

Vergadering van de Overlegcommissie van 06/03/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11018**

**IL NIDO B.V.B.A.:** *de inrichting van een nieuw appartement op het gelijkvloers in plaats van een garage in een appartementsgebouw met een duplex op de 1ste en 2de verdiepingen en een studio op de 3de verdieping, de regularisatie van de afsluiting van een koer en van de inrichting van een trap op het gelijkvloers, de inrichting van een parking achteraan op het perceel, van een pergola op de 1ste verdieping, van een terras op de 3de verdieping, van het verven van de voorgevel en de wijziging van de raam en de garagepoort op het gelijkvloers langs de voorgevel;*

Dieleghemse Steenweg 17 .

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een nieuw appartement op het gelijkvloers in plaats van een garage in een appartementsgebouw met een duplex op de 1ste en 2de verdieping en een studio op de 3de verdieping, de regularisatie van het afsluiten van een koer en van de inrichting van een trap op het gelijkvloers, de inrichting van een parking achteraan op het perceel, van een pergola op de 1ste verdieping, van een terras op de 3de verdieping, van het verven van de voorgevel en de wijziging van de raam en de garagepoort op het gelijkvloers langs de voorgevel nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 13/02/2020 tot 27/02/2020 in verband met:
  - afwijking op art.12 van titel I van de GSV (inrichting van de koer - en tuingebieden);
  - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
  - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
  - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte) ;
  - afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat volgens de plannen van de stedenbouwkundige vergunning J.328 afgegeven op 06/17/1947, het gelijkvloers ingericht is als garage/schuur, de 1<sup>ste</sup> verdieping als tandartspraktijk en de 2<sup>de</sup> verdieping met de zolder als woning;
- overwegende dat volgens de inschrijvingen, de eerste en de tweede verdieping sinds 1995 als duplex wordt gebruikt en de derde verdieping als studio;
- aangezien het perceel samenvalt met de René Reniersstraat;
- overwegende dat de voorgevel tussen 2009 en 2013 in oranje werd geverfd en dat deze kleur niet in harmonie is met de straat;
- overwegende dat de tuin na 2004 betegeld werd om als parkeerplaats te gebruiken;
- aangezien de aanvraag in strijd is met voorschrift 0.6 van het PRAS omdat het de plant- en landschapskwaliteiten binnen het huizenblok niet verbetert;
- aangezien de inrichting van deze tuin niet bedoeld is om vanuit een kwalitatief en kwantitatief oogpunt de flora te ontwikkelen;
- aangezien dat volgens de archiefplannen de kleine koer op het gelijkvloers overdekt werd;
- aangezien het niet mogelijk is om de uitvoering van deze overdekking te dateren;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van de bestemmingswijziging van het gelijkvloers voorziet;
- overwegende dat de aanvraag binnenwijzigingen voorziet;

- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een 1-slaapkamerappartement voorziet;
- aangezien het gelijkvloers een beperkte lichttoevoer heeft;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van zitruimte langs de voorgevel voorziet om de natuurlijke verlichting van de woonkamers te verbeteren;
- aangezien de zitruimte een oppervlakte van 18m<sup>2</sup> heeft;
- overwegende dat deze inrichting de aanpassing van de voorgevel op het gelijkvloers met zich meebrengt;
- overwegende dat het buitenschrijnwerk in bruin hout zijn om de eenheid te behouden met de ramen op de verdiepingen;
- overwegende dat de aanvraag het vergroten van het raam tot het grondniveau voorziet alsook een nieuwe toegangsdeur van het type schuifdeur;
- overwegende dat de nieuwe ramen verschillende verhoudingen hebben in vergelijking met de ramen van de verdiepingen;
- aangezien de aanvraag de algemene harmonie van het gebouw schaadt;
- overwegende dat de aanvraag in de inrichting van 2 badkamers voorziet;
- overwegende dat deze inrichting niet gerechtvaardigd is voor een 1-slaapkamerappartement;
- overwegende dat de eetkamer en de keuken alleen overheadverlichting hebben;
- aangezien de kamer uitzicht heeft op de parkeerplaats;
- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een trap voorziet waardoor het terras op de 1e verdieping kan worden verbonden met de parkeerplaats;
- overwegende dat het appartement op het gelijkvloers privacy mist;
- overwegende dat het appartement geen privé buitenruimte heeft die toegankelijk is vanuit de leefruimten;
  - overwegende dat het appartement niet beantwoordt aan de goede plaatselijke ordening;
- overwegende dat de geplande wijzigingen geen kwalitatieve huisvesting toestaat;
- overwegende dat de aanvraag in afwijking is van artikel 10 van titel II van de RRU met betrekking tot natuurlijke verlichting ;
- overwegende dat de aanvraag de plaatsing van een interne trap tussen de 1e en 2e verdieping voorziet;
- aangezien deze inrichting het comfort en de bewoonbaarheid van de duplex verbetert;
- overwegende dat de aanvraag de inrichting van een terras op het plat dak van de 3e verdieping regulariseert;
- overwegende dat de 3e verdieping is ingericht als studio;
- aangezien dit terras niet voldoet aan het burgerlijk wetboek met betrekking tot de rechte en schuine uitzichten;
- aangezien dit een verhoging van de gemene muren vereist;
- overwegende dat de aanvraag een impact heeft op de gemene bouwen;
- overwegende dat de studio het voorwerp heeft uitgemaakt van een aanvraag tot toelating voor een hotelaccommodatie van het type "rbnb";
- aangezien het niet mogelijk is om deze bestemming toe te staan;
- overwegende dat moet worden aangetoond dat de woning als residentiële wooneenheid wordt bezet;
- aangezien het goed geen fietsenstalling heeft;
- overwegende dat het tekort aan parkeerplaatsen moet worden goedge maakt;

## **UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES.**

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

**De afwijking op art.12 van titel I van de GSV (inrichting van de koer - en tuingebieden), op art.4, 6, 12 et 13 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken , dak – hoogte, inrichting van de koer - en tuingebieden en behoud van een doorlaatbare oppervlakte) worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.**

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

.....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 06/03/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.10969**

**Madame Najat Bakhat-Habibi:** *la régularisation de la modification du versant avant et arrière (ajout de lucarnes) d'une maison unifamiliale ;*  
Rue Saint-Norbert 87 .

---

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 modification du versant avant et arrière (ajout de lucarnes) d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2020 au 27/02/2020 pour cause de :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que d'après les photos aériennes disponibles sur le site « bruciel », la modification de la toiture a été effectuée entre 1996 et 2004 ;
- considérant que la demande n'est pas soumise au respect de la performance énergétique du bâtiment ;
- considérant que d'après les plans de la situation de droit, la façade avant a été rehaussée de 79 cm et la façade arrière de 190cm ;
- considérant que le niveau de la faîte reste inchangé ;
- considérant que deux lucarnes ont été créées, l'une dans le versant avant et l'autre dans le versant arrière ;
- considérant que la lucarne dans le versant arrière est plus large de 94cm par rapport aux 2/3 de la largeur de la façade ;
- considérant que la demande ne nuit pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la lucarne dérogatoire n'est pas visible depuis l'espace public ;
- considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;

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

**La dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

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 06/03/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11043**

**Monsieur Hikmet KAYA:** *la transformation d'une maison unifamiliale en 3 appartements, la transformation de la façade avant et la régularisation de la fermeture des balcons aux 1er et 2e étages ainsi que de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière ;*  
Rue Fernand Pire 14 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS n° 8.05 du quartier Albert approuvé par l'A.G. du 25.02.1999 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à *la transformation d'une maison unifamiliale en 3 appartements, la transformation de la façade avant et la régularisation de la fermeture des balcons aux 1er et 2e étages ainsi que de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2020 au 27/02/2020 pour cause de :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade ;
- considérant que deux réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur des craintes quant à l'accessibilité des parkings situées en intérieur d'îlot, sur la réalisation d'un état des lieux avant les travaux, des problèmes de vues directes depuis la terrasse au 1<sup>er</sup> étage et le manque d'harmonie entre la façade proposée et les bâtiments voisins;
- considérant que la demande vise principalement à une remise des lieux en pristin état ;
- considérant que le permis d'urbanisme J.1202 délivré le 09/08/1951 pour la construction d'une habitation présente un appartement par niveau ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une annexe en façade arrière ;
- considérant que cette annexe dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;
- considérant que la demande contrevient à la prescription 0.6 du PRAS en ce qu'elle n'améliore pas les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ;
- considérant que l'aménagement de cette cour ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que cette annexe remplace 2 garages, mais que ceux-ci n'ont pas fait l'objet d'une autorisation ;
- considérant que la demande prévoit un studio au rez-de-chaussée ;
- considérant que la construction de cette annexe permet uniquement de répondre aux normes minimales de superficies ;
- considérant le studio est éclairé par deux baies présentent sur la façade latérale droite et avec une vue directe sur l'entrée cochère et l'accès aux parkings ;
- considérant que le studio ne dispose d'aucune intimité ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel (déficit de 2,86m<sup>2</sup>) ;
- considérant que la demande prévoit un appartement une chambre au 1<sup>er</sup> étage et un appartement 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage ;

- considérant que la demande vise également à régulariser la fermeture des balcons aux étages ;
- considérant que l'appartement du 1<sup>er</sup> étage dispose d'une terrasse ;
- considérant que la demande prévoit un recul d'1m90 par rapport au bien mitoyen de gauche (n°12) afin de ne pas rehausser le mur mitoyen ;
- considérant que la terrasse ne nuit pas aux habitations voisines et permet la jouissance d'un espace extérieur pour ce logement ;
- considérant que les anciens balcons permettent uniquement d'accéder à la chaudière via un espace chauffé ;
- considérant que cet espace est petit (1m de large) et que la demande ne permet pas de l'exploiter afin d'améliorer la qualité des espaces de vie ;
- considérant que le séjour du 2<sup>e</sup> étage a une superficie de 27,06m<sup>2</sup> en comptant la superficie du balcon;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU en ce qui concerne la superficie minimale ;
- considérant que l'appartement ne dispose plus d'espace extérieur ;
- considérant que la fermeture du balcon ne se justifie pas ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local vélos aisément accessible depuis le rez-de-chaussée, ainsi qu'un local poubelles et de 5 caves au sous-sol ;
- considérant que ces aménagements répondent aux besoins pour 3 unités de logement ;
- considérant cependant que la demande ne vise pas à créer des logements de qualité ;
- considérant que la demande surdensifie le bien ;
- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la demande prévoit la modification de la façade avant ;
- considérant que la demande prévoit la mise en place d'un crépis sur isolant à partir du 1<sup>er</sup> étage et uniquement la pose d'un crépis pour le rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande prévoit la modification de la porte d'entrée et de la baie du rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande prévoit des châssis en PVC gris anthracite ;
- considérant que la demande porte atteinte de manière prépondérante aux caractéristiques esthétiques de l'immeuble ;
- considérant que la demande ne peut être considérée comme une amélioration de la situation existante ;
- considérant que la demande déroge au PPAS n°8.05 en ce qui concerne la composition de façade car celui-ci impose que les façades visibles depuis l'espace public présentent des matériaux de parement et également en ce qui concerne l'annexe car le PPAS impose des toitures à versants ;
- considérant que les dérogations ne sont pas minimales ni justifiables ;

#### **AVIS UNANIME DEFAVORABLE.**

**Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée et en ce qui concerne la composition de façade ainsi que les dérogations aux art.3 et 10 (superficie minimale et éclairage naturel) du Titre II du RRU sont refusées 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 06/03/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.10941**

**Monsieur Hong Phuc NGUYEN:** *le changement de destination d'un appartement en cabinet médical au rez-de-chaussée et la modification de baies en façade arrière au premier étage d'un immeuble de rapport (modification du permis d'urbanisme J.10044) ;*  
Boulevard de Smet de Naeyer 200 .

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise au *changement de destination d'un appartement en cabinet médical au rez-de-chaussée et la modification de baies en façade arrière au premier étage d'un immeuble de rapport (modification du permis d'urbanisme J.10044) ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2020 au 27/02/2020 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant le permis d'urbanisme J.10044 délivré le 02/05/2017 concernant la division d'une maison unifamiliale en 3 logements;
- considérant que la demande vise à modifier l'affectation du rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un équipement médical en lieu et place d'un appartement une chambre ;
- considérant que le cloisonnement intérieur des appartements aux étages a été modifié ;
- considérant que la demande prévoit le maintien de l'annexe au rez-de-chaussée arrière ;
- considérant que dans le cadre du permis d'urbanisme J.10044, celle-ci avait été démolie au profit d'une zone de jardin ;
- considérant que les plans de la situation existante du permis d'urbanisme J.10444 présentaient une erreur par rapport à la largeur de la cour ;
- considérant que celle-ci a une largeur variant d'1m09 à 1m35 ;
- considérant que la totalité de la parcelle est quasiment bâtie ;
- considérant que la demande contrevient à la prescription 0.6 du PRAS en ce qu'il n'améliore pas les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ;
- considérant que l'aménagement de cette cour ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que la cour est entièrement dallée et ne comporte dès lors pas de surface perméable d'au moins 50% ;
- considérant qu'il y a des discordances entre la situation de droit de la façade avant transmise et les photos ;
- considérant que les châssis sont en PVC blancs mais que ceux-ci ne suivent pas le cintrage ;
- considérant que seule la porte existante en bois a été maintenue mais que la demande prévoit le remplacement de celle-ci ;
- considérant que la porte en bois confère un intérêt esthétique au bien et qu'il serait préférable de la maintenir ;
- considérant que la façade du bien a une typologie de type maison d'habitation ;

- considérant que le rez-de-chaussée dispose d'une baie avec allège permettant d'apporter de l'intimité aux pièces du rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande prévoit l'accès à l'équipement par le biais de l'entrée commune,
- considérant que le bien ne se prête pas à l'installation d'un équipement et qu'il y a lieu de rester compatible avec l'habitat ;

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

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 06/03/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.10940**

**MATEXI PROJECTS** : *la construction de 2 immeubles de logement (23 appartements) et de 5 maisons unifamiliales* ;  
Chaussée de Jette 469-473-475.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du PPAS n° 8.04 du quartier Albert approuvé par A.G. du 21.01.1999 ;
- considérant que la demande vise à *la construction de 2 immeubles de logement (23 appartements) et de 5 maisons unifamiliales* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2020 au 27/02/2020 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone d'arrière-bâtiments ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la limite extrême de la construction ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la hauteur de façade ;
  - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant que 11 réclamations écrites ont valablement été introduites durant l'enquête publique ainsi qu'une réclamation introduite hors délai ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - l'impact du projet sur l'ensoleillement des bâtiments voisins ;
  - l'impact du projet sur les vues (vis-à-vis, privacy) depuis les bâtiments voisins ;
  - l'impact du projet sur l'intérieur de l'îlot ;
  - l'impact du projet sur les infrastructures d'équipement d'intérêt collectif suite à l'augmentation de la population résidant dans le quartier ;
  - l'impact du projet sur l'acoustique ;
  - l'imperméabilisation du terrain ;
  - les gabarits du projet (hauteur, profondeur, densité ...) ;
  - l'aspect architectural du projet et son intégration dans le contexte urbain environnant ;
  - l'absence d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement ;
  - le nombre d'emplacements de stationnement et l'impact du projet sur le stationnement en voirie ;
  - le nombre et l'importance des dérogations induites par le projet ;
  - la conformité du projet au bon aménagement des lieux ;
  - les nuisances liées au chantier ;

