuwe volume op het gelijkvloers afwijkt van art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) en van art. 6 van titel I van de GSV (dak-hoogte);
- overwegende dat de afwijkingen miniem zijn;
- overwegende dat die nieuwe bureauruimte geen natuurlijke verlichting heeft;
- overwegende dat de tuin geen deel uitmaakt van de aanvraag maar deel uitmaakt van de privaatieve ruimtes van de bovenliggende woning;
- overwegende dat het verstandig zou zijn om een dakkoepel en/of een raam met doorschijnende beglazing in de achtergevel te voorzien;
- overwegende dat de aanvraag het behouden en het vernieuwen van de apothekers- en uitstalkasten voorziet; dat het bestaande meubilaire zoveel mogelijk behouden moet blijven;
- overwegende dat de aanvraag meer bergruimte voorziet;
- overwegende dat het raam aan de achtergevel een interessant glas-in-loodraam heeft; dat het geïntegreerd moet worden in de apotheek;
- overwegende dat de aanvraag niet voorziet in het behoud van de rotstuin en de bestaande trap aan de achtergevel; dat dit weliswaar interessant is, maar moeilijk te integreren in het project;
- overwegende dat het de moeite waard zou zijn om het meubilair en de architectonische elementen die niet behouden zijn terug te brengen naar de kringlooeconomie;
- Wijziging van de vitrine
- overwegende het advies van de overlegcommissie van 25/03/2022 en het advies van het College van Burgmaster en Schepen van 12/04/2022 betreffende de stedenbouwkundige aanvraag J.11492; dat het behouden van de erfgoedwaarde van de voorgevel werd vermeld;
- overwegende dat de aanvraag voorziet in het plaatsen van een nieuwe aluminium (antraciet) vitrine en een schuifdeur om de toegankelijkheid van de winkelruimte te verbeteren;
- overwegende dat het voorstel niet past bij de esthetische en architecturale stijl van de voorgevel;
- Besluit
- overwegende dat de nieuwe inrichting van de apotheek het comfort van de klanten en het personeel verbetert;
- overwegende dat de architecturale en erfgoedwaarde van de voorgevel behouden moet blijven;
- overwegende dat het meubilair dat niet wordt gebruikt, kan worden gerecycled in het kader van de kringlooeconomie;

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

- **de vitrine behouden en restaureren;**
- **zoveel mogelijk van het bestaande meubilair behouden;**
- **het glas-in-loodraam in de achtergevel in de apotheek integreren;**
- **natuurlijke verlichting voor het nieuwe volume (bureau ruimte) voorzien;**

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

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

<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 28/06/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12236

Commune de JETTE

Madame Claire VANDEVIVERE et Benjamin GOEDERS: *Construire un abri vélo de grande capacité de 10m de long sur 5m de large et 2,30m de hauteur.*

Rue Jules Lahaye 178.

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, en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau , le long d'une ligne de TC de haute capacité existante du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;
- **Situation Patrimoine**
 - Attendu que le bien est inscrit à l'inventaire Irismonument ; construit comme brasserie en 1910-1920 ;
- **Inventaire état du sol**
 - Considérant que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 0: parcelles potentiellement polluées;
- **Objet de la demande**
 - Attendu que le projet vise à construire un abri vélo de grande capacité de 10m de long sur 5m de large et 2,30m de hauteur ;
- **Avis d'instances**
 - Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :
 - **Bruxelles Mobilité** ;
 - Attendu que la demande est 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 ;
 - Vu l'avis favorable de Bruxelles Mobilité reçu par le fonctionnaire délégué en date du 30/05/2024 ;
- **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 (P.R.A.S.): Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d’habitation**
- Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 06/06/2024 au 20/06/2024 et qu’aucune réaction n’a été introduite ;
- **Descriptif objet de la demande**
 - Considérant que le projet de l’abri vélo se situe sur un terrain appartenant au patrimoine communal le long de l’avenue Jules Lahaye ; que sur ce terrain, au numéro 178, se trouve une parcelle avec des logements communaux ;
 - Considérant que le site est accessible à pied, à vélo et en voiture ; qu’on y pénètre en voiture grâce à une double porte battante en acier gris anthracite qui donne accès au parking de plein pied ; qu’un accès piétons est prévu juste à côté par une porte séparée et donne accès à ce même espace extérieur ;
 - Considérant que ces accès sont sécurisés et accessibles uniquement aux résidents ;
 - Considérant que l’espace extérieur est entièrement recouvert d’asphalte et accueille quelques places de stationnement longitudinal le long de la façade Ouest, espacés par des arbres dans un alignement ;
 - Considérant que, proche d’une ancienne cheminée industrielle en briques rouges conservée, se trouvent 2 arceaux vélos débordés de vélos accrochés entre eux ; que derrière la cheminée, on y trouve deux places de stationnement perpendiculaires ;
 - Considérant que l’espace sur lequel est implanté l’abri est actuellement utilisé comme lieu d’entreposage de poubelles ;
 - Considérant que l’espace sur lequel est implanté l’abri est actuellement recouvert d’asphalte et est délimité:
 - à l’Ouest par le mur du bâtiment voisin ;
 - au Nord, par le jardin du locataire. Celui-ci est bordé d’une haie et d’une clôture basse le long d’une bordure d’une épaisseur de 7cm et en saillie de 5cm de haut ;
 - à l’Est et au Sud par des panneaux de grille.
 - Considérant que le projet consiste en la construction d’un abri vélo de grande capacité de 10m de long sur 5m de large et 2,30m de hauteur ; que l’abri sera construit « à l’intérieur » de l’espace grillagé existant ;
 - Considérant qu’à l’intérieur de l’abri vélo sont installés 3 arceaux pour attacher 3 vélos cargo et 9 arceaux pour vélos classiques ; que ces arceaux permettront à 18 vélos de se stationner ;
 - Considérant que pour permettre l’installation de l’abri vélo, il faut déplacer les grilles existantes afin d’empêcher les utilisateurs de l’abri venant de l’extérieur d’avoir accès au site de logements ;
 - Considérant qu’il s’agit d’un abri principalement pour les riverains qui doivent en faire la demande via la plateforme de cyclo.parking ; que les habitants des logements communaux pourront bien entendu s’inscrire également ;
 - Considérant que la gestion, l’entretien, le nettoyage et les abonnements seront gérés par cyclo.parking ;
 - Considérant que l’abri profitera d’un certain contrôle social grâce aux habitants du site, mais aussi des habitations en face ;
 - Considérant que l’abri sélectionné sera construit avec une structure en acier et un bardage métallique de coloration zinc galvanisé ; qu’il sera posé sur l’asphalte existant ;

- Considérant que la structure en acier est composée de colonnes à tubes carrés ; que de cette manière, l'eau de pluie peut être évacuée à l'intérieur de la colonne, sans tuyaux d'évacuation internes supplémentaires ;
 - Considérant qu'au bas de la colonne, un tuyau cylindrique est prévu pour évacuer l'eau de pluie directement sur le pavage existant, au niveau du sol ;
 - Considérant que le revêtement mural de l'abri à vélos est constitué d'une tôle d'acier perforée ; que ce choix est double : d'une part, suffisamment grand pour permettre le contrôle social et d'autre part, suffisamment petit pour éviter de grimper et de se coincer les doigts.
 - Considérant que l'accès à l'abri se fera par une porte coulissante ; qu'elle sera verrouillée grâce à un système de lecture de badge ;
 - Considérant que la toiture de l'abri à vélos est constituée d'un revêtement en acier profilé sur lequel sera installé une toiture verte extensive composé de plantes indigènes ;
 - Considérant que la structure du toit vert comprend au moins :
 - une natte de drainage avec un pouvoir tampon minimum de 3,2l/m² ;
 - un substrat d'une capacité tampon minimale de 18 l/m² ;
 - un tapis de sédum composé de dix à douze espèces différentes de sédum avec un pouvoir tampon minimum de 5l/m² ;
 - Considérant que la toiture végétalisée absorbera une partie des eaux de pluie ; que l'excédent sera récupéré et évacué par les colonnes de l'abri ;
 - Considérant qu'un éclairage léger est prévu à l'intérieur de l'abri ; que celui-ci s'allumera grâce à un système qui détecte la présence et s'éteindra automatiquement ;
 - Considérant qu'une partie de la haie située du côté de la grille qui sera démontée sera retirée sur 1,75m ; que la toiture végétalisée permet de compenser la perte d'une partie de la haie existante ;
 - Considérant que l'abri vélo apporte une offre sécurisée de parking vélo pour le voisinage ; que son implantation et sa structure s'intègrent dans le site et améliorent même celui-ci ;
- **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 A LA MAJORITÉ et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme

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 28/06/2024

Demande de permis d'urbanisme J.11988

Monsieur Geoffrey Luyten: *la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, de la modification des châssis en façade avant ainsi que de l'aménagement d'une terrasse au 2e étage d'un immeuble à appartements;*