- considérant que certaines réclamations comportent des simulations permettant de comprendre l'impact du projet sur les vues et l'ensoleillement des bâtiments voisins ;
- considérant ces simulations montrent que, bien que conforme au Code civil, la terrasse de l'appartement 2 chambres au 2<sup>e</sup> étage gauche crée des vis-à-vis sur le logement et la terrasse situés dans le bâtiment n°477 ; que la terrasse et le séjour de ce logement sont orientés sud-ouest ; que le nouveau bâtiment arrière est accolé au bâtiment mitoyen voisin n°477 ; qu'il est indéniable que le projet diminue l'ensoleillement naturel de cette pièce et la vue vers l'extérieur ; que l'impact du bâtiment arrière est dès lors défavorable sur son environnement direct ;
- considérant que bien que prévu en retrait d'environ 4,67 m par rapport au bâtiment n°477, le volume de l'appartement 3 chambres au 3<sup>e</sup> étage du bâtiment arrière impacte négativement l'ensoleillement naturel de certains logements et de leurs terrasses du bâtiment n°477 ;
- considérant qu'il en est de même de l'impact des maisons unifamiliales en fond de parcelle ;
- considérant que le projet occupe 3 zones telles que définies par le PPAS n° 8.04, à savoir :
  - une zone de bâtiment principal sur une profondeur de 12 m à compter de l'alignement de voirie ;
  - une zone de cours et jardin avec construction d'annexe limitée sur une profondeur de 12 m à compter de la fin de la zone de bâtiment principal ;
  - une zone d'arrière-bâtiment à compter de la fin de la zone de cours et jardin avec construction d'annexe limitée, soit à une distance de 24 m et au-delà à compter de l'alignement de voirie ;
- considérant que la demande déroge au PPAS en ce qui concerne la hauteur de façade du bâtiment à front de rue dont l'acrotère se situe à 10,78 m au lieu de 10 m ; que de plus, la hauteur de la façade avant déroge à l'article 5 (hauteur de la façade avant) du titre I du RRU en ce qu'elle est supérieure à celle des 2 bâtiments voisins d'environ 2,18 m par rapport au bâtiment n°463 ;
- considérant que s'ajoutent aux 2 dérogations précitées 2 autres dérogations :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture du fait que l'étage en recul du bâtiment avant se situe majoritairement à moins de 4 m du nu extérieur de la façade avant et se situe dans le plan de la façade arrière alors même que le PPAS impose un recul de 3 m au moins sur le nu de la façade arrière ;
  - dérogation à l'article 6 du titre I du RRU en ce que le profil de la toiture du bâtiment principal dépasse d'environ 2,2 m celle du bâtiment voisin le plus haut ;
- considérant dès lors que la hauteur de la façade et de la toiture du bâtiment avant ne sont conformes ni aux dispositions du PPAS, ni aux dispositions du RRU ; que ces dérogations sont justifiées pour des motifs techniques tels qu'une imposition du SIAMU et le fait qu' « un étage avec une largeur diminuée à 5 m ne permet pas de prévoir un logement qualitatif et respectant les prescrits du titre II du RRU » ;
- considérant que la demande déroge au PPAS en ce qui concerne la limite extrême de la construction en ce que le bâtiment à front de rue empiète de 0,9 m à 2 m sur la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ; que ceci induit une dérogation au PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée en ce que la hauteur du bâtiment à front de rue dépasse de 8,27 m la hauteur maximale autorisée par le PPAS de 4,2 m ; que de plus, une partie de l'étage en recul déroge à l'article 4 du titre I du RRU en ce que la profondeur du profil du bâtiment à front de rue dépasse celle du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde à cet endroit ;
- considérant que la demande déroge au PPAS en ce qui concerne la zone d'arrière-bâtiments en ce que la hauteur du faîte de toiture du bâtiment arrière est de 12,8 m au

lieu des 10 m imposés par le PPAS ; que le bâtiment arrière et les maisons unifamiliales dérogent également aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;

- considérant que la demande déroge également au PPAS en ce qui concerne la zone d'arrière-bâtiments en ce que la forme de la toiture (plate) du bâtiment arrière et des maisons unifamiliales en fond de parcelle n'est pas conforme aux dispositions du PPAS qui impose une toiture *obligatoirement* à versants ; que le bâti environnant présente majoritairement une toiture plate et que ce type de toiture permet de verduriser les bâtiments ; que le choix d'une toiture plate augmente le volume capable du bâtiment et donc son impact en intérieur d'îlot ;
- considérant que les maisons unifamiliales en fond de parcelle sont enclavées entre des constructions dont la hauteur varie de 6,23 m à 8,79 m ; que leur construction implique la rehausse partielle du mur séparatif en fond de parcelle de 4,10 m ;
- considérant que la demande aura un impact sur l'ensoleillement et la luminosité des bâtiments voisins, qu'il y a donc lieu de prévoir une étude d'ensoleillement ;
- considérant l'impact important des bâtiments arrières sur les immeubles voisins, qu'il y aurait donc lieu de diminuer l'impact de ceux-ci en limitant les maisons à des R + 1 et en supprimant le dernier niveau du bâtiment intermédiaire ;
- considérant qu'il y aurait lieu de revoir le traitement architectural des maisons en intérieurs d'îlot en ouvrant un maximum vers le jardin ;
- considérant que la parcelle est inscrite en catégorie 2 à l'inventaire de l'état du sol ; que la parcelle est donc légèrement polluée mais sans risque ; qu'une reconnaissance de l'état du sol a été effectuée en novembre 2006 ; que seule une attention particulière doit être portée aux terres excavées lors du chantier ;
- considérant que le projet s'implante entre 2 bâtiments à l'architecture remarquable et présentant une valeur patrimoniale :
  - bâtiment aux n<sup>os</sup> 459, 461-463-465 repris à l'inventaire du patrimoine architectural industriel (La Fonderie – 1993-1994) de la Région de Bruxelles-Capitale,
  - bâtiment aux n<sup>os</sup> 477-479 de l'architecte J. Kragmans repris à l'inventaire du patrimoine architectural industriel (La Fonderie – 1993-1994) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- considérant que la demande vise à construire :
  - en sous-sol : 23 emplacement de stationnement pour véhicules dont 2 accessibles aux PMR, un local pour 40 vélos, un local pour 14 poubelles, 2 locaux pour poussettes, des locaux pour compteurs, 3 ascenseurs et 23 caves ;
  - dans le bâtiment à front de rue (R+3+toit plat) :
    - au rez-de-chaussée : 2 studios et 1 appartement 1 chambre ;
    - au 1<sup>er</sup> étage : 1 studio et 4 appartements 1 chambre ;
    - au 2<sup>e</sup> étage : 1 studio et 4 appartements 1 chambre ;
    - au 3<sup>e</sup> étage : 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
  - dans le bâtiment arrière (R+3+toit plat) :
    - au rez-de-chaussée : 2 appartements 3 chambres ;
    - au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 2 chambres et 2 appartements 3 chambres ;
    - au 2<sup>e</sup> étage : 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
    - au 3<sup>e</sup> étage : 1 appartement 3 chambres ;
  - en fond de parcelle (R+2+toit plat) :
    - 12 emplacements pour vélos ;
    - 5 maisons unifamiliales 3 chambres ;
- considérant que la demande compte au total 4 studios, 9 appartements 1 chambre, 3 appartements 2 chambres, 7 appartements 3 chambres et 5 maisons unifamiliales, 23 emplacements de stationnement pour véhicules et 52 emplacements pour vélos ;
- considérant que la demande prévoit une mixité dans le type de logements proposés ; que la demande ne porte que sur des constructions destinées exclusivement au logement au sens du PRAS ; que cette destination est conforme aux dispositions du PRAS et du PPAS ;

- considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs des logements, la superficie plancher nette des studios (31,6 m<sup>2</sup> pour le studio gauche au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment à front de rue) est plus importante que la superficie plancher des séjours de certains appartements 1 chambre (28,6 m<sup>2</sup> pour l'appartement 1 chambre au milieu du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment à front de rue) et à peine moindre que celle d'autres appartements 3 chambres (32,2 m<sup>2</sup> pour l'appartement 3 chambres à gauche au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière) ; qu'il y a lieu d'adapter les superficies des séjours proportionnellement au type de logement et au nombre d'occupants possibles ;
- considérant que la demande implique le déplacement de 2 arbres situés devant le bien en voirie ; qu'il y a lieu de détailler le réaménagement de la voirie dans la demande ;
- considérant que dans son avis du 25/10/2019 (réf. : T.1987.2607/7/APB/dd), le SIAMU émet des remarques relatives à :
  - l'évacuation du dernier étage du bâtiment à front de voirie ;
  - l'accès au bâtiment arrière par leur véhicule impliquant la suppression d'emplacements de stationnement en voirie, à hauteur des bâtiments aux n<sup>os</sup> 436 à 444 ; que ceci a un impact sur l'aménagement de la voirie et qu'il appartient au demandeur de l'intégrer dans sa demande ;
  - au placement de portes coupe-feu au sous-sol ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le projet conformément aux remarques formulées par le SIAMU et d'intégrer les modifications dans la demande dès lors que certaines modifient de manière substantielle l'objet de la demande ;
- considérant que la demande déroge également à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du RRU et à l'article 6 (règle générale) du Titre VIII du RRU ;
- considérant que le projet prévoit l'imperméabilisation de plus de 50% de la zone de cours et jardins compte tenu de la profondeur du parking en sous-sol et des revêtements imperméables ;
- considérant que dans la note explicative et d'intention, le demandeur précise que la ventilation du bâtiment sera assurée par une ventilation mécanique contrôlée de type double flux ; que le placement de ce type de dispositif a un impact sur la hauteur libre sous plafond des locaux dans lesquels les gaines sont placées ; que celles-ci ne sont pas mentionnées dans les plans, ce qui ne permet pas de vérifier que la hauteur libre sous plafond est suffisante dans tous les locaux des logements ;
- considérant que certains emplacements de stationnement en sous-sol sont peu praticables et nécessitent des manœuvres délicates ;
- considérant que les locaux pour poussettes en sous-sol gagneraient à être aménagés au rez-de-chaussée, aisément accessibles depuis la porte d'entrée ; que la demande en prévoit un seul dans le bâtiment avant accessible depuis l'entrée cochère ; que celui-ci ne profite pas à tous les logements ;
- considérant qu'il en est de même pour le local pour poubelles dont l'accessibilité au sous-sol n'est pas optimale ;
- considérant que le projet prévoit 2 citernes de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 10 m<sup>2</sup> et 15 m<sup>3</sup> ainsi que 3 bassins d'orage de 10 m<sup>3</sup>, 10 m<sup>3</sup> et 15 m<sup>3</sup> pour les 2 immeubles à appartements ; que des citernes de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 2 m<sup>3</sup> sont prévues pour chacune des 5 maisons unifamiliales ;
- considérant que l'article 100 du CoBAT permet à l'autorité délivrante de subordonner la délivrance du permis d'urbanisme à des charges d'urbanisme ;
- considérant qu'en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, la présente demande y est dès lors soumise ;
- considérant que le demandeur n'a pas intégré dans sa demande de proposition de travaux au titre de charges d'urbanisme ;
- considérant que l'article 5, §1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> de l'arrêté susmentionné précise que l'autorité délivrante doit imposer des charges d'urbanisme pour la construction, l'extension ou le changement de destination avec travaux d'un immeuble de logement entraînant le

dépassement du seuil de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher, au sens du glossaire du plan régional d'affectation du sol ;

- considérant que, dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme, le demandeur précise dans le cadre VII, que la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol est de 2.934 m<sup>2</sup> ;
- considérant qu'en application de l'article 3 §1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, ces charges consistent en la réalisation, la transformation ou la rénovation d'espace d'équipements et bâtiments publics, de voiries, d'espaces verts ou en application de l'article 4§2, l'autorité délivrante peut décider d'affecter les montants générés par plusieurs permis à la réalisation de mêmes actes et travaux lorsque chacun de ses montants ne suffirait pas, par lui-même, à en financer entièrement la réalisation ;
- considérant que le montant total des charges est fixé provisoirement à 146.700 € ;
- considérant qu'en application de l'article 13 de l'arrêté, une garantie financière doit être fournie par le titulaire du permis avant l'ouverture du chantier et doit couvrir l'entièreté du coût estimé de ces charges ;
- considérant qu'afin d'améliorer l'intérieur de l'îlot, il y aurait lieu de limiter la profondeur du sous-sol à celle de l'arrière du bâtiment intermédiaire ;
- considérant qu'il y aurait également lieu de limiter l'accès aux véhicules à moteur au bâtiment intermédiaire afin d'optimiser les zones en pleine terre ;

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

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

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

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 06/03/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11177**

**Comité scolaire Notre-Dame de Lourdes A.S.B.L.:** *démolir 3 bâtiments scolaires (type container), construire 2 nouveaux bâtiments et réaménager une partie du Chemin des Moutons ;*  
Avenue de l'Arbre Ballon 249.