Rue Thomaes 49, 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 *la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, de la modification des châssis en façade avant ainsi que de l'aménagement d'une terrasse au 2e étage d'un immeuble à appartements* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2024 au 20/06/2024 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 est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond) ;

- Historique et rétroactes
- Considérant le permis d'urbanisme **2675** délivré le **19/09/1919** pour *la construction d'un atelier avec grenier en fond de parcelle* ;
- Considérant le permis d'urbanisme **9304** délivré le **08/12/1942** pour *la démolition d'un WC, d'une cuisine et d'une serre et la reconstruction d'une cuisine au rez-de-chaussée* ;
- Considérant le permis d'urbanisme **J.3406** délivré le **16/11/1962** pour *la couverture d'une partie de la cour au rez-de-chaussée, l'aménagement d'une terrasse et la construction d'un WC sur le 1^{er} palier intermédiaire* ;
- Considérant le permis d'urbanisme **J.3951** délivré le **07/10/1965** pour *l'exhaussement de l'annexe à l'arrière de l'immeuble et rehausse de l'immeuble d'un 2^{ème} étage* ;
- Considérant le courrier concernant l'**A.G. 131-2022** envoyé le **29/07/2022** concernant le constat de travaux réalisés sans autorisation : l'aménagement d'une terrasse ; qu'un rappel a été envoyé le **05/08/2022** ;

- Construction d'une annexe et aménagement d'une terrasse
- Considérant les derniers plans de la situation de droit et les photos aériennes disponibles (BruGIS) ;
- Considérant que le dépôt en fond de parcelle a été démolie entre 1987 et 1996, sans pouvoir en déterminer la date exacte ;
- Considérant que le volume de la cuisine au rez-de-chaussée est visible sur les photos aériennes depuis 1996 ; que le volume au rez-de-chaussée est conforme au règlement urbanistique en vigueur ;
- Considérant que le permis d'urbanisme **J.3951** prévoit l'aménagement de WC sur les paliers intermédiaires; que ceux-ci ont été remplacés par des volumes s'alignant à la

- façade arrière ; que la date de la modification de ces volumes n'est pas connue ; que ceux-ci sont néanmoins visibles sur les photos aériennes depuis 1971 ;
- Considérant que le bien présente un gabarit de type R+2 avec toiture plate ; que le bien dépassait alors le profil du bien mitoyen de plus de 3,00 m (Rue Thomaes n°51) ;
 - Considérant que le bien mitoyen (Rue Thomaes n°51) est plus bas que ses deux voisins respectifs ; le mur mitoyen a été réhaussé en maçonnerie ; que la demande prévoit de rehausser d'avantage le mur mitoyen afin de respecter le code civil (hauteur du mur 190 cm), ce qui réduit d'avantage l'ensoleillement de la parcelle voisine ;
 - Considérant que la rehausse a été réalisée en maçonnerie avec un enduit de teinte grise ; que le mur en dessous n'est pas enduit ; que le mur n'est dès lors pas uniforme ;
 - Considérant que la demande déroge à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture-hauteur) ;
 - Considérant que la rehausse du mur mitoyen impacte la parcelle voisine ;
 - Considérant qu'afin d'éviter toute rehausse de mitoyen, il y aurait lieu d'avoir l'accord du propriétaire voisin ;
- Accès à la terrasse
- Considérant que la coupe AA' de la situation de droit représentée dans la demande actuelle ne correspond pas à celle reprise dans le dernier permis d'urbanisme **J.3951** de 1965 ; que ni le WC ni l'escalier menant à celui-ci ne sont pas repris dans le permis d'urbanisme **J.3951** ;
 - Considérant que la terrasse a été aménagée sur la toiture plate entre 2021 et 2022 ; qu'une porte-fenêtre a alors été créé dans la façade arrière afin d'y accéder ;
 - Considérant que l'architecte a déclaré en séance ne pas connaître la situation de droit du bien puisque les travaux étaient déjà terminés lors de son intervention ;
 - Considérant que le palier menant à la terrasse dispose d'une hauteur sous-plafond de 180 cm ; que la demande déroge dès lors à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond – local non-habitable), que la dérogation est minime ;
- Façade avant – remplacement des châssis
- Considérant que l'élévation de la façade avant de la situation de droit représentée dans la demande actuelle ne correspond pas à celle reprise dans le dernier permis d'urbanisme **J.3951** de 1965 ; que le châssis de droite au 2^{ème} étage est représenté comme divisé en deux parties alors qu'il doit être divisé en trois parties ;
 - Considérant dès lors que les divisions des châssis actuels ne correspondent pas à la division des châssis de la situation de droit ;
 - Considérant que les châssis actuels sont en PVC blanc ; que ceux-ci ont été placés en 1994 ;
 - Considérant que la porte d'entrée est en bois de couleur naturelle ; que celle-ci doit être maintenue ;
 - Considérant qu'il serait cependant plus judicieux à terme, de remplacer les châssis actuels par des châssis en bois dont les divisions correspondent aux divisions d'origine ;
- Conclusion
- Considérant que la demande permet l'aménagement d'un espace extérieur pour cet appartement ;
 - Considérant dès lors que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité de l'appartement ;

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

- Corriger les documents graphiques afin que ceux-ci correspondent à la situation de droit, à la situation existante (supposée) et projetée ;
- Respecter le code civil au niveau de la terrasse, soit en ayant l'accord du voisin pour éviter la rehausse soit en rehaussant le mur mitoyen ;
- À terme, remplacer les châssis actuels en respectant les divisions d'origine (J.3951);

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 accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

DELEGUES	SIGNATURES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL
BRUXELLES ENVIRONNEMENT
ADMINISTRATION COMMUNALE

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 28/06/2024

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12260

Cathérine Cassan: *wijzigende stedenbouwkundige vergunning (J.11817) : de wijziging van het terras op de 1ste verdieping en de wijziging van de volume op de 2de verdieping;*

Odon Warlandlaan 204 - Mayellestraat 44, 1090 Jette

ADVIES

- Algemeen
- overwegende dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag betrekking heeft tot de wijziging van stedenbouwkundige vergunning J.11817: dat de aanvraag de wijziging van het terras op de 1^{ste} verdieping en de wijziging van het volume op de 2^{de} verdieping voorziet;
- overwegende dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 06/06/2024 tot 20/06/2024 in verband met:
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.3360 afgeleverd op 19/01/1962 voor het bouwen van een opbrengstgebouw samengesteld uit twee wooneenheden;
- overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.6452 afgeleverd voor het bouwen van een garage ;
- overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.11817 afgeleverd op 14/02/2023 voor de verbouwing van een triplex door het afbreken van een bestaande garage om een uitbreiding langs de achtergevel te bouwen in een opbrengstgebouw samengesteld uit twee wooneenheden;
- overwegende dat de werkzaamheden betreffende de stedenbouwkundige vergunning J.11817 in oktober 2023 zijn begonnen ;
- overwegende het advies van de overlegcommissie van 18/11/2022 betreffende de stedenbouwkundige aanvraag J.11817;
- Wijzigingen
- overwegende dat het niveauverschil tussen binnen en buiten hoger is dan wat gemeten werd voor de vorige stedenbouwkundige aanvraag;
- overwegende dat de aanvraag de volgende wijzigingen ten opzicht van de laatste stedenbouwkundige vergunning (J.11817) voorziet :
 - het plaatsen van een bovengrondse regenwatertank in plaats van een ondergrondse regenwatertank achteraan in de tuin ;
 - het verhogen van de vloerplaat van het terras op de 1^{ste} verdieping;
 - de wijziging van het volume op de 2^{de} verdieping ;

- het vergroten van de technische ruimte en berging aan de straatkant ;

- Regenwatertank

- overwegende dat een regenwatertank oorspronkelijk onder het buitentrap voorzien was;
- overwegende dat om technische redenen de regenwatertank verplaatst moest worden;
- overwegende het boomverzorgingsverslag van 18/10/2023 waarin wordt afgeraden een ondergrondse regenwatertank in de tuin te plaatsen vanwege de uitgebreide wortels, omdat dit het behoud van de hoogstammige boom in gevaar brengt;
- overwegende dat een bovengrondse regenwatertank achteraan in de tuin wordt voorzien;

- Terras

- overwegende dat, door het hoogteverschil de vloerplaat van het terras op de 1^{ste} verdieping wordt verhoogd;
- overwegende dat de afgewerkt vloerplaat van het terras op 390cm in plaats van 368cm ligt; dat het verschil miniem is;
- overwegende dat de plafondhoogte van de inkomhal bijgevolg meer comfortabel is;
- overwegende dat omwille van de verhoging van de vloerplaat de structuur uitsteekt boven de gemeenschappelijke muur;
- overwegende dat de aanvraag het verkleinen van het groendak voorziet; dat de aanvraag een afstand van 100 cm tussen het groendak en het perceelsgrens voorziet; dat die ruimte het verhogen van de gemeenschappelijke muur beperkt;
- overwegende dat de aanvraag een houten borstwering rondom het terras en het groendak voorziet maar geen borstwering tussen het terras en het groendak;
- overwegende dat het groendak enkel toegankelijk voor onderhoud moet zijn;

- Verhogen gemeenschappelijke muur

- overwegende de verklarende nota die bij de huidige aanvraag ingediend werd;
- overwegende dat de aanvraag de verhoging van de gemeenschappelijk tuinmuur (Odon Warland 204-208) voorziet ; de bestaande muurkappen zullen hergebruikt worden;
- overwegende dat de buur (208) zijn akkoord voor deze wijziging heeft gegeven;

- Wijziging van het volume op de 2^{de} verdieping

- overwegende dat de aanvraag J.11817 het aanpassen van het volume op de 1^{ste} verdieping voorziet om een trap naar de nieuwe inkomhal te plaatsen en de leefruimte uit te breiden; dat de huidige aanvraag het volume op de 1^{ste} verdieping niet wijzigt;
- overwegende dat de aanvraag J.11817 het bouwen van een volume op de 2^{de} verdieping voorziet om een bureau en een dressing voor slaapkamer n°04 te voorzien; dat de huidige aanvraag geen nieuw volume op de 2^{de} verdieping voorziet;
- overwegende dat de huidige aanvraag de uitbreiding van het volume op de 2^{de} verdieping niet meer voorziet;
- overwegende dat de aanvraag J.11817 twee extra ramen in de nieuwe gevel voorziet; dat de huidige aanvraag de voorgevel op de 2^{de} verdieping niet wijzigt;
- overwegende dat de huidige aanvraag geen groendak op het dak van het volume van de 1^{ste} verdieping voorziet; dat er een groendak moet aangelegd worden;

- Tuinmuur

- overwegende dat de bestaande tuinmuur uit betonplaten bestaat; dat de aanvraag J.11817 het afbreken van de tuinmuur voorziet en het plaatsen van een houten schutting voorziet;
- Besluit
- overwegende dat de aanvraag de bestaande situatie verbetert;
- overwegende dat de wijzigingen in de ruimtelijk context goed passen;
- overwegende dat de aanvraag aan de beginselen van goede ruimtelijke ordening voldoet;

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

- een groendak op alle platte daken (die niet gebruikt worden als terras) voorzien;

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

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 28/06/2024

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12246

Brasserie Vandekelder: *de bestemmingswijziging van een opslagplaats (activiteit voor de vervaardiging van materiële diensten) tot ambachtelijke brouwerij (ambachtsactiviteit); Paul Michielsstraat 52.*

ADVIES

- overwegende dat het betrokken goed in een gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag in het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 8.05 van de Albertwijk goedgekeurd bij B.R. van 25/02/1999 : openbare ruimte van de wijk en met een gemengd karakter gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de bestemmingswijziging van een opslagplaats (activiteit voor de vervaardiging van materiële diensten) tot ambachtelijke brouwerij (ambachtsactiviteit) nastreeft;
- overwegende dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 06/06/2024 tot 20/06/2024 in verband met:
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- overwegende dat er één bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking had tot:
- vragen over de exploitatie van de brouwerij (openingstijden, evenementen op het site, mogelijke emissies en geluidsoverlast);
- Algemeen
- overwegende dat het perceel bestaat uit: langs de voorkant, een gebouw met 3 woningen, binnen het huizenblok, 2 woningen, een motorfiets reparatiewerkplaats, twee opslagruimten en het tuingedeelte;
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een opslagruimte tot microbrouwerij voorziet; dat het opslagruimte zich in het binnenterrein van het huizenblok bevindt;
- overwegende dat de aanvraag conform met het BBP is;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- overwegende dat bouwvergunning 6248 voor het perceel werd afgegeven op 05.05.1931 voor het "bouwen van een huis";
- overwegende dat bouwvergunning 9244 voor het perceel werd afgegeven op 26.07.1942 voor het "bouwen van een bijgebouw";
- overwegende de milieuvergunning klasse 2 PE.4903/2-2017 met betrekking tot de exploitatie van een motorwerkplaats afgegeven op 11/07/2017;
- overwegende de vergunning J.10247 betreffende de verbouwing van een depot tot een atelier met tuin, 2 opslagplaatsen, 2 woningen en 4 staanplaatsen afgeleverd op 09/05/2017;
- Inplanting
- overwegende dat de microbrouwerij toegankelijk is via een overdekte ingang met een garagepoort aan de straatkant;
- overwegende dat de microbrouwerij een oppervlakte heeft van 55,3m²;
- overwegende dat de opslagruimte een oppervlakte heeft van 36,2m² en de motowerkplaats een oppervlakte heeft van 106,3m²;

- overwegende dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften 3.2 van het GBP; dat de activiteit zich niet uitstrekt over een gebied van meer dan 500m²;
- Volumetrie
- overwegende dat de aanvraag geen structurele of volumetrische wijzigingen voorziet;
- Binneninrichting
- overwegende de verklarende die bij de aanvraag toegevoegd is;
- overwegende dat de vergunningsaanvraag de wijziging van de vloer (om te voldoen aan de hygiënenormen), het verven van de muren en plafonds omvat;
- overwegende dat de brouwactiviteit uit verschillende elementen bestaat: een brouwinstallatie, vergistingsvaten, een in de productieruimte geïntegreerde warme kamer, een bottel- en etiketteermachine;
- overwegende dat de grondstoffen (granen, hopen, gisten) en elementen die verbonden zijn aan het brouwen van bier (flesjes, etiketten, capsules, enz.) in de bijhorende opslagruimtes (36,2m²) zullen worden gestockeerd;
- overwegende dat de afgewerkte producten worden opgeslagen in een nabijgelegen magazijn, maar niet op locatie;
- overwegende dat bierbrouwen geuren genereert; overwegende dat alle dampen en/of geuren die in de brouwerij vrijkomen, doorheen het condensatieapparaat tot boven de daken, door ventilatie via een nieuw te plaatsen schoorsteen worden afgevoerd;
- overwegende dat de schoorsteen (met een diameter van 250 mm) tegen de muur van de bovengelige woning wordt geplaatst; dat de schoorsteen op het terras van de woning op de 1^{ste} verdieping uitkomt en dan langs de zijgevel omgeleid wordt;
- overwegende dat de schroter op een trilling dempende mat zal worden geplaatst om te vermijden dat het schroten van het graan voor trillingen zorgt en dat de pomp die tijdens de productie zal worden ingezet, trillingvrij zal worden opgehangen;
- overwegende dat de brouwerij maximaal 1 productie per week en maximaal 1 x etiketteren en/of bottelen per week voorziet;
- overwegende dat de brouwerij aan de geluidsnormen van zone 2 (45 dB van 7 tot 19 uur, 39 dB van 19 tot 22 uur en zaterdag, 33 dB na 22 uur en zondag) zal voldoen;
- overwegende dat het geluid dat door de activiteit wordt gegenereerd zoveel mogelijk beperkt moet blijven door de gemene muren en het plafond op het gelijkvloers geluiddicht te maken en door de apparatuur op voorzieningen te plaatsen die zijn ontworpen om de verspreiding van trillingen en geluid te voorkomen;
- overwegende de genomen maatregelen met betrekking tot waterbeheer;
- overwegende dat tijdens het brouwen de vaste afvalstoffen van vloeistoffen worden gescheiden; enerzijds worden de afgewerkte korrels geëvacueerd uit de kook/filtertank nadat het wort is gefilterd en daarnaast zullen hopresten uit de kooktank worden verzameld en samen met de gebruikte korrels worden afgevoerd; deze maatregelen maken het mogelijk om het gehalte aan vaste stoffen in het geloosde brouwwater tot een minimum te beperken;
- overwegende dat voor lozingen van hete vloeistoffen, een temperatuurcontrole uitgevoerd wordt vóór de lozing om ervoor te zorgen dat deze een temperatuur heeft van minder dan 45°C, wat de maximaal toegestane temperatuur is voor afvoer in openbare riolen;
- overwegende dat de parkeerplaatsen op het terrein het laden en lossen mogelijk maken;
- Gevels en buiteninrichting
- overwegende dat de aanvraag geen wijziging van de gevels en van de buitenaanleg voorziet;
- EPB/Ventilatie/Hygiëne
- overwegende dat het perceel over een regenwatertank heeft;
- overwegende dat de aanvraag niet onder de EPB valt;
- Besluit
- overwegende dat de microbrouwerij in de bestaande omgeving integreert is;

- overwegende dat alle maatregelen moeten worden genomen om geluids- en geuroverlast te voorkomen;