---

AVIS

- considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- Considérant que le bâtiment A est inclus dans la zone d'habitation du PPAS N° 4.03, quartier du Laerbeekbosch (Section Dielegemberg) ;
- Considérant que la demande vise à démolir l'école à containers existante, à construire deux nouveaux bâtiments scolaires et créer des espaces de récréation qualitatifs;
- Considérant que le rapport d'incidence a été déclaré complet en date du 15/01/2019 ;
- Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT (6) :
- Application de l'art. 175/6 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): Projets soumis à rapport d'incidences: 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 1000 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements (applicable jusqu'au 19/04/2019) ;
- Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 13/02/2020 au 27/02/2020 pour les motifs suivants :
  - Application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
- Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les mêmes motifs ;
- Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Considérant que le projet vise à démonter les conteneurs existants et construire de nouveaux bâtiments répondant aux besoins réels de l'école en termes d'espace, de confort et de performance énergétique;
- Considérant que le projet ne comporte pas d'augmentation du nombre d'élèves (capacité d'accueil maximale - indiqué dans l'annexe I - reste inchangé par rapport à la situation existante) ; que le programme reste inchangé ;
- Considérant que le site est bordé au nord par une zone boisée, à l'est par l'avenue de l'arbre Ballon et à l'ouest par la caserne des pompiers, site appartenant à la VUB ;
  - Vu l'avis favorable de la commission ASTRID (Avis N°3667) libellé comme suit « Etant donné la capacité d'accueil limitée des 2 bâtiments, il n'est pas obligatoire d'y prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID. »
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 28-01-2020, référencé C.1994.1393/6/BS/vh ; qu'il est favorable pour le Bâtiment A moyennant le respect des conditions, et défavorable pour le bâtiment B, étant donné l'absence d'une seconde voie d'évacuation au 1<sup>er</sup> étage ; que l'avis est libellé comme suit :



- « Le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B doit être desservi par une seconde cage d'escalier indépendante (normes de bases point 4.2.2.3, surface du compartiment supérieure à 300 m<sup>2</sup>).
- Les solutions possibles sont :
  - Une cage d'escalier intérieure dont les parois présentent EI 60 et dont les baies d'accès sont fermées par des portes coupe-feu EI<sub>1</sub>30.
  - Une cage d'escalier extérieure. »
- Vu l'avis du consultant régional en matière de l'accessibilité pour des personnes à mobilité réduite du 17/02/2020 qui estime que la demande est non conforme aux exigences du RRU et qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire ; que plus précisément l'avis émet les considérants suivants :
  - toutes les portes intérieures doivent permettre un libre passage de 85 cm ;
  - feuille de porte de 93 cm pour garantir un accès aux personnes en fauteuil roulant ;
  - que le projet doit comprendre au moins une toilette PMR conforme (la cuvette ne peut pas se trouver face à la porte) ;
  - que le passage des portes d'entrée doit se faire de plain-pied, seul un ressaut de 2 cm biseauté à 30° est toléré ;
  - l'ascenseur doit avoir une porte coulissante et automatique ;
- Vu l'avis de l'Bruxelles Environnement du 3 février 2020 qui émet les conditions suivantes :
  - Prévoir un minimum 33 emplacements vélos de type U renversé avec barre transversale ou tout autre dispositif permettant d'attacher le cadre du vélo adulte et enfant ;
  - Prévoir une végétalisation massive des cours de récréation ;
  - Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales avec bassins infiltrants à l'air libre ;
  - Prévoir des toitures végétales d'une épaisseur suffisante pour recevoir des plantations variées et indigènes ;
  - Réaliser le calcul du CBS+ ;
  - Prévoir des moyens suffisants (orientation des bâtiments, matériaux absorbants, isolations...) pour protéger les enfants des nuisances sonores récurrentes dû à la caserne de pompier ;
- Vu l'avis de Bruxelles Mobilité ;
- Description de la demande et dérogations
- Considérant que le projet prévoit la reconstruction d'une infrastructure scolaire, comprenant de manière plus détaillée :
  - 10 classes (Accueil + 3 x Maternelle + 6 x Primaire) ;
  - 1 salle polyvalente / salle de gym ;
  - 2 vestiaires ;
  - 1 salle logopédie / PMS ;
  - 1 salle polyvalente / salle de sieste ;
  - 1 salle de professeurs ;
  - 1 Direction + secrétariat ;
  - des sanitaires pour élèves et personnel ;
  - des locaux techniques ;
  - des locaux de rangement / entretien ;
  - 2 cours extérieures, et un jardin délimité pour les plus petits (classe accueil) ;
  - 2 préaux ;
  - des parkings vélo ;
  - un espace kiss & ride dans le chemin des moutons ;
- Il n'y a pas de parking prévu, mais il est possible de se garer gratuitement pendant 15 minutes ou 30 minutes dans le parking de l'UZ situé au sud du site ;

- Considérant que la superficie des planchers de tous les niveaux est doublée par rapport à la situation existante et que l'emprise de la construction par rapport aux constructions temporaires (bungalows) existantes est significativement augmentée ;
- Considérant que les gabarits sont également augmentés d'un étage par rapport aux bungalows présents (on passe de R et R+1 à R+1 et R+2) ;
- Considérant que le projet occupe deux terrains adjacents séparés par le chemin des moutons et bordés au nord par une zone boisée, à l'est par l'avenue de l'arbre du Ballon et à l'ouest par la caserne des pompiers qui sera délocalisée ;
- Considérant que l'accès à la future école se fera par l'avenue de l'Arbre Ballon, une voirie régionale, composée d'une bande piétons (trottoir), 1 bande parking, des voiries de tram, 2 bandes double sens pour les voitures comprenant une piste cyclable (partagée avec les piétons pour certaines zones) ;
- Considérant que le site est composé de 2 parcelles séparées par le Chemin des Moutons, une voirie excessivement peu fréquentée et qui donne accès uniquement aux potagers situés sur la limite du bois de Laerbeek ;
- Considérant que l'aménagement de cette voirie est intégré dans le projet en coordination avec le service voirie de la commune de Jette ; qu'une barrière sera posée aux heures de fonctionnement de l'école de manière à l'intégrer au fonctionnement des espaces extérieurs de l'école ; que cette voirie pourra être également utilisée comme accès des véhicules prioritaires, des livraisons, zone kiss&ride, etc.
- Considérant qu'un parking vélo (30 emplacements couverts) est prévu à proximité du bâtiment A et sur la parcelle Nord du projet ; que l'accès au parking vélo se fera par un accès indépendant directement depuis la piste cyclable pour éviter tout conflit entre vélos et voitures ;
- Considérant que le parking vélo est facilement accessible et sécurisé ; que le site est très bien desservi en transports en communs ;
- Considérant que les constructions proposées consistent en 2 volumes de part et d'autre de la ruelle (rue des moutons) qui divise la parcelle en 2 parties : que les 2 constructions sont de gabarit R+1 et R+2 ; que ces volumes sont reliés avec 2 préaux qui se rencontrent de part et d'autres de la rue des moutons ;
- Considérant que le projet nécessite l'abattage de 4 arbres au total situés, au nord, sur la lisière de la zone boisée et à l'ouest, sur la limite avec la caserne des pompiers actuelle ; qu'il est proposé de les remplacer par des arbres fruitiers d'origine locale ;
- Considérant que la proximité de cet édifice scolaire à proximité de la caserne des pompiers n'est que très peu qualitatif, mais que cette dernière sera relocalisée ;
- Considérant que le système constructif (en bois) permettra de limiter les nuisances de chantier ;
- Considérant que les performances énergétiques du bâtiment sont prises en compte dans la conception ;
- Considérant que le projet déroge eu PPAS pour le bâtiment A, en ce que la toiture n'est pas inclinée (prescription 2-3 du PPAS, implantation, gabarit et couverture des constructions) ;
- Considérant que l'emprise du « bâtiment A » dépasse pour cette parcelle (inclue au PPAS) l'emprise des 30 pour cent maximale préconisée par le PPAS, mais que cette emprise comprend des espaces couverts (préau) nécessaires au fonctionnement de l'école ;
- Considérant que néanmoins le projet s'intègre dans le cadre bâti au niveau des gabarits (R+1 et R+2) et des matériaux choisis pour les façades (bardage en bois) ;
- Considérant que la demande déroge aux Titres IV et qu'il y a la possibilité de se conformer à la législation en ce qui concerne l'accessibilité des lieux aux personnes à mobilité réduite ;
- Considérant que les pavés prévus pour les espaces ouverts sont des pavés sur champ drainants ;

- Considérant que les eaux de pluie sont réutilisées pour les sanitaires et qu'il y a un nombre important de panneaux solaires sur les toitures et qu'il n'est dès lors pas judicieux de prévoir de toiture verte;
- Considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

**Avis unanime favorable à condition de :**

- de respecter les conditions émises par SIAMU du 28/01/2020 en ce qui concerne le bâtiment A et d'obtenir un avis favorable en ce qui concerne le bâtiment B ;
- se conformer à l'avis d'Access and Go du 17/02/2020 ;
- Prévoir un minimum de 33 emplacements vélos de type U renversé avec barre transversale ou tout autre dispositif permettant d'attacher le cadre du vélo adulte et enfant ;
- Prévoir une végétalisation massive des cours de récréation ;
- Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales avec bassins infiltrants à l'air libre ;
- Réaliser le calcul du CBS+ ;
- Prévoir des moyens suffisants (orientation des bâtiments, matériaux absorbants, isolations...) pour protéger les enfants des nuisances sonores récurrentes dues à la caserne de pompier ;

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 06/03/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11159**

**Commune de Jette :**

- Démolir et reconstruire le pavillon Plein-air (école maternelle francophone) reprenant 8 classes maternelles, une garderie, un réfectoire et tous les locaux nécessaires au bon fonctionnement de l'école.
- Construire un nouveau bâtiment affecté à l'éducation et reprenant 8 classes maternelles, 2 classes primaires, une garderie et un réfectoire pour l'école néerlandophone du Poelbos, une salle de sport bicommunautaire et tous les locaux nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble du bâtiment.
- Démolir le pavillon reprenant le réfectoire de l'école néerlandophone.
- Réaménager les abords du site du Poelbos ;

Avenue du Laerbeek 100 - 110.

---

AVIS

Situation et contexte

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien se trouve dans le périmètre du site classé formé par le parc du château de Dieleghem ou Poelbos (arrêté du 18 novembre 1976) ;

Attendu que la zone boisée (bois du Poelbos) attenante au site concerné par la présente demande est affectée en zone verte de haute valeur biologique au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que cette même zone est concernée par l'octroi du statut de réserve naturelle par arrêté royal du 26 juin 1989; qu'elle est concernée par la protection des espèces et des habitats visés dans le cadre de la désignation du site comme l'une des stations faisant partie du site Natura 2000 – BEI00003 « ZSC III : Zones boisées et zones humides de la vallée de Molenbeek dans le Nord – Ouest de la Région bruxelloise » par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles – Capitale du 14 avril 2016 (M.B., 28 avril 2016) ;

Attendu que le site de construction de l'extension de l'école néerlandophone, autrefois occupé par le bâtiment du château démoli en 1972, est situé sur la zone de servitudes au pourtour des bois et forêts (prescription particulière F.16. du PRAS) ;

Attendu néanmoins qu'il est fait application de la prescription 0.7 du PRAS qui admet de l'équipement dans toutes les zones, y compris les zones de servitudes au pourtour des forêts, pour autant que la construction présente des caractéristiques urbanistiques semblables à celles des constructions existantes avoisinantes et que le projet permette d'assurer une transition harmonieuse entre le bois et le tissu urbain existant ;

Attendu que la construction s'implante en lieu et place du château Tircher ;

Attendu que sur la parcelle il y a un arbre remarquable repris à l'inventaire scientifique depuis le 27 janvier 2012 ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PPA N°4 'Quartier du Laerbeekbosch – section Dielegemberg', approuvé par arrêté royal du 03 avril 1963 ; que le projet se situe en zone d'espace vert public selon ce plan ; que de ce fait le site du Poelbos est une zone non constructible ;

Considérant néanmoins que ce plan a été adopté avant l'adoption du PRAS arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 qui admet les équipements d'intérêt collectif ou de service public dans

toutes les zones (prescription générale 0.7 du PRAS) dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que le site est déjà occupé par un ensemble scolaire et que les constructions se font sur les traces de l'ancien château et d'une construction déjà existante à démolir ;

Considérant que le site est bordé à l'est par une zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU au PRAS) et par un pôle universitaire au nord ;

Considérant que le site du Poelbos est d'après le Plan Régional de Développement Durable (PRDD, approuvé par le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale le 12 juillet 2018) un espace vert structurant et qui occupe une place stratégique en ce qui concerne le maillage vert et bleu; il est par ailleurs traversé par la promenade verte et bordé par un pôle de développement prioritaire au nord ;

#### Objet de la demande

Considérant que la demande vise à étendre les écoles présentes sur le site et à réaménager les abords ; que plus précisément la demande vise les interventions suivantes :

- La démolition du réfectoire (bâtiment bicommunautaire) et du pavillon « Plein-Air » ;
- La réalisation du bâtiment « Poelbos », quasi dans l'emprise du château Tircher disparu, destiné à l'école communale néerlandophone ;
- La reconstruction du pavillon Plein-Air pour l'école francophone relié à l'espace public via une passerelle ;
- L'abattage de 24 arbres : 8 sur les traces de l'ancien château, 8 le long de l'ancien réfectoire et 8 le long de l'accès du futur bâtiment plein air ;
- Le réaménagement des espaces ouverts (réaménagement, plantations, revêtements, gestion des eaux, éclairage public) :
  - Aménagement d'une aire de jeux au nord-ouest du site, en lisière du bois,
  - Aménagement d'un potager,
  - Réaménagement des cours de récréation et installation pour chaque cour d'un bloc sanitaire, un terrain multisport, un abri sécurisé vélo et une zone de conteneurs à déchets,
  - Aménagement des cours de récréation et installation pour chaque cour d'un bloc sanitaire, un terrain multisport, un abri sécurisé vélo et une zone de conteneurs à déchets,
  - Aménagement d'une zone logistique (de livraison et conteneur) au sud du bâtiment Poelbos ;
- La réorganisation des clôtures et des accès au site, portés à 5 ;

#### Procédures

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en application de l'art. 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et notamment des rubriques suivantes de l'annexe B :

- 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements ;
- 28) toute modification ou extension des projets figurants à l'annexe A ou à l'annexe B déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement (modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A);

Considérant que le rapport d'incidences environnementales a été déclaré complet en date du 20/01/2020 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de l'article 207§1 al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2020 au 27/02/2020 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 8.4 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- Application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : projet soumis à un rapport d'incidences ;

Considérant qu'une seule réclamation a été introduite concernant l'implantation du bâtiment de l'école Néerlandophone dans la zone de servitudes au pourtour des bois ainsi que la prise en compte des qualités biologiques du site dans les aménagements effectués ;

Vu l'avis favorable sous conditions (dossier N° 2020010078, décision N°3688) de la commission ASTRID du 04/02/2020, libellé comme suit : « Etant donné que la capacité d'accueil de chacun des deux nouveaux bâtiments scolaires est supérieure à 150 élèves, la Commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble des deux bâtiments. » ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU de 28/05/2019, référencé CP.1981.0318/32/BS/dd ;

Vu l'avis favorable du consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet aux personnes à mobilité réduite du 20/02/2020, dans lequel il est estimé que le projet n'est pas conforme aux exigences du RRU (Titre IV) ; Considérant qu'il est estimé qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire ; que l'ascenseur de l'école néerlandophone doit avoir une profondeur de cabine de 140 cm pour permettre l'usage par une personne en fauteuil roulant ; que les toilettes doivent avoir une aire de transfert libre dans l'axe de la porte pour garantir l'usage de la pièce ; que les salles de sport doivent être pourvues au moins d'un vestiaire PMR équipé d'une douche PMR ;

Considérant qu'il y a lieu de rendre le projet conforme aux titre IV du RRU ou le cas échéant, de justifier les dérogations ;

Vu l'avis conforme favorable sous conditions de la CRMS du 17/02/2020 référencé : AA/AH/JET30002\_650\_Laerbeek\_Poelbos et libellé comme suit :

*« La CRMS se réjouit que le projet d'extension de l'école du Poelbos puisse enfin aboutir, et se prononce favorablement sur les grandes lignes du projet, tant pour ce qui concerne l'implantation des nouvelles constructions, que leurs gabarits et leur expression architecturale. Elle souscrit également au parti de conserver des coulées vertes entre l'espace public et la zone boisée qui s'étend au sud, et qui auront une valeur importante en tant que liaison écologique et zone tampon.*

*En revanche, la Commission formule d'importantes réserves sur l'approche paysagère du projet ainsi que sur certains aménagements et mesures proposés, qu'elle juge trop impactant et inappropriés au lieu. Elle demande donc de revoir le volet paysager dans l'objectif de mieux maîtriser la pression de l'affectation scolaire sur l'ensemble du Poelbos, de rendre les aménagements plus pérennes et d'en assurer une charge de gestion plus réaliste dans le temps. Dans l'ensemble, un effort devra être consenti pour privilégier les aménagements naturels en lieu et place de l'importante minéralisation qui est actuellement proposée.*

### **Plantations**

*La CRMS estime le plan de plantation inadapté à l'affectation scolaire, tant par rapport aux choix des espèces que pour sa charge d'entretien. Elle se prononce défavorablement sur ce point et demande de revoir et d'améliorer le projet tout en optant pour des espèces robustes, non-toxiques et adaptées aux emplacements choisis (sous-bois par exemple, ...). Le plan de plantations définitif devra être soumis à l'accord préalable de la DPC.*

*La liste des plantations jointe à la demande soulève plusieurs remarques dont la Commission demande de tenir compte dans le plan définitif :*

- **Augmenter le nombre de plantes vivaces** : le plan prévoit une majorité de plantes caduques (croix non grisées sur la liste) dont plusieurs seraient même totalement enfouies en hiver (risque de piétinement); tel qu'il apparaît dans la liste ci-dessus, les zones plantées auraient donc un aspect entièrement 'nu' en hiver, ce qui doit être évité (zones n° 4, 5 et 6) ;
- **Réduire le nombre de graminées** en raison de leur charge d'entretien (taille annuelle) ainsi que pour réduire les déchets verts ;
- **Supprimer les plantes toxiques** ou produisant des baies ;
- **Supprimer les plantes envahissantes** tel que la *Spiraea thunbergii* ;

- **Supprimer des plantes trop fragiles** du type *Anemone nemorosa* n'ayant aucune chance de survivre en milieu scolaire.

### L'aire de jeux ouest

Une grande plaine de jeux est prévue à l'ouest du site, en lisière de la zone boisée. Séparée de celle-ci par un « ourlet végétal », elle se prolongerait vers le sud jusqu'au futur bâtiment Poelbos. L'ensemble serait composé de modules en bois sur une couche d'écorces ; un massif drainant assurerait l'évacuation des eaux vers les noues (quelques jeux sont actuellement implantés dans la pelouse près de l'entrée).

Selon la Commission, la lisière du bois reconnue comme zone de haute valeur biologique (ZHVB), n'est pas le lieu approprié pour planter cet espace de récréation car il causerait une perturbation de la zone naturelle ainsi qu'un danger pour les enfants jouant en permanence sous la couronne des arbres. L'aire de jeux devra donc impérativement être décalée afin de ne plus se situer sous la couronne des arbres, voire être implantée ailleurs sur le site. La nature et le nombre des jeux devront être déterminés avant la délivrance du permis.

### Talus sous-bois et gestion des eaux

L'aménagement de la zone centrale en remplacement du réfectoire (démoli) constitue un point positif du projet. La Commission s'interroge toutefois sur la présence des zones de noues avec gravier et des fossés-noue sur son pourtour (tout comme le long de la zone du potager), interventions qui semblent assez lourdes par rapport à l'hydrologie du site et peu valorisantes, comme la mise en œuvre de têtes de fossé en béton. L'aménagement de cette zone mérite donc d'être simplifié et mieux intégré au paysage.

### Revêtements

La susdite zone serait entièrement ceinturée par une clôture en châtaignier et deviendrait donc totalement inaccessible aux enfants. La grande pelouse qui s'étend en zone sud semble également clôturée bien que les plans ne soient pas clairs à ce sujet.

Bien que la Commission encourage la protection de certaines plantations, elle plaide pour que ce parti soit compensé par un traitement moins minéral des espaces de récréation afin de conserver à l'école son intérêt paysager originel et pour que les élèves aient accès à certaines zone plus naturelles.

### Jardin potager

Implanté au sud du nouveau bâtiment Poelbos et entièrement clôturé, le jardin se composerait de 7 potagers en bac, 3 bacs de compostage, un espace pour petits animaux avec poulailler et un local de stockage avec serre.

La CRMS ne s'oppose pas à l'aménagement d'un jardin didactique mais elle propose de simplifier le projet en termes d'impact matériel et d'entretien. Cet aspect devra être précisé dans le plan de gestion, qui reste à fournir, car ce type d'aménagements, comme par exemple le poulailler, nécessite une gestion spécifique et parfois difficile à combiner avec l'agenda scolaire (surtout après quelques années).

### Éclairage

Le projet prévoit la restructuration de l'éclairage existant -assez hétéroclite- par la mise en place de nouvelles installations diffusant une lumière ambre clair (« leds very warm white » 2200°K) dont la puissance reste à déterminer. L'ensemble serait composé de :

- luminaires (armatures en T) de 4.5 m de haut pour les cheminements au sein du site;
- balises en T de 1 m de haut aux abords des escaliers ;
- luminaires routiers (armature sur mât) de 5 m de hauteur en bordure de la voirie arrière ;
- projecteurs sur mat entre 8 à 10 m de haut aux angles des terrains multisports.

Dans l'objectif de restreindre au maximum les incidences sur le comportement de la faune présente dans la ZHVB (oiseaux et chauves-souris), la CRMS demande de poursuivre l'étude de l'éclairage (nature des appareils et des sources) tout en appliquant les directives mises au point par la Commission internationale de l'éclairage s'appliquant aux zones naturelles et/ou rurales (respectivement définies comme E1 et E2 par la CIE 150 2003<sup>1</sup>).

<sup>1</sup> CIE, *Guide on the limitation of the effects of obstrusive light from outdoor lighting installations*, 150:2003.

Table 2.1 Environmental lighting zone.

Zone	Surrounding	Lighting Environment	Examples
E1	Natural	Intrinsically dark	National parks or protected sites
E2	Rural	Low district brightness	Industrial or residential rural areas
E3	Suburban	Medium district brightness	Industrial or residential suburbs
E4	Urban	High district brightness	Town centres and commercial areas

Cette étude intégrera également les luminaires existant sur le domaine public dont l'avenue de Laerbeek, et l'éclairage prévu aux abords et à l'intérieur des bâtiments. Elle tiendra compte du caractère réfléchissant de leurs façades et proposera des mesures spécifiques pour éviter « l'effet phare » des façades de l'école Poelbos implantée en bordure de la ZHVB (façade ouest / partie vitrée).

Une nouvelle proposition devra donc être présentée intégrant les points suivants :

- généraliser les luminaires avec flux dirigé vers le bas ;
- orienter les sources dans le sens opposé des zones naturelles ;
- mettre au point un système d'éclairage « intelligent » détectant automatiquement la présence humaine et s'allumant progressivement afin d'éviter tout éclairage lorsque les lieux ne sont pas fréquentés ;
- systématiser l'utilisation des balises de 1 m sur les cheminements piétons et y renoncer aux luminaires de 4.5 m, actuellement proposés ;
- réduire en nombre et en hauteur les projecteurs sur mâts au niveau des terrains multisports ; la CRMS rend un avis défavorable sur ce point ;
- harmoniser les modèles de luminaires (ne pas différencier les luminaires routiers des luminaires « L »),
- systématiser les sources LED émettant une lumière ambrée à température de couleur basse ( $T^{\circ}$  de couleur < 2.200 K).

### **Clôtures**

Pour une meilleure compréhension des interventions, un plan plus détaillé reprenant la situation existante et future des clôtures devra être fourni. En raison du caractère hétéroclite des clôtures existantes, la CRMS insiste sur leur remplacement global par le modèle proposé (barreaudage de couleur noire, type « Jungle ») pour lequel elle préconise une finition mate ; ces clôtures devront être perméables à la faune (ouvertures de 20\*20 cm tous les 10 à 15 m).

### **Organisation de chantier**

Enfin, le projet devra faire l'objet d'une demande de permis de chantier introduite en bonne et due forme. Celle-ci sera particulièrement attentive à la bonne conservation des arbres dont certains remontent à la création du parc à la fin de XIXe siècle (dont les platanes, le hêtre et les tilleuls implantés en bordure du chemin d'accès). Un arboriste expert certifié devra être associé durant l'entièreté du chantier pour garantir leur préservation. Le plan de chantier renseignera notamment :

- . les zones de stockage des matériaux, l'implantation des baraquements et des grues, le stationnement des engins,
- . les barrières fixes infranchissables destinées protéger les arbres et à 'verrouiller' leurs abords durant le chantier pour garantir leur bonne conservation tant au niveau racinaire qu'aérien,
- . les arbres à abattre pour l'installation du chantier,
- . une note explicative rédigée par un arboriste expert concernant toutes les mesures qui seront prises durant le chantier pour préserver les arbres.

**En conclusion, la CRMS rend un avis conforme favorable sur la demande sous les conditions suivantes :**

- améliorer le plan de plantations en accordance avec l'affectation d'école et la valeur paysagère du site,
- fournir un plan de gestion visant un entretien minimal et réaliste sur le court et le long terme,
- réaliser une étude phytosanitaire des arbres présents sur le site,
- revoir l'implantation de l'aire de jeux ouest ; ne pas l'implanter sous la couronne des arbres de la zone boisée,
- préciser la nature et le nombre des jeux avant la délivrance du permis,
- repréciser le plan d'éclairage et renoncer à l'éclairage des terrains de sport par des projecteurs sur mâts,
- harmoniser l'ensemble des clôtures et portails les rendre perméables à la faune,
- mettre au point un plan de chantier respectueux du site et introduire une demande de permis chantier.

**Par ailleurs, la Commission émet les recommandations suivantes :**

- privilégier les aménagements naturels et limiter la minéralisation du site,

**Table 2.2** Maximum values of vertical illuminance on properties.

Limits apply to nearby dwellings, or potential dwellings, more specifically to their relevant surfaces or parts of surfaces, especially where windows are. The values are the summation of all lighting installations.

Light Technical Parameter	Application Conditions	Environmental Zones			
		E1	E2	E3	E4
Illuminance in vertical plane ( $E_v$ )	Pre-curfew:	2 lux	5 lux	10 lux	25 lux
	Post-curfew:	0* lux	1 lux	2 lux	5 lux

\*NOTE: If the luminaire is for public (road) lighting then this value may be up to 1 lx.



- *simplifier l'aménagement du talus sous-bois,*
- *simplifier le projet de potager. » ;*

#### Description du projet

Considérant que le projet vise la création de 18 nouvelles classes au total et de nouveaux espaces bicommunautaires, à savoir une salle de sport et un nouveau réfectoire ;

Considérant, plus précisément, que l'école NL accueille actuellement 240 élèves et l'école FR 375 élèves; que, avec la création de 10 classes supplémentaires pour l'école NL (8 maternelles et 2 primaires) et avec la création de 8 classes maternelles pour l'école FR, le nombre total d'élèves passe de 615 à 1.047 ;

Considérant que la parcelle concernée a une surface totale de 18.102 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le site du projet se situe au sein du site classé du Poelbos ; que le bois du Poelbos est un espace boisé naturel d'un grand intérêt écologique ;

Considérant que 24 arbres à haute tige sont abattus sur l'ensemble du site ; qu'il ne s'agit pas des arbres remarquables;

Considérant que la majorité de ces arbres nécessite d'être abattus pour permettre l'aménagement du site ;

Considérant que sur la parcelle il y a un arbre remarquable repris à l'inventaire scientifique depuis le 27 janvier 2012 ; que ce platane à feuille d'érable est conservé ;

Considérant que ce platane fait partie d'un groupe d'arbres remarquables implantés en bordure du chemin d'accès historique à l'ancien château ;

Considérant que la pérennité de ce groupe d'arbres devra être assurée en prévoyant des plantations de quelques exemplaires d'arbres à haute tige ;

Considérant qu'une étude phytosanitaire des arbres du site devra être réalisée afin de déterminer l'état de santé des arbres avant le chantier ;

Considérant que la situation existante compte 4 constructions : le bâtiment principal de l'école du Poelbos, le bâtiment bicommunautaire, le bâtiment de l'école de l'Arbre Ballon et le pavillon Plein Air ; que 2 des 4 bâtiments (le bâtiment bicommunautaire et le pavillon Plein Air) sont démolis ;

Considérant que 2 nouvelles constructions sont proposées ;

Considérant que la nouvelle école néerlandophone avec salle de sport bicommunautaire (bâtiment 'Poelbos') est implantée sur les traces de l'ancien château 'Tircher', démoli dans les années 1970 ; que cette implantation bénéficie d'une position particulière liée à la topographie du terrain ;

Considérant qu'afin de retrouver l'image de l'ancien château, le volume de l'école Poelbos a été conçu sur un plan carré et symétrique ;

Considérant que, afin de réduire le gabarit du bâtiment, la volumétrie proposée est très compacte et le sous-sol accueille un grand réfectoire, une salle des professeurs et toutes les fonctions annexes à ceux-ci ; dotés de plusieurs cours anglaises, qui permettent de laisser entrer la lumière naturelle ; que cet aménagement réduit considérablement l'impact visuel du gabarit du bâtiment ;

Considérant que, l'école désaffectée, en contrebas de l'école FR, est démolie et reconstruite sur les traces de l'ancien pavillon Plein-Air ;

Considérant que, l'école FR présente une architecture horizontale, en renforçant le dialogue avec les bâtiments existants situés le long de l'avenue du Laarbeek ;

Considérant que l'implantation des constructions vise à optimiser, d'une part les espaces ouverts et boisés autour les constructions et d'autre part, unifier la cour afin d'améliorer le fonctionnement de l'ensemble des écoles ;

Considérant que, en ce qui concerne les abords, le projet prévoit la création d'espaces ludiques et pédagogiques ainsi que des aménagements plantés ;

Considérant que l'emprise de toutes les constructions sur la parcelle est légèrement diminuée ( on passe de 3161 m<sup>2</sup> à 3120 m<sup>2</sup>) ; que, néanmoins, le volume total est augmenté de 20.416 m<sup>3</sup> à 39.433

m<sup>3</sup> pour accueillir 3597 m<sup>2</sup> de plancher supplémentaires; que le projet vise à générer des bâtiments compacts pour minimiser son impact sur le parc ;

Considérant que, pour réduire cet impact, la finition des façades des deux nouvelles constructions est composée de panneaux en aluminium naturel, qui reflètent les couleurs de la nature environnante;

Considérant que le bâtiment Poelbos présente un gabarit R+3 et a une emprise de 729 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le bâtiment est organisé comme suit :

- Il dispose d'un grand escalier monumental central ;
- En sous-sol (espace semi-enterré) sont situés : le réfectoire, la cuisine, une salle des professeurs avec un accès extérieur (cour anglaise), des locaux de stockage et des sanitaires ;
- Au rez-de-chaussée et aux étages sont situées 10 salles de classes et multiples autres fonctions annexes ;
- Au dernier étage est située la salle de sport bicommunautaire avec double hauteur sous-plafond, un vestiaire ainsi que des salles de psychomotricité ;

Considérant que le bâtiment Plein Air présente un gabarit de R+2 et a une emprise de 768 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le bâtiment est composé comme suit :

- Au rez-de-chaussée sont situés un réfectoire et des locaux annexes ;
- Aux étages sont situées les 8 salles de classe ;

Considérant que la superficie imperméable passe de 7734 m<sup>2</sup> (situation existante) à 10.006 m<sup>2</sup> (situation projetée) ; que l'ensemble des espaces minéralisés sont traités de manière à infiltrer les eaux de pluie du projet et donc ne sont globalement pas rejetées à l'égout ;