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

- stille blokken onder de breker voorzien;
- geen evenementen (degustatie, enz.) na 22u plannen;
- de schoorsteen in de omliggende bouwen integreren;
- geen enkel element mag worden verankerd in de gemeenschappelijke muur;
- een milieuvergunning klasse II verkrijgen vóór de ingebruikname van de brouwerij;

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

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 28/06/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12077

Monsieur et Madame Fuat & Bingyul CETINKAYA - CHETINKAYA: *la régularisation de la fermeture d'un balcon et le placement d'un escalier extérieur au 1er étage en façade arrière d'un immeuble de rapport;*
Rue Valère Broekaert 6.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la fermeture d'un balcon et le placement d'un escalier extérieur au 1er étage en façade arrière d'un immeuble de rapport* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2024 au 20/06/2024 pour cause de :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
- considérant que deux réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - la perte d'intimité ;
 - l'insécurité ;
 - les vues directes sur les propriétés voisines ;
- Généralités
- Considérant qu'il s'agit d'une maison de type R+2+ toiture à versant composée de 3 appartements ;
- Considérant que la présente demande a été introduite le 29/06/2023 et déclarée complète le 30/05/2024 ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.2833 délivré en date du 11/09/1959 pour "la construction d'une maison de rapport" ;
- Considérant le courrier AG 310-2022 envoyé le 21/03/2023 concernant des travaux sans autorisation et plus précisément l'installation d'un escalier extérieur au 1er étage pour accéder au jardin ;
- Implantation
- Considérant que le bien est la première maison après l'angle de la rue Bonaventure et de la rue Valère Broekaert ;
- considérant le vis-à-vis existant avec les biens n°123 et n°125 de la rue Bonaventure ;
- considérant que la demande respecte le code civil par rapport au bien sis rue Valère Broekaert 6 ; que la plate-forme se situe à 4m35 des limites mitoyennes ;
- considérant que le jardin d'une longueur de 6m55 est orienté à l'ouest ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande régularise le placement d'un escalier extérieur métallique permettant de relier le 1^{er} étage au niveau du jardin ;
- Considérant que cet escalier a une longueur de 3m40 et qu'il longe les parcelles n°123 et n°125 de la rue Bonaventure ;
- Considérant que le mur mitoyen existant en béton à une hauteur de 2m et qu'il est rehaussé par un pare-vue en bois d'1m35 soit une hauteur totale de 3m35;

- Considérant que le pare-vue a été placé sans autorisation par le propriétaire du bien sis 123 rue Bonaventure ;
- Considérant que la demande actuelle ne respecte pas le code civil au niveau du palier supérieur ; que cela engendre des vues directes sur les propriétés voisines ;
- Considérant que la demande impacte les habitations voisines en termes de vues et d'ensoleillement ;
- Considérant qu'il y a lieu de rehausser partiellement le pare-vue au niveau du palier de l'escalier et les premières marches;
- Considérant que cette rehausse est minime (15cm à 55cm de hauteur sur une longueur de 2m10) ;
- Considérant que cette rehausse permet de supprimer toute vue vers les propriétés voisines ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant les plans lacunaires transmis ;
- Considérant que la superficie existante et projetée de la cuisine sont identiques alors que le balcon a été intégré à la cuisine ;
- Considérant que le balcon existant au 1^{er} étage d'une dimension d'1m15 sur 2m a été fermé par des châssis en PVC blanc ;
- Considérant que la demande améliore les conditions de confort du logement ;
- Considérant que d'après les plans transmis, une fenêtre est placée dans le mur mitoyen de droite ayant une vue sur le n°125 rue Bonaventure ; considérant que cette fenêtre n'est pas dessinée en plan;
- Conclusion
- Considérant que la demande ne répond pas totalement au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que les dérogations sont justifiées ; que la demande permet de faciliter l'accès au jardin pour les occupants du 1^{er} étage qui en ont la jouissance ;

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

- respecter le code civil au niveau du palier de l'escalier et les premières marches de l'escalier;
- apporter les corrections nécessaires aux plans (fenêtre mitoyen, superficie cuisine) ;

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) sont autorisées 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 28/06/2024

Demande de permis d'environnement de classe 1B :

Référence : 10/IPE/1852362 & PE.5371/1B-2022

Adresse : Avenue de l'Exposition n°368 - 370 & n°376 - 378 .

Demandeur : A.C.P. EXPO III et IV;

Objet : Exploitation d'un immeuble de logements comprenant les installations ci-dessous :

- o 6 chaudières au gaz (2 x 200 kW, 2 x 318 kW et 2 x 460) ;
- o 2 cogénération (137.5 kW et 44 kW) ;
- o Parking couvert et à l'air libre de 116 emplacements ;

AVIS

- Vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement pour l'exploitation d'un immeuble de logements dont le permis de base est échu depuis le **14/03/2021**;
- Considérant que la demande vise à **l'exploitation d'un immeuble de logements comprenant les installations ci-dessous :**
 - o 6 chaudières au gaz (2 x 200 kW, 2 x 318 kW et 2 x 460) ;
 - o 2 cogénérations (137.5 kW et 44 kW) ;
 - o Parking couvert et à l'air libre de 116 emplacements.
- Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **22/05/2024** au **20/06/2024** suivant les prescriptions de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses modifications ultérieures ;
- Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Considérant que le bâtiment comporte 2 locaux vélo d'une taille respective d'environ 10m² chacun et qu'il n'est pas possible d'augmenter la taille de ces locaux ou d'en créer d'autres ;
- Considérant que les chaudières au mazout ont été remplacées par des chaudières au gaz et que des installations de cogénération ont été installées ;
- Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (S.I.A.M.U.) du 21/05/2024 (Réf : CI.1996.0722/15) duquel il ressort que le SIAMU a émis des remarques ;
- Vu les derniers rapports de contrôle des installations électriques du :
 - o 24/02/2024 effectué par Electrotest A.S.B.L. - organisme agréé - (Réf : ET 225/2022/2/24/5) indiquant que l'installation n'est pas conforme au Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.) pour l'A.C.P. EXPO III;
 - o 14/02/2024 effectué par Inspect Belgium A.S.B.L. - organisme agréé - (Réf : 20220001334-V.1) indiquant que l'installation n'est pas conforme au Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.) pour l'A.C.P. EXPO IV.

Avis unanime favorable à condition de :

- Respecter les conditions usuelles pour ce type d'établissement qui seront reprises dans le permis d'environnement de classe 1B qui sera délivré par Bruxelles Environnement ;
- Répondre aux remarques figurant dans les rapport de contrôle des installations électriques ;
- De se mettre en conformité avec l'avis du SIAMU.

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 28/06/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12136

Gretrim S.A.

le changement d'utilisation du rez-de-chaussée (transformation d'une agence bancaire en un commerce de détail) d'une maison de commerce, l'installation d'un groupe de deux condenseurs sur la toiture du commerce, le changement de destination de bureaux aux étages en 2 logements 3-chambres, l'aménagement de 2 terrasses, la modification de baies et la construction d'une lucarne en façade arrière, la mise en place d'une toiture verte extensive, le remplacement de la porte d'entrée du commerce, la création d'une entrée privative pour les logements, la suppression des gouttières et l'ajout de garde-corps en façade avant,
Place Reine Astrid 30-32.

AVIS

- vu que la demande se situe en espace structurant, liseré de noyau commercial, zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 7.03 du Quartier Miroir approuvé par A.E. du 19/12/1991 : zone d'habitation et commerce ;
- considérant que la demande vise à *le changement d'utilisation du rez-de-chaussée (transformation d'une agence bancaire en un commerce de détail) d'une maison de commerce, l'installation d'un groupe de deux condenseurs sur la toiture du commerce, le changement de destination de bureaux aux étages en 2 logements 3-chambres, l'aménagement de 2 terrasses, la modification de baies et la construction d'une lucarne en façade arrière, la mise en place d'une toiture verte extensive, le remplacement de la porte d'entrée du commerce, la création d'une entrée privative pour les logements, la suppression des gouttières et l'ajout de garde-corps en façade avant* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2024 au 20/06/2024 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.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que l'immeuble ne bénéficie d'aucune mesure de protection et n'est pas situé dans une zone de protection, bien qu'il soit antérieur au 1er janvier 1932 ;
- considérant que la présente demande vise principalement à rénover et transformer l'immeuble en vue d'aménager deux appartements confortables, ce qui implique les actes et travaux suivants :
 - rénovation des étages, aménagement de deux appartements et amélioration du confort et de l'habitabilité des logements ;
 - réaménagement du rez-de-chaussée commercial ;
 - création d'une entrée indépendante pour les logements en façade avant ;
 - modification de la façade avant (châssis et baies) ;
 - transformations de la façade arrière (isolation, baies, lucarnes) ;