Considérant que la diminution des surfaces perméables est compensée par l'augmentation de la superficie des toitures verdurisées qui passent de 469 m<sup>2</sup> à 1334 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'aucun emplacement de stationnement pour les établissements scolaires ne sera créé dans le cadre du projet ;

Considérant que le projet augmente essentiellement les flux de circulation au moment des heures de pointe du matin et à la fin des classes ;

Considérant que la zone de 'Kiss & Ride' en voirie n'est pas suffisante pour répondre à la demande projetée des parents qui déposent et récupèrent les élèves ; que deux zones de stationnement réservées aux autocars et certaines parties du trottoir seront probablement aussi utilisées ponctuellement pour déposer les élèves ;

Considérant que les activités extra-scolaires, qui se déroulent majoritairement le soir et le week-end, ne génèrent pas de demande en stationnement automobile en journée, et donc ne génèrent pas de problème de stationnement ;

Considérant que les flux supplémentaires liés au projet ne vont pas modifier de manière significative les conditions de circulation automobile ; qu'il est néanmoins souhaitable de trouver une solution pour organiser une zone Kiss & Ride de manière à ce qu'elle puisse desservir l'école de manière optimale;

Considérant que le projet prévoit 24 arceaux vélos en U renversés au sein même du site, soit 48 emplacements vélos sécurisés en lien direct avec l'école du Poelbos ; qu'un abri pour les vélos (24 arceaux) est également prévu au niveau du bâtiment Plein Air ;

Considérant que ces emplacements sont facilement accessibles depuis l'avenue du Laerbeek ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une zone de livraisons à l'air libre au sein du site à l'arrière du bâtiment dédié à l'école Poelbos ( d'une largeur de 4 m sur 25 m de longueur) et donc hors voirie ;

Considérant que l'implantation de la nouvelle école se trouve à proximité immédiate d'une zone Natura 2000 et sur la zone de servitude entourant les zones boisées ;

Considérant qu'en situation existante, les espaces ouverts du site sont essentiellement destinés aux cours des deux écoles, l'école du Poelbos à l'ouest et celle de l'Arbre Ballon à l'est ; que le projet prévoit quelques modifications dans leur fonctions précises et dans leur aménagement paysager ;

Considérant que le projet prévoit une zone de jeux avec multiples agrès pour tous les âges, permettant découvertes et expérimentations, le long de la lisière du bois de Poelbos (terrain d'aventure) ; Considérant que ces aménagements seront complétés par un ourlet végétal le long de la clôture ;

Considérant qu'un potager éducatif accompagné d'une petite ferme urbaine est envisagé pour l'école néerlandophone à la suite de la coulée verte centrale, jonction entre les deux écoles ; que celui-ci est aménagé de bacs à culture, d'arbustes, d'une cabane en bois et d'un enclos réservé aux animaux (biquette, lapins, poules, ...) pour initier et sensibiliser les élèves à la faune et à la flore et aux différents enjeux environnementaux ;

Considérant qu'aux abords des bâtiments scolaires les cheminements et les cours de récréation sont minéralisés ; que ces zones minéralisées incluent pour chaque cour : un bloc sanitaire, un terrain à ciel ouvert multisports, un préau, un abri sécurisé pour vélos et une zone pour conteneurs à déchets ; considérant que des gradins végétalisés sont construits le long des escaliers menant au niveau -1 du bâtiment « Poelbos » où se situe le réfectoire ;

Considérant qu'une partie de l'aménagement paysager existant au nord de la zone du potager sera conservée, notamment la bande de végétation située entre les deux écoles, celle située entre l'avenue du Laerbeek et le bâtiment « Plein Air » et les arbres longeant les limites du site côté zone du Poelbos ; que quelques abattages d'arbres sont toutefois prévus (nécessaires à l'organisation du chantier) ;

Considérant qu'au total, 24 arbres à haute-tige sont abattus (suivant le formulaire de demande de PU), que la plantation de 15 arbres est également prévue, principalement le long de la limite ouest du site, qui jouxte directement la lisière du bois du Poelbos ; que de nouveaux arbres sont également prévus sur l'espace vert central conservé entre les deux écoles et, plus ponctuellement, aux abords du bâtiment Plein Air ;

Considérant qu'une zone en talus inaccessible aux enfants est réaménagée au centre du site, à proximité du bâtiment bicommunautaire à démolir ; qu'un fossé sera créé au niveau de la bande végétale centrale qui sépare les deux écoles afin de favoriser la percolation des eaux de pluie ;

Considérant que des aménagements supplémentaires sont prévus par le projet pour faciliter l'accès aux écoles et leurs activités : une passerelle sera aménagée dans le talus entre le nouveau bâtiment Plein Air et l'av. du Laerbeek permettant un accès direct à cette construction depuis la voirie ;

Considérant que les accès sont globalement réorganisés ;

#### de manière générale

Considérant que le projet s'adapte aux caractéristiques urbanistiques du site en ce qui concerne l'implantation des bâtiments ( sur les traces de l'ancien château et avec l'étage du RDC et du sous-sol en retrait) et en lieu et place de l'ancien bâtiment bicommunautaire ;

Considérant que le choix des matériaux est effectué de manière à intégrer le projet dans son milieu naturel ;

Considérant que le projet améliore l'aménagement paysager du site et qu'il se rapproche des ambiances plus « ouvertes », telles que présentes à l'époque de construction du château ;

Considérant que l'affectation en zone d'équipement au PRAS ainsi que la présence d'équipements avant l'élaboration de ce dernier, permet la construction en zone non aedificandi et abroge implicitement le PPAS n°4 « Quartier du Laerbeekbosh » ;

Considérant qu'une bonne intégration du projet dans son environnement naturel doit être poursuivie ;

Considérant que tel que préconisé par le rapport d'incidence et l'avis conforme de la CRMS et en raison de la proximité du site avec la zone Natura 2000, et en vue de restreindre au maximum les incidences sur le comportement de la faune présente dans la zone de haute valeur biologique (oiseaux et chauves-souris), il a lieu d'étudier l'éclairage existant et prévu par le projet en prenant en compte également l'éclairage déjà présent sur le pourtour du site ;

Considérant que les aires de jeux localisées sur la lisière du bois, reconnue comme zone à haute valeur biologique, devront également être limitées ;

Considérant que la CRMS se prononce défavorablement sur le plan de plantation qu'elle estime inadapté et qui de ce fait devra être revu ;

Considérant que la haute valeur écologique du site nécessite de préciser un plan de gestion en ce qui concerne les différents espaces aménagés: gestion des potagers, gestion des eaux etc. ;

Considérant que pour les mêmes raisons un plan de chantier est nécessaire ainsi que la présence d'un arboriste pendant le déroulement de ce dernier ;

Considérant que pour une meilleure compréhension des interventions, un plan plus détaillé reprenant la situation existante et future des clôtures devra être fourni ;

Considérant que les clôtures doivent également intégrer cette problématique dans leur aménagement et être précisées ;

Considérant que le projet devra garantir la pérennité des arbres du bois du Poelbos (zone Natura 2000) ;

Considérant l'importance biologique du site, et qu'il y a lieu dès lors d'augmenter la qualité des aménagements en termes de biodiversité (prairie fleurie, mare didactique, petit muret avec plantes aromatiques, etc.) et d'obtenir éventuellement le label Réseau Nature ( faire recours le cas échéant à des associations de référence) ;

Considérant que la présence des espèces horticoles devrait être bannie ;

Considérant que des nichoirs pour oiseaux et chauves-souris pourraient être intégrés au projet ;

Considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

**Avis favorable à condition de :**

- éloigner l'aire de jeux de la lisère du bois et étoffer la lisère à l'aide de plantations adaptées ;
- préciser la nature et le nombre des jeux ;
- mettre en place des aménagements visant à préserver à terme le massif d'arbres longeant le chemin d'accès à l'ancien château (clôture en châtaigner, BRF) ;
- Prévoir une replantation d'arbres à haute tige le long de la voie d'accès historique à l'ancien château ;
- harmoniser l'ensemble des clôtures et portails présents sur le site, les rendre perméables à la faune et prévoir des clôtures en châtaigner visant à préserver certaines zones du piétinement de 1 m de haut ;
- Préciser le mode d'éclairage des bâtiments afin de ne pas perturber la faune ;
- Adapter l'éclairage sur le site prévu afin de ne pas perturber la faune (faire une proposition suite à l'étude photométrique) ;
- Repréciser le plan d'éclairage et renoncer à l'éclairage des terrains de sport par des projecteurs sur mâts ;
- Réaliser une étude phytosanitaire des arbres présents sur le site ;
- Associer un arboriste expert certifié durant l'entièreté du chantier pour garantir la préservation des arbres ;
- améliorer le plan de plantations en accord avec l'affectation d'école et la valeur paysagère du site et bannir les espèces horticoles;
- fournir un plan de gestion visant un entretien minimal et réaliste sur le court et le long terme,
- mettre au point un plan de chantier respectueux du site et introduire une demande de permis chantier.
- Augmenter la qualité des aménagements en termes de biodiversité (prairie fleurie, mare didactique, petit muret avec plantes aromatiques, etc.) et obtenir éventuellement le label Réseau Nature ;

Intégrer des nichoirs pour oiseaux et chauves-souris dans le projet;

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ABSTENTION DES MEMBRES DE L'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 06/03/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11085**

**Madame Olena ZVERKHOVSKA et Monsieur Philippe WAUMANS:** *la régularisation du changement de destination d'un commerce en logement au rez-de-chaussée, la modification de la vitrine, l'aménagement d'un studio sous combles et la création d'une lucarne dans le versant de toiture avant d'un immeuble de rapport comprenant déjà 3 logements ;*  
Avenue Giele 38.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'espace public qui structure le quartier et de caractère résidentiel du P.P.A.S. n°8.04 du Quartier Albert approuvé par A.G. du 21.01.1999 ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du changement de destination d'un commerce en logement au rez-de-chaussée, la modification de la vitrine, l'aménagement d'un studio sous combles et la création d'une lucarne dans le versant de toiture avant d'un immeuble de rapport comprenant déjà 3 logements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2020 au 27/02/2020 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux sous les pentes de toiture ;
  - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que l'article du P.P.A.S. n°8.04 relatif à l'éclairage naturel des locaux sous les pentes de toiture dispose que « l'éclairage de ces locaux ne peut s'effectuer que (...) par une ou plusieurs lucarnes dont la largeur totale par versant ne peut dépasser le tiers de la largeur totale de la toiture s'il y a une lucarne (...) » ; que dans la demande, la largeur de la lucarne en façade avant représente 66,6% de la largeur totale de la façade mesurée entre axes mitoyens ; qu'elle n'est dès lors pas conforme au P.P.A.S. ;
- considérant que la lucarne dépasse de plus de 2 mètres le profil de la toiture ; qu'elle déroge dès lors à l'art. 6 §2 du titre I du RRU ;
- considérant que l'aménagement d'un logement sous toiture n'est rendu possible que grâce à la construction de cette lucarne ; que celle-ci est très imposante (3,91 m x 2,70 m) et ne s'intègre pas dans l'aspect architectural du bâtiment typique des années 30 ;
- considérant que le bâtiment présente une largeur de façade de 5,87 m mesurée entre axes mitoyens ;
- considérant que la demande vise à augmenter le nombre de logements qui passent de 3 à 5 ;
- considérant que sur base des inscriptions au registre de la population, le rez-de-chaussée est occupé comme logement indépendant depuis avril 2002 ; que ce logement déroge à l'art. 3 (superficie minimale) du titre II du RRU en ce que la superficie plancher de la cuisine (6,86 m<sup>2</sup> au lieu de 8 m<sup>2</sup>) et de la chambre (8,75 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>) ; que si ce logement est conforme à l'art. 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU, il ne le serait plus en cas de conformité à l'art. 3 du titre II du RRU ; que le seul éclairage naturel possible de la chambre se fait par une cour enclavée dont l'ensoleillement est compromis ;

- considérant que les espaces de ce logement sont fortement étriqués ; que la cuisine ne permet le placement que de 3 modules standards de 60 cm x 60 cm ;
- considérant dès lors que l'aménagement de ce logement ne répond pas à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la demande surdensifie la parcelle sans améliorer l'aménagement des logements existants ;
- considérant que bien que disposant de cavettes, le bâtiment ne dispose d'aucuns des locaux communs prévus aux art. 16 (ordures ménagères), 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) et 18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage) du titre II du RRU ;

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

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux sous les pentes de toiture, la dérogation à l'art. 6 (toiture - lucarnes) du titre I du RRU et la dérogation à l'art. 3 (superficie minimale) du titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

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

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 06/03/2020

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11094**

**Mijnheer en Mevrouw Redouane & Malika EL HOURANI - ENHARI:** *het verbouwen en het uitbreiden op het gelijkvloers en eerste verdieping aan de achtergevel van een ééngezinswoning;*  
Esseghemstraat 56.

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typische woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het verbouwen en het uitbreiden op het gelijkvloers en eerste verdieping aan de achtergevel van een ééngezinswoning nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 13/02/2020 tot 27/02/2020 in verband met:
  - 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);
  - afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak - dakkapellen);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het goed een eengezinswoning blijft;
- overwegende dat de gevel tussen de scheidingslijnen 5,71 m breed is;
- overwegende dat het nieuw bijgebouw op het gelijkvloers ongeveer 0,9 m dieper dan het huidige bijgebouw en zo diep als de bestaande WC ingericht zal worden; dat het voorziene bijgebouw op het gelijkvloers conform is met titel I van de GSV;
- overwegende dat het nieuwe bijgebouw op de eerste verdieping ongeveer 3,5 m dieper en ongeveer 3,20 hoger dan de rechterbuur (gebouw nr. 58) gaat; dat het voorziene bijgebouw op het gelijkvloers conform is met titel I van de GSV;
- overwegende dat de verhoging van het dak conform is met titel I van de GSV; dat het profiel van het dak van het gebouw nr. 54 wordt gevolgd; dat deze verhoging het inrichten van 2 extra slaapkamers onder het dak toelaat;
- aangezien dat de aanvraag een verhoging (ongeveer 3,50 x 2,80 m) van de gemene muur met het gebouw nr. 58 op de eerste verdieping impliceert; dat de diepte van het bijgebouw op de eerste verdieping overschrijdt met ongeveer 0,55 m de maximale toegelaten bouwdiepte bedoeld in art. 4 van titel I van de GSV en overschrijdt met ongeveer 2,8 m de maximale toegelaten hoogte bedoeld in art. 6 van titel I van de GSV; dat deze afwijkingen miniem zijn (ongeveer 1,54 m<sup>2</sup> t.o.v. het gebouw nr. 58);
- overwegende dat de breedte van de dakkapel meer dan 2/3<sup>de</sup> van de achtergevelbreedte bedraagt (4 m i.p.v. 3,80 m); dat die dakkapel afwijkt van art. 6 van titel I van de GSV;
- aangezien dat de achtergevel naar het oosten georiënteerd is en dat de impact van de voorziene bijgebouwen en dakkapel op de bezonning van het naastliggende gebouw miniem is;
- overwegende dat de afwijkingen met titel I van de GSV miniem en aanvaardbaar zijn;
- aangezien dat de herinrichting van het bijgebouw op het gelijkvloers om een grotere eetplaats met openkeuken in te richten aan het begrip van "goede ruimtelijke ordening" beantwoordt;
- aangezien dat de herinrichting van het bijgebouw in plaats van meerdere kleine gebouwen rationelere ruimtes biedt;
- aangezien dat de aanvraag conform met titel II van de GSV is;