- considérant que l'immeuble présente un gabarit R+2 ;
- considérant que l'immeuble est construit sur l'entièreté de la parcelle ;
- considérant que le rez-de-chaussée accueille un commerce (banque), accessible depuis la porte d'entrée à gauche, et qu'un distributeur de billets est présent à droite de la façade avant ;
- considérant que le 1^{er} étage est également affecté au commerce (bureaux) ;
- considérant que le 2^{ème} étage est affecté au logement (actuellement inoccupé) ;
- considérant que le demandeur souhaite rénover le bien en vue d'y aménager des appartements aux étages, tout en conservant un espace commercial au rez-de-chaussée ;

Aménagements

- considérant que le projet vise à transformer les étages pour y aménager des appartements et comprend également quelques transformations sur la façade à l'arrière et à l'avant, impliquant les travaux suivants :
 - aménagement du rez-de-chaussée commercial en maintenant l'implantation d'un commerce de détail à la place de la banque ;
 - création d'une entrée indépendante pour les logements aux étages et aménagement d'un local vélo ;
 - aménagement d'un appartement de trois chambres au 1^{er} étage, avec une grande terrasse et une toiture verte extensive ;
 - réaménagement du 2^{ème} étage pour accueillir un appartement de trois chambres avec une terrasse et une lucarne en façade arrière ;
 - transformations en façade avant, notamment remplacement de la porte existante du commerce par une porte coulissante, démolition de l'allège de la fenêtre pour placer la porte d'entrée des logements, conservation des fenêtres existantes, ajout de garde-corps, et installation de vélux en toiture ;
 - transformations en façade arrière, incluant l'isolation de la façade, remplacement des fenêtres, création d'une nouvelle lucarne plus grande avec une terrasse suspendue ;
- considérant que la demande vise donc à modifier la destination du bien au 1^{er} étage de bureau à logement, conforme aux prescriptions du PRAS, et assure la continuité du logement en liseré de noyau commercial ;
- considérant que le projet permet de préserver et d'améliorer la qualité du paysage urbain avec les aménagements de façades projetés et la végétalisation de la toiture plate en intérieur d'îlot ;
- considérant que le projet est conforme aux prescriptions du PPAS 7.03 « Quartier du Miroir », en ajoutant un logement dans l'immeuble tout en maintenant un commerce au rez-de-chaussée, et en créant un accès aux étages plus praticable ;
- considérant que les logements proposés n'induisent pas de dérogation au titre II du RRU, mais que la gestion spatiale de la petite chambre n'est pas optimale vue que sa largeur n'est que de 2m ; que les superficies planchers ne permettent pas d'accueillir une troisième chambre fonctionnelle avec salle de douche, et que dès lors, il y a lieu de limiter le programme à deux chambres par appartement afin d'assurer le confort et l'habitabilité des logements ;
- considérant cependant que l'appartement du 1^{er} étage pourrait peut-être accueillir 3 chambres tout en maintenant la partie de droite en pièce de vie ;
- considérant que le projet déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU concernant la profondeur et la hauteur d'une construction mitoyenne pour la profondeur de la terrasse au 1^{er} étage, ce qui est justifié par l'amélioration de la qualité de vie des occupants, offrant un espace extérieur supplémentaire et végétalisé, tout en respectant les principes de bon aménagement des lieux ;
- considérant que le projet déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU concernant la toiture d'une construction mitoyenne pour la profondeur de la terrasse au 1^{er} étage ; que cette

dérogation est justifiée par l'amélioration de la qualité de vie des occupants, offrant un espace extérieur supplémentaire et végétalisé ;

- considérant que le projet déroge également à l'art. 6 du Titre I du RRU concernant la largeur de la lucarne en façade arrière ; que l'art. 6 limite la largeur des lucarnes à deux tiers de la largeur de la façade ;
- considérant que la lucarne prévue en façade arrière dépasse cette limite, avec une largeur de 4,53 mètres mais que celle-ci est nécessaire pour assurer une luminosité optimale et une meilleure habitabilité des espaces de vie situés sous la toiture, contribuant ainsi à la qualité résidentielle du projet ;
- considérant que les aménagements en façade arrière, incluant l'isolation, le remplacement des fenêtres et la création d'une lucarne plus grande, contribuent à l'amélioration du confort et de l'habitabilité des logements ;
- considérant que le projet déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU concernant les éléments techniques (un groupe de deux condenseurs) placés sur la toiture du rez-de-chaussée pour le commerce (Carrefour) ;
- considérant que ces condenseurs sont considérés comme un étage technique ; que ceux-ci ne sont pas intégrés dans la toiture mais sont posés dessus ;
- considérant que les condenseurs ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que bien qu'ils soient situés à une distance importante des logements, il y a lieu de les déplacer à une distance de 3m des limites mitoyennes et de limiter les nuisances sonores pour le voisinage ;
- considérant qu'il est donc requis soit d'ajouter des écrans acoustiques, soit d'installer des caissons anti-bruit pour atténuer le bruit généré par ces équipements techniques ;
- considérant que le projet déroge à certaines dispositions du RRU concernant la profondeur et la hauteur des constructions mitoyennes, la largeur des lucarnes et l'implantation d'éléments techniques en toiture, mais que ces dérogations sont justifiées par l'amélioration de la qualité de vie des occupants ;
- considérant que le projet maintient l'intégration du bâtiment dans le bâti environnant, avec des modifications minimales en façade avant et des aménagements en façade arrière pour créer des terrasses, une toiture verte et l'installation de panneaux solaires, sans ajouter de nouvelles nuisances pour les bâtiments environnants ;
- considérant que le programme doit être limité à deux chambres par appartement afin d'assurer le confort et l'habitabilité des logements, compte tenu des contraintes liées à la configuration existante du bâtiment ;

Façades

- considérant que les transformations en façade avant comprennent le remplacement de la porte existante du commerce par une porte coulissante à 3 vantaux au rez-de-chaussée ;
- considérant que les fenêtres existantes entre les deux portes au rez-de-chaussée sont conservées et présentent un châssis en aluminium blanc ;
- considérant que l'allège de la fenêtre de droite (ancien distributeur de billet) au rez-de-chaussée est démolie pour permettre de placer la porte d'entrée des logements ; que celle-ci sera en aluminium laqué blanc similaire aux châssis du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'aux étages, les châssis en bois existants sont conservés ; que les impostes respectent les cintres des baies ;
- considérant qu'il est prévu d'ajouter des garde-corps munis de montants verticaux en vue d'assurer la sécurité des futurs occupants, compte tenu des allèges trop basses ;
- considérant que deux barres horizontales supplémentaires sont ajoutées au-dessus des garde-corps des balcons pour atteindre une hauteur totale de 1m10 ;
- considérant que l'ajout de garde-corps discrets et l'augmentation de la hauteur des balcons assurent la sécurité des occupants ; qu'il y aurait lieu de prévoir une seule lisse horizontale afin de s'intégrer de manière discrète à la façade existante ;

- considérant que les descentes d'eau pluviales seront implantées à l'intérieur de l'immeuble et que les gouttières ne passeront plus devant les fenêtres du 2^{ème} étage ;
- considérant que les transformations en façade avant permettent de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques architecturales existantes tout en apportant des améliorations fonctionnelles ;

Conclusion

- considérant que le projet permet de rénover l'immeuble et de proposer un programme qualitatif, tirant parti et mettant en valeur les particularités du bâti, tout en améliorant l'habitabilité des logements avec la création d'espaces extérieurs privatifs ;
- considérant que le projet prévoit également une végétalisation partielle de la toiture, induisant une amélioration de l'intérieur d'ilot ;
- considérant cependant qu'il y a lieu de diminuer le programme relatif au nombre de chambres en supprimant la 3^{ème} chambre des logements ;

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

- supprimer la troisième chambre aux 1^{er} et 2^{ème} étages qui est trop étroite (2 mètres de large) et qui se situe dans l'espace de jour ;
- déplacer les condenseurs à 3m des limites mitoyennes et prévoir des écrans acoustiques ou des caissons anti-bruit ;
- limiter la rehausse des garde-corps et les nouveau garde-corps devant les fenêtres à une seul lisse horizontale ;
- étudier la possibilité de réaliser une toiture extensive sur l'entièreté de la toiture plate ;
- introduire une demande de permis d'urbanisme pour les enseignes en façade avant ;

Les dérogations à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne – lucarnes - éléments techniques) du titre I du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

DELEGUES	SIGNATURES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL
BRUXELLES ENVIRONNEMENT
ADMINISTRATION COMMUNALE

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

Réunion de la Commission de Concertation du 28/06/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12048

LOTERIE NATIONALE S.A.

objet de la demande initiale : la construction d'un box de garage abritant 3 vans promotionnels, la suppression de 9 emplacements de parking extérieurs et de la zone perméable ainsi que l'abattage d'un cèdre aux abords du bâtiment existant composé d'un espace de stockage et de bureaux ;

objet de la demande modifiée : la construction d'un box de garage abritant 2 vans promotionnels, l'aménagement d'un parking à vélos, la suppression de 17 emplacements de parking extérieurs, la déminéralisation de la majorité des revêtements de sol et l'installation d'une toiture verte extensive sur le nouveau bâtiment aux abords du bâtiment existant composé d'un espace de stockage et de bureaux ;

Avenue de l'Exposition 269.

AVIS

- vu que la demande se situe en espace structurant, zone de servitudes au pourtour des bois et forêts, zone de sports ou de loisir de plein air et zone d'entreprises en milieu urbain 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° 4.03 du Quartier du Laerbeek approuvé par A.R. du 25/09/1980 : zone mixte d'habitation et d'entreprise ;
- considérant que la demande vise à : *objet de la demande initiale : la construction d'un box de garage abritant 3 vans promotionnels, la suppression de 9 emplacements de parking extérieurs et de la zone perméable ainsi que l'abattage d'un cèdre aux abords du bâtiment existant composé d'un espace de stockage et de bureaux ;*
objet de la demande modifiée : la construction d'un box de garage abritant 2 vans promotionnels, l'aménagement d'un parking à vélos, la suppression de 17 emplacements de parking extérieurs, la déminéralisation de la majorité des revêtements de sol et l'installation d'une toiture verte extensive sur le nouveau bâtiment aux abords du bâtiment existant composé d'un espace de stockage et de bureaux ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2024 au 20/06/2024 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'esthétique
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les emplacements pour voitures et aires de parking ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant l'avis défavorable de la commission du 15/09/2023 libellé comme suit :
 - « *vu que la demande se situe en zone d'entreprises en milieu urbain et zone de servitudes au pourtour des bois et forêts le long d'un espace structurant, du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
 - *considérant que le bien se situe en zone mixte d'habitation et d'entreprise du PPAS n° 4.03 bis du quartier du Laerbeek approuvé par l'A.R. du 29/11/1988 ;*
 - *considérant que la demande vise à la construction d'un box de garage abritant 3 vans promotionnels, la suppression de 9 emplacements de parking extérieurs et de la zone perméable ainsi que l'abattage d'un cèdre aux abords du bâtiment existant composé d'un espace de stockage et de bureaux ;*

- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les emplacements pour voitures et aires de parking ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'esthétique ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les jardins, chemins d'accès et chemins intérieurs ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.5723** délivré en date du 30/01/1986 pour « la construction d'un immeuble pour entreposage et bureaux » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.5773** délivré en date du 09/10/1986 pour « la construction d'une cabine haute tension » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.10276** délivré en date du 15/11/2016 pour « l'abattage de 3 arbres à haute tige » ;

Implantation

- considérant que l'architecture industrielle du bâtiment présente une esthétique rectiligne et tramée, caractérisée par l'utilisation de matériaux tels que la brique, le verre et le métal rouge ;
- considérant que le bâtiment, situé en retrait dans une zone de stationnement de 2 000 m², compte actuellement 41 places de parking ;
- considérant que les abords du site se composent d'une zone verte, d'une zone de circulation carrossable pour les camions de livraison et d'une zone de stationnement organisée en quatre rangées parallèles au bâtiment ;
- considérant que le projet ne prévoit aucune gestion des eaux pluviales ni de réaménagement paysager de l'entièreté du site ;
- considérant qu'il y aurait lieu de prendre contact avec le facilitateur eau régional ;
- considérant qu'il y a lieu de motiver la nécessité du maintien du nombre d'emplacement de stationnement et d'avoir une réflexion générale sur la mobilité ;
- considérant qu'il y a lieu de fournir les informations au sujets des emplacements vélos existants et voir s'il y a lieu d'en rajouter ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que la demande porte sur la construction d'un nouveau bâtiment de 182 m² ;
- considérant que ce bâtiment se situe dans la zone de parking existant et servira à la fois de lieu de travail et de stationnement pour les véhicules promotionnels de la Loterie Nationale ;
- considérant que la conception architecturale du nouveau bâtiment s'inspire de l'architecture existante, en utilisant des teintes similaires (bardage en bois de teinte rouge, couvre mur en zinc et menuiserie extérieure en aluminium) et en préservant l'esthétique industrielle ;
- considérant que le bâtiment sera doté de trois grandes portes vitrées et d'une porte d'accès à l'arrière pour faciliter sa reconversion ;
- considérant qu'il y a lieu de préciser la teinte des menuiseries extérieures sur les plans ;

Aménagements

- considérant en ce qui concerne les aménagements extérieurs, que 9 places de parking seront supprimées en raison de l'intervention architecturale ;
- considérant que le nouveau plan de stationnement prévoit un total de 33 places, dont 3 pour personnes à mobilité réduite, 3 avec bornes électriques et 27 places conventionnelles ;
- considérant que la demande prévoit une augmentation du nombre des bornes électriques mais que celles-ci ne sont pas représentées sur les plans ;
- considérant que la demande inclut également l'imperméabilisation d'une surface de +- 323,5 m² d'un espace vert de pleine terre et l'abattage d'un cèdre pour permettre la l'implantation du nouveau bâtiment et des manœuvres de braquage des véhicules ;

Conclusion

- considérant que la demande telle que présentée ne présente aucune réflexion d'ensemble en terme de mobilité, du nombre utile de places de stationnement ni de gestion de l'eau ;
- considérant dès lors que la demande ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les emplacements pour voitures et aires de parking, en ce qui concerne l'esthétique, en ce qui concerne les jardins, chemins d'accès et chemins intérieurs sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire. »

- considérant que le demandeur a fait application de l'art.126/1 du CoBAT et qu'il a introduit des plans modificatifs en date du 12/04/2024 et 02/05/2024 ;
- considérant que la présente demande porte sur la construction d'un nouveau bâtiment d'une superficie de 160 m² ;
- considérant que ce nouveau volume sera isolé et protégé ;
- considérant que ce nouvel espace servira tant de lieu de travail que de zone de stationnement pour les véhicules promotionnels de la loterie nationale ;

Implantation

- considérant que le nouveau volume s'intègre dans une logique existante, en s'inspirant de la volumétrie et de la superficie des constructions contiguës ;
- considérant que l'espace verdurisé le long de l'avenue de l'exposition est perçu comme une zone tampon qui sépare la parcelle de l'agitation de l'espace public ;
- considérant que le nouveau volume est implanté au centre de l'aire de parking, renforçant son intégration dans la morphologie du site ;
- considérant qu'au plus haut point du site se trouve le grand bâtiment existant ;
- considérant que le nouveau bâtiment est conçu comme une continuité de l'architecture présente avec une expression architecturale minimaliste et fonctionnelle ;
- considérant que le nouveau volume abritant les vans promotionnels est implanté pour garantir une arrivée et un départ sécurisés depuis l'avenue de l'Exposition ;
- considérant que les véhicules peuvent arriver et quitter le site avec un minimum de manœuvres grâce à un rayon de braquage de 20 m ;
- considérant que les surfaces de circulation pour garantir l'accès aux hangars de stockage pour les camions lourds sont maintenues ;
- considérant que le parking vélo est déplacé derrière le nouveau volume abritant les vans promotionnels et est protégé contre les intempéries grâce à un auvent, offrant 12 emplacements ;

- considérant que la circulation piétonne est directe, indiquée par un traitement de sol différent depuis l'avenue de l'Exposition jusqu'à l'entrée principale ;

Façades

- considérant que certains éléments de composition de la façade existante sont réinterprétés pour garantir une insertion harmonieuse dans son environnement ;
- considérant que le parement du hangar se compose d'un bardage vertical en bois, reprenant les proportions et la tonalité rougeâtre du bardage en tôle ;
- considérant que la volumétrie est de forme cubique, reposant sur un socle minéral et doté d'une toiture plate verdurisée ;
- considérant que l'accès au bâtiment est garanti via 2 grandes portes sectionnelles vitrées qui ornent et rythment la façade sud ;
- considérant que la translucidité des portes permet de créer un espace intérieur agréable et de qualité ;
- considérant qu'une porte d'accès supplémentaire se trouve à l'arrière du bâtiment afin de permettre une reconversion éventuelle du bâtiment ;