- aangezien dat het ontwerp zodanig voorzien werd dat de binneninrichting, de binnensfeer en het comfort van de lokalen zullen verbeterd worden;
- aangezien dat de aanvraag de comfort- en bewoonbaarheidvoorwaarden verhoogt en dat de voorgestelde binneninrichting aan het begrip van “goede ruimtelijke ordening” beantwoordt;

**UNANIEM GUNSTIG ADVIES** en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw.

**De afwijkingen op art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken), art. 6 van titel I van de GSV (dak - hoogte en dak - dakkapellen) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 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 06/03/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11091**

**Madame Betty Winteroy:** *la régularisation du changement de destination d'un atelier de réparation automobile en rangement/buanderie (logement) au rez-de-chaussée d'un bâtiment en intérieur d'îlot comprenant un logement à l'étage ;*  
Rue Bonaventure 47-49.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, construit en 1929 en style éclectique ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du changement de destination d'un atelier de réparation automobile en rangement/buanderie (logement) au rez-de-chaussée d'un bâtiment en intérieur d'îlot comprenant un logement à l'étage ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2020 au 27/02/2020 en application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que, sur base des inscriptions des habitants au registre de la population, le logement à l'étage du bâtiment en intérieur d'îlot est occupé depuis au moins 1940 ; qu'au vu des photos jointes dans la note explicative, ce logement n'est pas récent et son utilisation n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ; qu'il y a lieu de considérer son existence dans la situation de droit du bâtiment (anciennement séchoir dans les plans du permis d'urbanisme de 1929) ;
- considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment est légalement destiné à un atelier de réparation automobile (activité productive) ; que la demande vise à le rattacher au logement du premier étage et à utiliser le local comme rangement/buanderie ; que l'accès au logement au premier étage peut se faire indépendamment de ce local ;
- considérant que le volume du bâtiment est inchangé ;
- considérant que la demande augmente la superficie plancher du logement de 114,05 m<sup>2</sup> ; que celle-ci passe dès lors de 122,71 m<sup>2</sup> à 236,76 m<sup>2</sup> ;
- considérant cependant que cette augmentation de la superficie ne bénéficie pas au logement dont les conditions de confort et d'habitabilité ne sont pas améliorées ;
- considérant que ce logement est mal proportionné dès lors qu'avec un total de 114,05 m<sup>2</sup>, ce local de rangement/buanderie occupe un peu moins de la moitié de la superficie du logement portée à 236,76 m<sup>2</sup> ; que le rangement/buanderie est bien plus spacieux que ne l'est la pièce principale du séjour ;
- considérant qu'aucuns travaux ne sont prévus (modification de la façade, de baies, cloisonnements etc.) ; qu'il y aurait lieu d'améliorer le logement existant ;
- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

---

DELEGUES

SIGNATURES

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 06/03/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11057**

**JW BATI DECOR** : *la division d'une maison unifamiliale en un duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et un studio au 2<sup>e</sup> étage avec démolition de l'atelier en intérieur d'îlot ; Rue Jules Lahaye 7.*

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la division d'une maison unifamiliale en un duplex 2 chambres au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et un studio au 2<sup>e</sup> étage avec démolition de l'atelier en intérieur d'îlot ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2020 au 27/02/2020 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
  - dérogation à l'art. 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 ;
- considérant que le bien présente une largeur de façade de 4,84 m mesurée entre axes mitoyens ;
- considérant que la façade arrière du bien est orientée plein sud ;
- vu le permis d'urbanisme J.9936 refusé le 10/11/2015 et visant à la transformation, l'extension en toiture, la division de l'immeuble en deux duplex et la suppression d'un atelier ;
- considérant que, dans la situation de droit, le bien est une maison unifamiliale avec atelier en intérieur d'îlot ; que la demande vise à créer un appartement-duplex et un studio et à démolir l'atelier ;
- considérant que si la présente demande améliore l'intérieur de l'îlot, permet de recréer une zone de jardin de pleine terre et végétalisée faisant diminuer le taux d'emprise de 1 à 0,77, et vu la faible largeur du bâtiment, l'aménagement de deux unités de logement en lieu et place d'une seule implique la construction d'une annexe sur deux niveaux qui déroge aux art. 4 et 6 du titre I du RRU ; qu'en effet, la construction dépasse en profondeur plus des 3/4 de la profondeur de la parcelle et le profil du bâtiment n°9 en hauteur et profondeur ;
- considérant que l'aménagement d'un appartement-duplex au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage implique la création d'un escalier interne reliant les 2 niveaux ; que cet escalier et l'espace de circulation qu'il induit empiètent sur les pièces de vie du logement ; que la pièce centrale au 1<sup>er</sup> étage est principalement utilisée par un espace de circulation ;
- considérant que les pièces de vie au rez-de-chaussée sont étroites (salle à manger d'une largeur de 2,83 m, cuisine d'une largeur libre de 2,10 m déduction faite de l'escalier, salon de 14 m<sup>2</sup>) et permettent difficilement un aménagement intérieur répondant aux besoins d'une famille avec enfant(s) ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de modification en façade avant ; qu'il y a lieu de la restaurer ;
- considérant que la création d'un balcon au 2<sup>e</sup> étage implique la rehausse du mur mitoyen avec le bâtiment n°5 ; que cette rehausse ne suffit pas à respecter le Code civil en ce qui concerne les vues obliques vers l'habitation voisine ;

- considérant que la demande impacte l'ensoleillement des habitations voisines ;
- considérant que la demande n'améliore pas les conditions de confort et d'habitabilité du logement existant ; qu'elle ne prévoit pas de locaux communs tels qu'un local pour vélos/poussettes, un local pour le matériel de nettoyage et un local pour le tri des poubelles ;
- considérant que la hauteur sous plafond en cave est insuffisante (1,75 m au lieu de 2,20 m) et déroge à l'art. 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU ;
- considérant au vu de ce qui précède que le bien ne se prête pas à l'aménagement de 2 unités de logement répondant au bon aménagement des lieux ;

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

**Les dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU et à l'art. 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 06/03/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11099**

**Monsieur et Madame Bruno et Emilie GOMES MATOS-DUPUIS:** *la démolition d'un auvent et l'extension d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison unifamiliale ; Rue du Saule 5.*

---

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 démolition d'un auvent et l'extension d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2020 au 27/02/2020 pour cause de :
  - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que le bien est et reste une maison unifamiliale ;
- considérant que la demande vise à combler la dent creuse présente au rez-de-chaussée arrière et à étendre l'annexe sur toute la largeur ; que la terrasse existante est fortement enclavée et recouverte d'un auvent ;
- considérant que l'extension de l'annexe déroge aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ; qu'elle dépasse de plus de 3 mètres la profondeur du bâtiment voisin le moins profond et que la hauteur de toiture maximale admise est dépassée à cet endroit ; que la dérogation en profondeur ne porte que sur 0,75 m ;
- considérant qu'au vu de l'orientation du bien (façade arrière au sud) et du fait que l'extension de l'annexe ne nécessite aucune rehausse des murs mitoyens, le projet n'aura aucun impact sur l'ensoleillement et les vues depuis les habitations voisines ;
- considérant que cette extension permet d'agrandir l'espace de séjour au rez-de-chaussée afin de répondre aux besoins actuels d'une famille ; que la large baie vitrée permet une vue vers l'extérieur et un bon ensoleillement des pièces ; que la pièce centrale au rez-de-chaussée qui est celle qui reçoit le moins d'éclairage naturel est dédiée à l'espace cuisine avec coin déjeuner nécessitant le moins d'éclairage naturel ;
- considérant que le niveau du plancher de l'annexe est supérieur à celui du jardin ; que la grande baie vitrée de la véranda permettra d'avoir une vue directe vers le jardin depuis la cuisine avec coin déjeuner ; que la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le jardin avec terrasse est comblée par quelques marches ;
- considérant que la demande est conforme au titre II du RRU ;
- considérant que la façade avant est maintenue et inchangée ;
- considérant que les aménagements prévus sont qualitatifs et rationnels, répondent à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité et ne sont pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'afin d'améliorer l'éclairage naturel et la ventilation de la chambre 2 en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage, il y a lieu de supprimer le châssis fermant le balcon ;

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

- supprimer le châssis fermant le balcon de la chambre 2 en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage afin d'améliorer l'éclairage naturel et la ventilation de la pièce ;
- prévoir l'isolation du mur latéral au 1<sup>er</sup> étage de l'annexe ;

**Les dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) 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 06/03/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11076**

**Madame Rozalija Cseh:** *la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 logements, de la construction d'une véranda au premier étage en façade arrière et le remplacement de la porte d'entrée d'un immeuble de rapport avec atelier au rez-de-chaussée ; Rue Tilmont 96.*

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'espace public du quartier et de caractère mixte du P.P.A.S. n°8.05 du quartier Albert approuvé par l'A.G. du 25/02/1999 ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 logements, de la construction d'une véranda au premier étage en façade arrière et le remplacement de la porte d'entrée d'un immeuble de rapport avec atelier au rez-de-chaussée ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2020 au 27/02/2020 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
  - 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 ;
- vu le permis d'urbanisme J.2106 délivré le 20/04/1954 pour la construction d'une maison d'habitation avec atelier ; que d'après les inscriptions des habitants au registre de la population, le bien est occupé comme maison unifamiliale avec atelier depuis au moins novembre 1989 ; que le 2<sup>e</sup> étage a été occupé comme logement distinct entre 2001 et 2007 et le 1<sup>er</sup> étage entre 2008 et 2014 ; que ces 2 logements n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme valablement délivré ;
- considérant que les menuiseries en façade avant (anciennement en bois peint en blanc, actuellement portes en bois peint en bleu et blanc et châssis aux étages en PVC blanc) ont été modifiées entre avril 1998 et mars 2009 ; que la demande vise à peindre la porte d'entrée ; qu'il y a lieu de maintenir la porte d'entrée et la porte de garage ;
- considérant que les châssis aux étages respectent les divisions d'origine ;
- considérant que l'atelier au rez-de-chaussée est inchangé hormis quelques cloisonnements de locaux (dernière utilisation connue : atelier de réparation de radiateurs de voitures) ; que l'accès à ces locaux nécessite de traverser l'entrée de l'atelier, remettant en question l'utilisation privative de l'atelier ;
- considérant que la cour est imperméabilisée conformément au permis d'urbanisme J.2106 ;
- considérant que la véranda au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière a été érigée entre 1996 et 2004 sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que celle-ci s'implante sur une cour telle qu'elle figure dans le permis d'urbanisme J.2106 du 20/04/1954 ; que les plans relevés le 14/01/1998 de la situation de fait préalablement à l'établissement du P.P.A.S. n°8.05 font apparaître une toiture plate à cet emplacement ;
- considérant que cette véranda ne permet pas une ventilation et un éclairage naturel correct de la chambre et de la cuisine dont les fenêtres donnent dans la véranda ;
- considérant de plus que cette véranda déroge aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU ainsi qu'aux prescriptions



urbanistiques du P.P.A.S. en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée (hauteur maximale de toiture de 6 m à compter du niveau du sol de l'annexe au lieu de 4,2 m) ;

- considérant que les logements ne sont pas qualitatifs, dérogent aux art. 3 (superficie minimale) en ce qui concerne la cuisine et la chambre au 1<sup>er</sup> étage et à l'art. 8 (WC) du titre II du RRU ; que l'espace sous toiture dédié au studio permettrait de revoir l'aménagement intérieur du logement du 1<sup>er</sup> étage si un logement unifamilial était maintenu aux étages ;
- considérant que la véranda au 1<sup>er</sup> étage qui agrandit le volume bâti n'améliore pas les conditions de confort et d'habitabilité du logement existant mais les appauvrit ;
- considérant que la façade arrière du bien est orientée sud-ouest ; que la véranda impacte les logements des bâtiments n° 94 et 98 dont la façade arrière est située en retrait ;
- considérant que la superficie de la pièce de vie du studio sous toiture est disproportionnée (49,8 m<sup>2</sup>) par rapport au séjour de l'appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage (24,6 m<sup>2</sup>) ;

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

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. n°8.05 en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes, aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU et aux art. 3 (superficie minimale) et 8 (WC) du titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

.....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

.....

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 06/03/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11119**

**Monsieur et Madame Nicolas et Farah WITHOF-BOMBAERTS:** *la démolition partielle d'une annexe en façade arrière, le réaménagement de 2 unités de logement (une au rez-de-chaussée et une au premier étage), la transformation de la façade arrière, le placement d'un escalier extérieur en façade arrière et le remplacement des menuiseries en façade avant ;*  
Rue Henri Van Bortonne 89.

---

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 démolition partielle d'une annexe en façade arrière, le réaménagement de 2 unités de logement (une au rez-de-chaussée et une au premier étage), la transformation de la façade arrière, le placement d'un escalier extérieur en façade arrière et le remplacement des menuiseries en façade avant ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2020 au 27/02/2020 pour cause de :
  - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de concertation en application de l'art. 207 §1. al 4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;
- considérant que la demande prévoit de remplacer les menuiseries en façade avant en bois peint de ton brun foncé (au rez-de-chaussée) et en bois peint de ton bleu clair par des menuiseries en bois peint de ton gris clair ; que les divisions des châssis sont inchangées ;
- considérant que ces modifications ne modifient pas de manière significative l'aspect esthétique et l'harmonie architecturale du bien ; qu'elles améliorent le confort thermique des occupants et le climat intérieur du bâtiment ;
- considérant que le bien est légalement composée de 2 unités de logement (une au rez-de-chaussée et une au premier étage) ; qu'il présente une largeur de façade de 5,92 m mesurée entre axes mitoyens ; que le nombre d'unités de logement est inchangé ;
- considérant que la demande vise à supprimer la salle de bain avec WC extérieur au 1<sup>er</sup> étage et à la remplacer par une terrasse ; que la cour couverte au rez-de-chaussée est creusée afin de créer une cour anglaise permettant un éclairage naturel de la chambre 1 aménagée au demi sous-sol en façade arrière ; qu'une salle de bain est également aménagée dans la continuité du couloir, sous le volume existant ;
- considérant qu'au niveau du bel étage, une passerelle en caillebotis et un escalier sont aménagés le long du volume en annexe (salle de bain transformée en buanderie) ; que cet escalier se situe à 2 m et 2,7 m des murs mitoyens afin de garantir le respect des vues droites et obliques vers les habitations voisines ;
- considérant que l'aménagement de la passerelle et de l'escalier permettent un accès direct au jardin depuis la salle à manger avec cuisine ouverte au bel étage ;
- considérant qu'une porte d'entrée donnant accès à l'appartement-duplex inférieur est aménagée dans le couloir du bel étage ; que ceci permet de privatiser l'utilisation de l'escalier entre les 2 niveaux du logement ;

- considérant néanmoins que cet aménagement ne permet pas de garantir un accès aux compteurs par les occupants de l'appartement-duplex supérieur ; que la situation est néanmoins inchangée ;
- considérant que la demande vise à offrir un espace extérieur (terrasse) à l'appartement-duplex supérieur ; que celle-ci est accolée au mur mitoyen avec le bâtiment n°91 ; qu'aucune rehausse de celui-ci n'est prévue ; que la demande vise au contraire à en diminuer la hauteur à 1,9 m à compter du niveau fini de la terrasse afin de se conformer au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques vers le bâtiment n°91 ;
- considérant que la terrasse avec mur latéral dérogeant à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art. 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU ; que celle-ci n'a pas d'impact sur l'ensoleillement et les vues depuis les habitations voisines ;
- considérant que les dérogations sont minimales et justifiables ;
- considérant que la hauteur libre sous plafond des chambres situées au demi sous-sol (2,26 m) est insuffisante ; qu'il s'agit d'une situation régulière et qu'il n'est pas envisageable de descendre le niveau du sol au vu de la présence de caves ;
- considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité des logements existants ; que les aménagements prévus sont qualitatifs et ne sont pas contraire au bon aménagement des lieux ;

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

**Les dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) 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.**

DÉLÉGUÉS

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 06/03/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.10958**

**Madame Natascha SIPKA:** *la mise en conformité suite au PV d'infraction 1/2018 : augmentation de volume au rez-de-chaussée et aux étages, modification des aménagements intérieurs et travaux structurels ;*  
Rue Léon Theodor 19.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'habitation et de commerce du P.P.A.S. n°7.03 du quartier du Miroir approuvé par l'A.E. du 19.12.1991 ;
- considérant que le bien se situe dans la zone de potentiel archéologique n°12 Hot ter Ouderheyden – ferme ;
- vu la situation de droit telle qu'elle figure sur les plans cachetés du permis d'urbanisme J.9284 délivré le 13/08/2013 pour l'agrandissement d'une maison unifamiliale et de commerce et la division de celle-ci en 2 unités de logement, à savoir :
  - des caves au sous-sol ;
  - un commerce au rez-de-chaussée ;
  - un appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage ;
  - un duplex de 2 chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
  - un grenier sous-comble ;
- vu le procès-verbal initial de constatation d'infraction dressé le 21/03/2018 pour le changement de destination du commerce au rez-de-chaussée en snack, les modifications de volume en façade arrière et les modifications en façade avant ;
- considérant que la demande vise à *la mise en conformité suite au PV d'infraction 1/2018 : augmentation de volume au rez-de-chaussée et aux étages, modification des aménagements intérieurs et travaux structurels ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2020 au 27/02/2020 pour cause de :
  - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la profondeur totale de la construction au rez-de-chaussée est portée de 16,37 m à 18,48 m selon mesures fournies par l'architecte ; qu'elle réduit la profondeur du jardin ; que l'escalier le reliant au logement au 1<sup>er</sup> étage est supprimé et que cet espace extérieur ne bénéficie plus qu'au commerce au rez-de-chaussée ;
- considérant que la profondeur de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage est agrandie de 1,8 m à 3,65 m sur toute la largeur de la façade arrière ; que cette terrasse déroge aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ;
- considérant que la terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques vers les propriétés voisines ;
- considérant que la demande vise à scinder la chambre au 1<sup>er</sup> étage en façade avant en 2 chambres de respectivement 10,38 m<sup>2</sup> et 8,08 m<sup>2</sup> ; que ces chambres dérogent à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du RRU ; qu'il en est de même pour les dimensions du WC (1 m x 0,85 m) qui dérogent à l'article 8 (WC) du titre II du RRU ;
- considérant que la demande déroge également à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre 1 ;

- considérant qu'au niveau de l'appartement-duplex inversé aux deuxième et troisième étages, les espaces de rangement et de buanderie sont supprimés au profit d'une salle de bain avec WC intégré, une salle de douche et un WC séparé ; que les dimensions du WC séparé (1,01 m x 0,8 m) dérogent à l'article 8 (WC) du titre II du RRU ;
- considérant que les salles de bain privatives des 2 chambres prévues au 2<sup>e</sup> étage sont supprimées ; que le dressing de la chambre 2 prévue en façade arrière l'est également ;
- considérant que la demande vise à scinder la chambre 2 au 2<sup>e</sup> étage en façade arrière en 2 chambres de respectivement 12,02 m<sup>2</sup> et 11,72 m<sup>2</sup> ; que la chambre 3 déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU ;
- considérant que la demande décuple les circulations qui empiètent sur les espaces de vie (appartement-duplex avec 3 volées d'escaliers) ; que les escaliers sont raides et difficilement praticables (de type échelle de meunier) ;
- considérant que le vestiaire et le WC séparé au 3<sup>e</sup> étage sont supprimés au profit de l'escalier provenant du 2<sup>e</sup> étage ; que ceci diminue le confort des occupants ;
- considérant que la demande vise à aménager le grenier sous le faite de la toiture en chambre ; qu'elle n'est pas représentée en plan en situation projetée dans les documents graphiques ; qu'elle déroge aux articles 3 (superficie minimale) et 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU ; qu'avec une hauteur maximale sous faite de 2,12 m, cette pièce ne peut être utilisée autrement qu'en grenier/rangement ;
- considérant que le dessin des baies au 3<sup>e</sup> étage en façade arrière ne correspond pas en plan et en élévation (largeur de baie différente) ;
- considérant que la hauteur libre sous plafond de la cave en façade à rue (1,7 m) ne permet pas un accès aisé et une utilisation optimale de ce local ;
- considérant que ces dérogations sont importantes et ne se justifient pas ;
- considérant que les aménagements proposés au niveau des logements n'améliorent pas les conditions de confort et d'habitabilité des logements et ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que le commerce au rez-de-chaussée n'est plus de plain-pied et par conséquent n'est plus accessible aux PMR ;
- considérant que les modifications en façade à rue ne sont pas qualitatives et multiplient les divisions des châssis du commerce ; que la partie supérieure de la devanture revient devant la dalle du plancher du 1<sup>er</sup> étage ; que les proportions de la devanture par rapport au reste du bâtiment et les proportions entre plein et vides ne s'intègrent pas dans la façade et brisent l'harmonie esthétique de celle-ci ; que les panneaux en PVC blanc aux étages appauvrissent la façade ;
- considérant que la présente demande est la conséquence directe de la non réalisation des travaux conformément au permis d'urbanisme J.9284 ;
- considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la Commission de concertation ne peut se laisser influencer par le poids des faits accomplis, mais doit se référer exclusivement aux critères du bon aménagement des lieux ;

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

**Les dérogations à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et à l'art. 3 (superficie minimale), 4 (hauteur sous plafond), 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

DELEGUES

SIGNATURES

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 06/03/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.10693**

**Madame Camille ROOSELAER:** *la création d'un appartement-duplex sous toiture et de deux lucarnes (une en façade avant et une en façade arrière) avec légère rehausse de la toiture dans un immeuble de commerce et d'habitation ;  
Rue Léon Theodor 202.*

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le permis d'urbanisme J.9461 délivré le 10/09/2013 pour l'aménagement d'un grand grenier en toiture en un appartement duplex de trois chambres dans un immeuble comportant déjà un commerce au rez-de-chaussée et trois appartements respectivement aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages ;
- considérant que la demande vise à la création d'un appartement-duplex sous toiture et de deux lucarnes (une en façade avant et une en façade arrière) avec légère rehausse de la toiture dans un immeuble de commerce et d'habitation ;
- vu l'avis unanime défavorable de la Commission de concertation du 19/10/2018 ;
- vu le projet modifié introduit le 15/10/2019 en application de l'article 126/1 du CoBAT qui prévoit les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :
  - suppression du WC indépendant et d'une partie du hall afin d'agrandir la superficie du séjour au 4<sup>e</sup> étage ;
  - modification de la dénomination du « salon » sous faîte en « salle de lecture » ;
- vu que l'objet de la demande est inchangé ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/10/2019 au 14/11/2019 pour cause de :
  - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et lucarnes) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu l'avis reporté de la Commission de Concertation du 22/11/2019 qui a demandé à ce que les aménagements intérieurs soient revus ;
- considérant que ni le demandeur ni son architecte n'ont introduit de compléments dans le délai octroyé pour ce faire ;
- vu l'absence du demandeur et de son architecte en séance ;
- vu l'avis unanime défavorable de la Commission de concertation du 13/12/2019 ;
- vu le projet modifié (plan 3/3) introduit le 17/01/2020 en application de l'article 126/1 du CoBAT qui prévoit les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :
  - percement d'une trémie dans le plancher entre les 2 niveaux de l'appartement-duplex afin de permettre une communication entre le salon sous le faîte de toiture et la salle à manger avec cuisine ouverte ;
  - modification de la dénomination de la « salle de lecture » sous faîte en « salon » ;
  - placement d'un escalier interne reliant la salle à manger et le salon sous faîte ;
  - suppression de l'espace vestiaire avec escalier et création d'un WC séparé de la salle de bain ;
  - aménagement d'un local commun pour vélos et poussettes au sous-sol ;
- considérant que le bien est, dans la situation de droit, un immeuble de rapport avec un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup>) ;
- considérant que la demande vise donc à aménager un 4<sup>e</sup> logement dans l'immeuble ;

- considérant que l'appartement est situé au quatrième étage sans ascenseur dans un immeuble existant ;
- vu les domiciliations au 4<sup>e</sup> étage du bâtiment à partir du 07/11/2014 ; que le propriétaire occupant a acquis le bien le 23/01/2015 par acte du notaire Joost de Potter en ayant connaissance du permis d'urbanisme et des conditions y attachées ;
- considérant donc que le logement a été créé en infraction ;
- considérant que la péremption du permis d'urbanisme J.9461 a opéré de plein droit le 23/09/2015 faute d'avoir été mis en œuvre durant le délai de validité de celui-ci ; qu'aucune demande de prorogation du délai de validité du permis d'urbanisme n'a été introduite ; que cela a également été confirmé par courrier les 10/03/2017 et 22/02/2018 ;
- considérant que chaque appartement ainsi que le rez-de-chaussée commercial ont déjà chacun une à deux caves en sous-sol ;
- considérant que la demande prévoit de rehausser le faîte de la toiture de 20 cm ; que celle-ci est déjà plus haute que les 2 bâtiments voisins ; que cette rehausse est minime et permet l'isolation de la toiture existante ;
- considérant que les lucarnes en façade avant et en façade arrière sont conformes à l'article 6 du titre I du RRU en ce qui concerne leur largeur ;
- considérant que la proposition qui est faite de créer une trémie dans le plancher emporte la dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU qu'impliquait la précédente demande ;
- considérant que la demande prévoit une salle de bain avec baignoire et un WC séparé ;
- considérant qu'il n'est pas prévu d'emplacement de parking mais que l'immeuble est situé au cœur de la ville, proche des transports en commun et des commerces ;
- considérant qu'un local commun pour vélos et poussettes est aménagé au sous-sol ;
- considérant que les plans de l'aménagement du commerce au rez-de-chaussée ne sont pas conformes à la situation de droit (permis d'urbanisme J.10789 délivré le 06/11/2018) du bien ; qu'il y a lieu de ne pas en tenir compte dans la présente demande dont l'objet porte uniquement sur le 4<sup>e</sup> étage ;
- considérant que la Commission de concertation ne peut se laisser influencer par le poids des faits accomplis, mais doit se référer exclusivement aux critères du bon aménagement des lieux ;
- considérant que le projet modifié vise à supprimer de la demande certaines dérogations qu'impliquait le projet initial et que les aménagements proposés ne sont pas contraires au principe de bon aménagement des lieux ;

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

- supprimer de la demande les plans de l'aménagement du commerce au rez-de-chaussée non conformes à la situation de droit (permis d'urbanisme J.10789 délivré le 06/11/2018) du bien ;

**La dérogation à l'art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

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

DELEGUES

SIGNATURES



BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION 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 06/03/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.11117**

**DIPI BRUSSELS S.A.** : *la démolition d'une annexe sur 2 niveaux en façade arrière, la construction d'une nouvelle annexe au rez-de-chaussée et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au premier étage avec rehausse du mur mitoyen, la construction d'une lucarne dans le versant de toiture avant et arrière, la modification des menuiseries et du revêtement en façade avant, l'aménagement d'une entrée privative pour les logements, la création de nouvelles baies en façade arrière, la division du logement aux étages en un studio au premier étage et un appartement-duplex au deuxième étage et sous combles ;*  
Avenue de Jette 280.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'habitation et de commerce du P.P.A.S. n° 7.03 du Quartier du Miroir approuvé par A.E. du 19.12.1991 ;
- considérant que la demande vise à *la démolition d'une annexe sur 2 niveaux en façade arrière, la construction d'une nouvelle annexe au rez-de-chaussée et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au premier étage avec rehausse du mur mitoyen, la construction d'une lucarne dans le versant de toiture avant et arrière, la modification des menuiseries et du revêtement en façade avant, l'aménagement d'une entrée privative pour les logements, la création de nouvelles baies en façade arrière, la division du logement aux étages en un studio au premier étage et un appartement-duplex au deuxième étage et sous combles ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/02/2020 au 27/02/2020 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. en ce qui concerne la zone d'annexes ;
  - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission en application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que dans la situation de droit, le bien est composé d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement unifamilial à l'étage (accessible via l'entrée du commerce) ;
- considérant que le bien présente une largeur de façade de 5 m mesurée entre axes mitoyens ;
- considérant que la façade arrière du bien est orientée au nord-est ; qu'elle ne reçoit que peu de lumière naturelle en début de journée ;
- considérant que le bien présente un corps de bâtiment principal de 3 étages dont un en totalité sous toiture ; qu'une annexe sur 2 étages est présente en façade arrière sur toute la profondeur de la parcelle ; que cette annexe ne laisse place qu'à une cour de 2 m x 6 m ; que cette cour est fortement enclavée entre cette annexe et le bâtiment au n°282 ; que cet espace n'est pas qualitatif, est imperméable et n'améliore pas l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que la demande vise à supprimer l'annexe et à la remplacer par une nouvelle annexe sur un seul niveau bénéficiant au commerce au rez-de-chaussée ; que cette nouvelle annexe déroge aux prescriptions du P.P.A.S. en ce qui concerne la zone

d'annexes, à l'art. 4 et à l'art. 6 du titre I du RRU en ce que le bâtiment projeté avec annexe occupe la totalité de la parcelle (taux d'emprise de 0,83 à 1) ;