Aménagements extérieurs

- considérant que l'aménagement extérieur de la zone de parking est revu pour déminéraliser les surfaces, proposer une gestion de l'eau durable et un espace de parking cohérent ;
- considérant que le nombre de places de parking est réduit de 41 à 24, dont 10 équipées de bornes électriques et 2 correspondant aux prescriptions PMR ;
- considérant que les emplacements PMR sont implantés à côté de l'entrée principale ; considérant que le dimensionnement des différentes places est amélioré avec des dimensions de 5,00 m x 2,80 m pour les places conventionnelles et de 5,00 m x 3,30 m pour les places PMR ;
- considérant que la largeur de la voie de circulation entre les rangées est de 6,00 m, garantissant un espace suffisant pour les manœuvres ;
- considérant que la dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les emplacements pour voitures et aires de parking est demandée dans un souci de bon aménagement des lieux ;
- considérant que la mise en conformité demanderait d'augmenter les places de parking de plus du double par rapport à la situation actuelle, ce qui n'est pas envisageable ;
- considérant que les utilisateurs du site n'utilisent pas l'entièreté des places de stationnement, justifiant une diminution du nombre de places de parking à 24 ;
- considérant que cette diminution répond aux nouveaux besoins de la loterie nationale et permet l'implantation du box de garage sur la zone de parking ;

Gestion des eaux pluviales

- considérant qu'une connexion aux systèmes d'évacuation des eaux de pluie des voisins n'est pas envisageable en raison de la morphologie des sites des deux parcelles ;
- considérant que le niveau de la parcelle voisine est plus élevé et que le point inférieur du bassin d'orage de la parcelle voisine est à un niveau trop élevé ;
- considérant que la morphologie de la parcelle de la loterie nationale présente une pente vers le sens opposé ;
- considérant que le principe général vise le « 0 rejet », avec la majorité des revêtements minéralisés remplacés par des surfaces drainantes ;
- considérant que seul le sol minéral est maintenu dans la zone de circulation principale, en raison de la fréquence de passage et du poids des camions lourds ;
- considérant que l'eau ruisselant dans cette zone est redirigée vers un massif drainant dimensionné pour gérer plus de la moitié de l'eau de ruissellement ;
- considérant que le restant de l'eau est dirigé vers les canalisations publiques ;

- considérant que la nouvelle toiture plate sera dotée d'une toiture végétalisée avec un substrat absorbant, dimensionné pour répondre à une pluie centennale ;
- considérant que le volume d'eau non absorbée par la toiture sera stocké dans le massif drainant se trouvant en dessous des dalles gazon de la parcelle ;

Conclusion

- considérant que le projet améliore la gestion de l'eau et la déminéralisation des surfaces ;
- considérant que la réduction du nombre de places de parking et leur réorganisation répondent aux besoins actuels et futurs de la loterie nationale ;

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

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'esthétique et les emplacements pour voitures et aires de parking 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 28/06/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12181

Monsieur et Madame Noureddine et Nadia CHAGHOUANI - M'RABIT: *la régularisation de la fermeture de la cour ainsi que du changement de destination d'une partie du rez-de-chaussée et le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en un restaurant, la division d'une maison de commerce en une maison unifamiliale et un commerce, la mise en peinture de la façade avant et le placement d'une enseigne;*
Avenue Odon Warland 179.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la fermeture de la cour ainsi que du changement de destination d'une partie du rez-de-chaussée et le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en un restaurant, la division d'une maison de commerce en une maison unifamiliale et un commerce, la mise en peinture de la façade avant et le placement d'une enseigne* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2024 au 20/06/2024 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 à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'4 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - le bruit généré par l'activité de la pizzeria, notamment avec les fenêtres ouvertes en été, sera insupportable pour les riverains ;
 - les attroupements de clients, en particulier les fumeurs sur le trottoir, seront une source de nuisances sonores ;
 - le va-et-vient constant des livreurs à moto perturbera la tranquillité de la rue ;
 - le nombre de places de stationnement a déjà diminué suite aux récents réaménagements de voirie, ce qui pose problème aux riverains ;
 - l'exploitant de la pizzeria occupera une grande partie du trottoir, réduisant encore les possibilités de stationnement ;
 - les voitures garées en double file par les clients de la pizzeria aggraveront la situation ;
 - le trafic important généré par les clients et livreurs de la pizzeria engorgera le carrefour ;

Généralités

- considérant que la présente demande concerne un bâtiment résidentiel constitué de R+2 avec un rez-de-chaussée commercial ;
- considérant que le troisième étage prévu initialement n'a jamais été réalisé ;
- considérant que cette propriété est un bâtiment d'angle entre les deux voisins, numéro 181 (avenue Odon Warland) à gauche et numéro 4 (rue Spruyt) à droite ;

- considérant que le bâtiment est situé dans un quartier à caractère résidentiel qui varie entre R+1+T et R+5 ;
- considérant que le bien fait état d'une situation de droit datant du 22 juillet 1946, date de la construction du bâtiment en question ;
- considérant que le bâtiment est composé d'un sous-sol comprenant des caves et des locaux techniques, d'un rez-de-chaussée avec un petit magasin et un logement avec une arrière-cour, et de deux étages formant un logement duplex ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que la demande vise à régulariser la fermeture de la cour ; que la cour arrière est couverte depuis 2004, comme le confirme le site Brugis ;
- considérant que la cour est enclavée par les deux parcelles voisines qui ont construit des annexes sur toute la profondeur de la parcelle sans l'obtention d'un permis préalable ;
- considérant que la fermeture de la cour arrière ne respecte pas l'article 12 du Titre I du RRU qui impose le maintien d'une zone de cours et jardins non bâtie ;
- considérant que la couverture de la cour réduit la surface perméable en dessous du seuil de 50% requis par l'article 13 du Titre I du RRU ;
- considérant que la transformation du logement en commerce augmente la profondeur et la hauteur du bâti au-delà des limites fixées par l'article 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- considérant que ces dérogations ne sont pas justifiées par des motifs impérieux liés au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- considérant que la demande inclut le changement de destination d'une partie du rez-de-chaussée (suppression du logement) ;
- considérant que le logement à l'arrière souffre d'un manque significatif de lumière naturelle et ne respecte pas les normes minimales de superficie ;

Aménagements intérieurs

- considérant que la demande vise au changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en une pizzeria ;
- considérant que la situation projetée prévoit d'utiliser le rez-de-chaussée dans sa globalité comme une pizzeria fonctionnant sur un système de livraison ou à emporter uniquement, sans espace de consommation sur place ;
- considérant que les heures d'ouverture du local varient de 11h30 à 22h ;
- considérant que la cuisson des pizzas se fait avec un four électrique avec une hotte intégrée, ne nécessitant pas de tubage spécifique ou d'apport d'air ;
- considérant que des sections de murs ont été démolies pour créer un espace ouvert, et certaines ouvertures préexistantes ont été fermées pour faciliter l'installation et le fonctionnement des équipements nécessaires à la production de pizzas ;
- considérant que les murs porteurs n'ont pas subi de modifications ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le PRAS ;
- considérant que l'activité de pizzeria, même sans salle de consommation, générera des nuisances sonores et olfactives pour les habitations voisines, notamment en raison des livraisons et de l'évacuation des déchets ;
- considérant que les horaires d'ouverture tardifs, jusqu'à 22h, perturberont la tranquillité du quartier à caractère résidentiel ;
- considérant qu'il ressort des explications que le commerce s'apparente plus à un commerce à emporter sans consommation sur place ;
- considérant que ce type de commerce engendre plus de nuisances qu'un restaurant traditionnel, notamment par les systèmes de livraisons et le stationnement des véhicules en attente ;

Façades

- considérant que le gestionnaire désire intégrer une enseigne portant le nom du commerce sur la façade donnant sur la rue Spruyt, et peindre la brique existante en couleur noire pour moderniser l'apparence ;
- considérant que la façade actuelle est de qualité et qu'il y a lieu de la maintenir et de l'entretenir ;
- considérant que les volets seront maintenus, tandis que le vitrage demeurera transparent et que le logo sur la vitre sera filaire ;
- considérant que la transformation de la façade par l'ajout d'une enseigne et la peinture des briques en noir ne s'accorde pas avec le style architectural des immeubles voisins ;

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

Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) 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 28/06/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12157

Monsieur Jaouad Louafa: *objet de la demande initiale : la régularisation automatique d'extensions, de transformations intérieures, de la non mise en œuvre du sous-sol, de la toiture à versants ainsi que de l'escalier extérieur, la construction de nouvelles extensions au rez-de-chaussée et 2e étage, la rehausse des murs mitoyens et l'isolation de la façade arrière d'une maison unifamiliale;*

objet de la demande modifiée : la régularisation automatique d'extensions, de transformations intérieures, de la non mise en œuvre du sous-sol, de la toiture à versants ainsi que de l'escalier extérieur, la construction d'une extension au rez-de-chaussée, la rehausse des murs mitoyens et l'isolation de la façade arrière d'une maison unifamiliale ;

Rue Frédéric Mohrfeld 15.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *objet de la demande initiale : la régularisation automatique d'extensions, de transformations intérieures, de la non mise en œuvre du sous-sol, de la toiture à versants ainsi que de l'escalier extérieur, la construction de nouvelles extensions au rez-de-chaussée et 2e étage, la rehausse des murs mitoyens et l'isolation de la façade arrière d'une maison unifamiliale;*
objet de la demande modifiée : la régularisation automatique d'extensions, de transformations intérieures, de la non mise en œuvre du sous-sol, de la toiture à versants ainsi que de l'escalier extérieur, la construction d'une extension au rez-de-chaussée, la rehausse des murs mitoyens et l'isolation de la façade arrière d'une maison unifamiliale ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2024 au 20/06/2024 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 ;
- Généralités
- considérant l'avis défavorable de la commission du 26/01/2024 libellé comme suit :
 - « vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - considérant que la demande vise à *la régularisation automatique d'extensions, de transformations intérieures, de la non mise en œuvre du sous-sol, de la toiture à versants ainsi que de l'escalier extérieur, la construction de nouvelles extensions au rez-de-chaussée et 2e étage, la rehausse des murs mitoyens et l'isolation de la façade arrière d'une maison unifamiliale ;*
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/01/2024 au 18/01/2024 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 que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.895** délivré en date du 02/02/1950 pour « la construction d'une maison » ;*

Régularisation automatique

- *considérant que la présente demande vise à la régularisation automatique de la non construction de la toiture à versant, de la non mise en œuvre du sous-sol, de la prolongation du volume principal (de 9,14m à 12,28m) et du réaménagement intérieur du logement ;*
- *considérant que d'après les photos aériennes, ces modifications par rapport à la situation de droit ont été apportées lors de la construction du bien ;*
- *considérant que les éléments à régulariser sont conformes aux Titres I et II du RRU ;*
- *considérant que la modification de l'article 330 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, intervenue en 2019, introduit la notion de régularisation automatique des aménagements réalisés antérieurement à 2000 et conforme à la réglementation en vigueur, soit actuelle, soit à l'époque des faits, sous réserve d'un avis favorable du SIAMU ;*
- *considérant dès lors que ces aménagements peuvent entrer dans cette catégorie et être ainsi avalisés ;*

Généralités

- *considérant que la destination licite de ce bien est du logement ; qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;*
- *considérant que la demande ne prévoit pas de modification de la destination de tout ou d'une partie du bien construit et du nombre d'unités de logement ;*
- *considérant qu'en situation de fait, les fonctions intérieures sont réparties de la manière suivante :*
 - *le rez-de-chaussée est occupé par un garage en façade avant et des espaces de rangement ainsi qu'une buanderie en façade arrière. L'accès au jardin se situe en dans la buanderie ;*
 - *le 1^{er} étage accueille les espaces de vie, une chambre, un WC ainsi qu'une salle de bain ;*
 - *le 2^{ème} étage est composé de 2 chambres et d'une salle de douche ;*

Gabarit / Volumétrie

- *considérant que la demande prévoit la construction d'une nouvelle extension au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage ; que le nouveau volume au rez-de-chaussée s'aligne à la façade arrière de l'immeuble mitoyen de gauche (n°13) ; que celui-ci dépasse l'immeuble mitoyen de droite de 3,1m ;*
- *considérant que l'extension au rez-de-chaussée nécessite une rehausse du mur mitoyen de 1m ; que celle-ci déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant la profondeur et la hauteur de la toiture de la construction ; que le volume dépasse l'immeuble mitoyen (n°17) de plus de 3m ;*
- *considérant que la volumétrie est toutefois acceptable au vu de son impact minime par rapport à la situation initiale ;*
- *considérant que la demande prévoit également la construction d'un second volume au 2^{ème} étage en façade arrière ; que celle-ci déroge également aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant la profondeur et la hauteur de la toiture de la construction ; que le volume dépasse les immeubles mitoyen de gauche et de droite (n°13 et 17) de plus de 3m ;*
- *considérant que la modification de la toiture au dernier étage, et plus précisément la rehausse d'un niveau arrière avec une toiture plate (R+2), ne peut pas se concevoir étant donné l'importance des dérogations aux articles 4 et 6 du règlement régional*

d'urbanisme en ce qui concerne le dépassement des profils des bâtiments voisins et l'impact négatif sur l'intérieur d'îlot en termes de vues ;

- *considérant que la demande prévoit d'isoler l'ensemble des façades arrières et des toitures des volumes ;*

Aménagements intérieurs

- *considérant que la demande ne vise pas à diviser le bien ;*
- *considérant que le rez-de-chaussée arrière est actuellement affecté en buanderie et en rangements et dispose d'une superficie utile de 22,29 m² ;*
- *considérant qu'en plus de l'extension au rez-de-chaussée, la demande vise également à supprimer les cloisons intérieures ; que le rez-de-chaussée disposera d'une superficie de 35m² mais que celle-ci ne sera majoritairement pas occupée du fait de sa fonction ;*
- *considérant dès lors qu'il y a lieu de clarifier la nécessité d'une extension au rez-de-chaussée ; que l'extension au rez-de-chaussée n'est pas justifiée ;*
- *considérant que l'annexe du 2^{ème} étage permet l'aménagement d'une chambre ;*
- *considérant que la chambre située au 1^{er} étage est supprimée ; que la configuration intérieure du bien est modifiée de telle sorte à créer un étage dédié aux pièces de jour (1^{er} étage) et aux pièces de nuit (2^{ème} étage) et ainsi améliorer le confort du bien ;*

Conclusion

- *considérant que les volumes proposés sont trop important et ne s'intègrent pas dans le contexte urbanistique ;*
- *considérant qu'il y a lieu de revoir les aménagements intérieurs du bien de telle sorte à supprimer le volume situé au 2^{ème} étage en aménagement, par exemple, les espaces de vie au rez-de-chaussée ;*
- *considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*

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

Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. »

- **considérant que le demandeur a fait application de l'art.126/1 du CoBAT et qu'il a introduit des plans modificatifs en date du 08/03/2024 et 03/05/2024 ;**

Gabarit / Volumétrie

- **considérant que la demande initiale prévoyait une extension au 2ème étage, laquelle n'est plus présente dans la nouvelle version du projet ;**
- **considérant que la présente demande prévoit la construction d'une nouvelle extension au rez-de-chaussée, alignée à la façade arrière de l'immeuble mitoyen de gauche (n°13), dépassant l'immeuble mitoyen de droite de 4,73 m ;**
- **considérant que l'extension augmente dès lors la profondeur et la hauteur du bâti au-delà des limites fixées par l'article 4 et 6 du Titre I du RRU ;**
- **considérant que l'extension nécessite une rehausse du mur mitoyen de 90 cm ;**
- **considérant que le mur mitoyen de gauche reste tel qu'il est actuellement ;**
- **considérant que l'orientation du bien (Est-Ouest) n'impacte pas l'ensoleillement du bien mitoyen de droite ;**
- **considérant que la volumétrie est acceptable au vu de son impact minime par rapport à la situation initiale ;**

Aménagements

- considérant que la demande ne vise pas à diviser le bien ; que le bien est et reste une maison unifamiliale ;
- considérant que le rez-de-chaussée arrière est actuellement affecté en buanderie et en espaces de rangement avec une superficie utile de 22,29 m² ;
- considérant que l'extension permettra de réaménager le rez-de-chaussée pour créer une cuisine et une salle à manger plus spacieuses et fonctionnelles ;
- considérant que l'extension au rez-de-chaussée permet de créer un espace de vie plus spacieux et lumineux, directement connecté au jardin, améliorant ainsi la qualité de vie des habitants ;
- considérant que cette extension inclut la création d'une grande fenêtre et d'une grande baie vitrée donnant directement sur le jardin ;
- considérant que l'isolation de la façade arrière par l'extérieur permet un confort thermique accru ;

Régularisation automatique

- considérant que la présente demande vise à la régularisation automatique de la non construction de la toiture à versant, de la non mise en œuvre du sous-sol, de la prolongation du volume principal (de 9,14m à 12,28m) et du réaménagement intérieur du logement ;
- considérant que d'après les photos aériennes, ces modifications par rapport à la situation de droit ont été apportées lors de la construction du bien ;
- considérant que les éléments à régulariser sont conformes aux Titres I et II du RRU ;
- considérant que la modification de l'article 330 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, intervenue en 2019, introduit la notion de régularisation automatique des aménagements réalisés antérieurement à 2000 et conforme à la réglementation en vigueur, soit actuelle, soit à l'époque des faits, sous réserve d'un avis favorable du SIAMU ;
- considérant dès lors que ces aménagements peuvent entrer dans cette catégorie et être ainsi avalisés ;

Conclusion

- considérant que les modifications proposées respectent les normes énergétiques actuelles, améliorant l'efficacité énergétique du bâtiment ;
- considérant que l'absence d'extension au 2^{ème} étage réduit les dérogations initiales et respecte davantage le règlement régional d'urbanisme ;
- considérant que les aménagements intérieurs et extérieurs proposés contribuent à une meilleure qualité de vie pour les occupants ;
- considérant qu'il serait judicieux d'isoler également les toitures plates ;

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

Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et 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.