- considérant que si la demande augmente la superficie de plancher du rez-de-chaussée (de 58 m<sup>2</sup> à 64 m<sup>2</sup>), elle diminue celle du 1<sup>er</sup> étage affectée au logement (de 63 m<sup>2</sup> à 46 m<sup>2</sup>) ;
- considérant que cette annexe implique la rehausse d'environ 0,73 m du mur séparatif avec le bâtiment n° 282 ; que cette rehausse est minime et acceptable compte tenu du fait que l'impact de l'annexe projetée sur l'ensoleillement et les vues depuis les bâtiments voisins est amélioré par rapport à l'annexe existante ; que la demande prévoit une toiture verte qui améliorera les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que la nouvelle annexe offre une hauteur libre sous faux-plafond de 2,85 m au lieu de 2,10 dans la situation actuelle ;
- considérant néanmoins qu'afin d'améliorer l'éclairage naturel dans le commerce, il pourrait être envisagé de placer des coupoles/lanterneaux dans la toiture plate ;
- considérant que la demande prévoit d'aménager aux étages deux unités de logement en lieu et place d'une seule, à savoir un studio au premier étage et un appartement-duplex au deuxième étage et sous combles ;
- considérant que ces logements bénéficient d'une entrée privative dissociée de celle du commerce et d'une cave privative en sous-sol ;
- considérant que le studio au 1<sup>er</sup> étage bénéficie d'une terrasse aménagée sur une partie de la toiture plate de la nouvelle annexe ; que cette terrasse nécessite la rehausse du mur séparatif avec le bâtiment n° 278 de 0,6 m sur une profondeur de 2,23 afin de respecter le Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques vers les propriétés voisines ; que pour ces mêmes raisons, elle nécessite la rehausse du mur séparatif avec le bâtiment n° 282 sur une hauteur de 1,83 m ; que cette terrasse et la rehausse dérogent aux art. 4 et 6 du titre I du RRU ;
- considérant que cet espace extérieur gagnerait à bénéficier au plus grand logement (appartement-duplex) ;
- considérant qu'il y a lieu de vérifier que l'arbre présent dans la cour n'est pas un arbre à haute tige dont l'abattage est soumis à permis d'urbanisme (art. 98 §1<sup>er</sup> 8° du CoBAT) ;
- considérant que la construction des lucarnes dans le versant de toiture avant et arrière permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité des locaux situés sous la toiture ; que l'augmentation de volume ne se justifie que parce qu'une seconde unité de logement est créée ; qu'il en est de même des modifications des baies en façade arrière ;
- considérant que la lucarne dans le versant de toiture avant ne s'intègre pas dans l'harmonie esthétique du bien ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir un logement unifamilial aux étages du bien ;
- considérant qu'il s'agit d'un bâtiment du début du XX<sup>e</sup> siècle ;
- considérant que la demande vise également à la modification des menuiseries (châssis en PVC blanc remplacés par des châssis en bois noir) et du revêtement en façade avant (pierres noires finition brillante remplacées par des carreaux de pierre bleue) ;
- considérant que l'aménagement d'une entrée privative pour les logements aux étages permet l'utilisation indépendante du commerce et des logements ; que ceci améliore la situation existante impliquant que le logement est accessoire au commerce ;
- considérant que la modification de la devanture du commerce respecte la symétrie de la façade avant et la lisibilité du commerce au rez-de-chaussée ; que la teinte des nouvelles menuiseries, identique sur l'ensemble de la façade, mettra en avant les baies du bâtiment ; que le choix de la pierre bleue comme revêtement (actuellement pierre noire) adoucira le contraste entre le rez-de-chaussée et les étages ; que ces choix n'affectent pas de manière importante l'aspect esthétique et l'harmonie architecturale de la façade ;

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

- étudier la possibilité de placer des coupoles/lanterneaux dans la toiture plate de la nouvelle annexe afin d'améliorer l'éclairage naturel dans le commerce ;
- maintenir un logement unifamilial aux étages du bien ;
- prévoir des châssis de couleur anthracite au rez-de-chaussée et aux étages ;
- prévoir la lucarne en recul et à l'aplomb de l'intérieur de la façade ;

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. en ce qui concerne la zone d'annexes, à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art. 6 (toiture - hauteur) 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 06/03/2020

**Demande de permis d'urbanisme J.10963**

**BIBLIMMO S.P.R.L. :**

*objet modifié et remodifié de la demande : la transformation d'une maison de commerce en immeuble de rapport comprenant un horeca au rez-de-chaussée et 2 unités de logement (1 appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage et un duplex 2 chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages)*

*objet modifié de la demande: la transformation d'une maison de commerce en immeuble de rapport comprenant un horeca au rez-de-chaussée et 2 unités de logement (1 appartement 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage et un duplex 3 chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages)*

*objet initial de la demande: la transformation d'une maison de commerce en immeuble de rapport comprenant un horeca au rez-de-chaussée et 3 unités de logement (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages) ;*

Place Reine Astrid 18.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'habitation et commerce du P.P.A.S. n° 7.03 du quartier du Miroir approuvé par l'A.E. du 19/12/1991 ;
- considérant que la demande vise à la transformation d'une maison de commerce en immeuble de rapport comprenant un horeca au rez-de-chaussée et 2 unités de logement (1 appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage et un duplex 2 chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages);
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/11/2019 au 05/12/2019 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. en ce qui concerne le type de toiture ;
  - 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 ;
- considérant l'avis de la commission de concertation du 13/12/2019 libellé comme suit :
  - « vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
  - vu que la demande se situe zone d'habitation et commerce du PPAS 7.03 du quartier du Miroir approuvé par l'A.E. du 19/12/1991 ;
  - considérant que la demande modifiée vise à la transformation d'une maison de commerce en immeuble de rapport comprenant un horeca au rez-de-chaussée et 2 unités de logement (1 appartement 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage et un duplex 3 chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages) ;
  - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/11/2019 au 05/12/2019 pour cause de :
    - dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;

- *dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;*
- *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 ;*
- *considérant l'avis de la commission de concertation du 18/10/2019 libellé comme suit :*
  - *vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
  - *vu que la demande se situe en zone d'habitation et commerce du P.P.A.S. 7.03 du quartier du Miroir approuvé par l'A.E. du 19/12/1991 ;*
  - *considérant que la demande vise à la transformation d'une maison de commerce en immeuble de rapport comprenant un horeca au rez-de-chaussée et 3 unités de logement (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages) ;*
  - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/09/2019 au 10/10/2019 pour cause de :*
    - *dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée;*
    - *dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);*
    - *dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);*
    - *dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture;*
  - *considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;*
  - *considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en vertu de l'article 207 §1 al 4 du CoBAT (bâtiment ou ensemble antérieur à 1932 inscrits à titre transitoire à l'Inventaire), d'un style art déco ;*
  - *considérant que la demande précise que l'espace horeca du rez-de-chaussée sera exploité par la chaîne de restaurants O'Tacos, que les horaires proposés sont du dimanche au jeudi de 11.00 à 22.00 et le vendredi et le samedi de 11.00 à 23.00 ;*
  - *considérant la différence de niveau entre la place et la dalle du rez-de-chaussée, que le commerce n'est donc pas accessible au PMR, qu'il y a lieu d'améliorer la situation ;*
  - *considérant que la demande prévoit de modifier l'enseigne, qu'il y a lieu de revoir la proposition étant donné la qualité de la façade et de veiller à respecter le caractère particulier du bâtiment ;*
  - *considérant que la demande prévoit 3 unités de logements réparties comme suit :*
    - *un appartement 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage,*
    - *un appartement 1 chambre au 2<sup>e</sup> étage,*
    - *un appartement 1 chambre au 3<sup>e</sup> étage sous combles ;*
  - *considérant que la demande prévoit une rehausse du bâtiment ;*
  - *considérant que le bâtiment voisin de gauche est un R+3 avec toiture plate alors que le voisin de droite a un gabarit de R+2+T ;*
  - *considérant que l'actuel bâtiment est un R+2+T mais que celui-ci est plus bas que ses deux voisins directs ;*
  - *considérant qu'une rehausse en façade avant est donc justifiable ainsi qu'une augmentation de volume en toiture et en façade arrière dans le contexte urbain existant ;*
  - *considérant que la rehausse en façade avant remonte en partie celle existante en enduit blanc sur maçonnerie et ajoute une toiture en tuile noire avec une*

*lucarne en panneaux trespas dont la couleur n'est pas spécifiée, les deux parties étant séparées par une nouvelle gouttière en zinc ;*

- *considérant que la demande tente d'intégrer au maximum la rehausse à la façade existante ;*
- *Considérant cependant que la façade actuelle possède une grande qualité architecturale notamment au niveau de ses reliefs et décors mais également au niveau de la forme de ses baies ;*
- *Considérant que malgré une architecture de mimétisme, l'intégration de la rehausse est compromise par l'impossibilité de retrouver la même qualité et le même travail des détails ;*
- *Considérant qu'il serait plus heureux de prévoir une rehausse d'une architecture contemporaine et d'aspect léger ;*
- *Considérant que la demande prévoit également d'agrandir les volumes en façade arrière ;*
- *Considérant que les plus grandes extensions en façade arrière sont situées du côté du voisin de droite qui est le moins haut et le moins profond ;*
- *Considérant que l'extension au niveau du rez-de-chaussée est en dérogation au PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardin avec construction d'annexe limitée dans le sens ou moins de 50% de la zone est en jardin ;*
- *Considérant que la demande est en dérogation au PPAS en ce qui concerne la pente de toiture qui doit être comprise entre 35° et 50°, que la toiture projetée a une pente de 31° ;*
- *Considérant que la toiture actuelle ne répond pas à cette condition non plus mais qu'il s'agit d'une situation existante ;*
- *Considérant que la terrasse proposée au 1<sup>er</sup> étage est extrêmement profonde par rapport aux voisins, que même si celle-ci est conforme au Code civil, elle est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur et la profondeur ;*
- *Considérant que cette terrasse est un promontoire sur l'intérieur d'îlot, qu'elle risque d'engendrer des nuisances en intérieur d'îlot, que la limitation de cette terrasse ne nuirait pas aux conditions de confort et d'habitabilité du logement ;*
- *Considérant que le jardin n'est accessible que par le commerce, qu'il n'est en aucun cas envisageable que celui-ci devienne une extension du commerce, qu'il y a donc lieu de la dévouer aux logements de manière à s'assurer qu'il sera correctement entretenu ;*
- *considérant que la demande sollicite des dérogations à l'article 4 du Titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur sous plafond des caves qui n'ont que 2 m de hauteur sous plafond ;*
- *considérant que les locaux prévus en sous-sol sont une cave par unité de logement, une cave pour le commerce, le local compteur et un local pour le rangement du matériel de nettoyage ;*
- *considérant que la demande sollicite des dérogations à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel des séjours de chaque étage ainsi que de la chambre 2 du 1<sup>er</sup> étage ;*
- *considérant que les séjours se trouvent en façade avant, qu'il n'est pas envisageable de modifier la façade avant, qu'il n'est donc pas possible d'améliorer l'éclairage naturel des pièces en façade avant ;*
- *considérant que la demande prévoit une entrée particulière pour les logements, ce qui est absolument nécessaire pour un immeuble de rapport ;*
- *considérant que la façade du bâtiment fait 5,5m, que les lignes directrices de la commune mentionnent qu'une maison de 5,5m de façade ou plus avec une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup>, ce qui est le cas ici, doit avoir soit un logement de minimum 3 chambres, avec une surface privative de minimum 140 m<sup>2</sup> et un espace extérieur si possible, soit au moins 2 logements de minimum 2*

chambres avec une surface privative de 120 m<sup>2</sup> minimum et un espace extérieur si possible, que la demande ne répond à aucune de ces conditions ;

- considérant qu'en dessous de 5,5m de façade ces mêmes lignes directrices n'autorisent aucune augmentation du nombre de logement ;
- considérant que certaines fenêtres en façade arrière ne sont pas à une distance obligatoire de 0,6 m, qu'il s'agit cependant d'une situation existante, qu'il y a cependant lieu de fournir la preuve d'une servitude de vue ;
- considérant que, pour les bâtiments neufs, les articles 16, 17 et 18 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme prévoient que les immeubles à logements multiples doivent comporter:
  - un local permettant d'entreposer les ordures ménagères d'une capacité suffisante que pour pouvoir permettre le tri sélectif;
  - un local vélos et voitures d'enfants;
  - un local pour le rangement du matériel de nettoyage;
- considérant qu'il faut améliorer la conformité à ces différents articles en cas de travaux à un immeuble existant;
- considérant que la demande prévoit un local vélo au rez-de-chaussée, que ce local peut accueillir 3 vélos, qu'il y a lieu de prévoir au moins 1 vélo/chambre ;
- considérant que la demande ne prévoit aucun local poubelle, que cependant un commerce de restauration produit une plus grande quantité de déchets que des logements, que la problématique du stockage des déchets des horeca est déjà présente place Reine Astrid, qu'il y a donc lieu de réfléchir à une solution ;
- considérant que la modification du nombre et/ou de la répartition de logements dans un immeuble entraîne une modification de la destination de certains locaux qui peut provoquer des nuisances pour les logements situés dans l'immeuble concerné et dans les immeubles voisins ;

**Avis unanime défavorable »**

- considérant que les modifications suivantes ont été apportées dans la demande actuelle :
  - une pente est créée au rez-de-chaussée de manière à rendre le commerce accessible aux PMR ;
  - l'enseigne est toujours prévue au-dessus de la baie du commerce mais est prévue en lettrage découpé ;
  - la demande ne prévoit plus que 2 unités de logement, à savoir un appartement 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage et un duplex 3 chambres au 2<sup>e</sup> étage et en toiture ;
  - la demande prévoit une toiture plate en retrait par rapport aux façades avant et arrière ;
  - l'extension en toiture est prévue dans un langage architectural plus moderne avec un bardage en zinc, des châssis en PVC gris et un garde-corps vitré ;
  - l'extension en façade arrière s'aligne sur le voisin le plus profond au 1<sup>er</sup> étage et sur le voisin le moins profond au 2<sup>e</sup> étage ;
  - le jardin du rez-de-chaussée n'est pas accessible aux clients ;
  - la demande prévoit un local poubelle dévolu au commerce en sous-sol en divisant la cave en deux parties distinctes ;
- considérant que la demande sollicite également des dérogations au Titre II du RRU :
  - le séjour/cuisine du 1<sup>er</sup> étage est en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel ;
  - le séjour/cuisine du 2<sup>e</sup> étage est en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel ;
  - la chambre 1 du 2<sup>e</sup> étage est en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel ;



- *considérant cependant que la dérogation à la profondeur autorisée par le PPAS n'est pas justifiée, qu'un aménagement plus rationnel permettrait de réduire cette profondeur ;*
- *considérant que le jardin n'est accessible que pour le personnel de l'espace horeca du rez-de-chaussée, qu'il est regrettable que celui-ci ne profite pas aux logements ;*
- *considérant que la terrasse du 1<sup>er</sup> étage n'est pas conforme au Code Civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ;*
- *considérant que les zones de jour et de nuit des logements sont inversées au niveau des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, que cela risque de provoquer des nuisances entre logements, qu'il y a donc lieu soit de ne pas faire d'inversion soit de prévoir une isolation acoustique ;*
- *considérant que déjà dans son précédent avis, la commission de concertation demandait de prévoir un local vélo pouvant contenir un nombre d'un vélo par chambre, que le local vélo n'a pas été agrandi, que seul un local vélo de taille suffisante pourrait justifier le manque d'emplacement de stationnement ;*
- *considérant que même si l'extension présente une architecture moderne, celle-ci ne présente pas l'aspect léger souhaité ;*
- *considérant que le bâtiment de style art déco est inscrit à l'inventaire, qu'il y a lieu de maintenir cette qualité architecturale, également au niveau de l'intérieur (3 pièces en enfilade) ;*
- *considérant que la demande prévoit une cave pour le commerce en sous-sol avec un local poubelle, que cependant aucune liaison directe n'est prévue de l'espace horeca vers les caves, que l'exploitant devrait donc sortir sur l'espace public pour rentrer par l'entrée privative des logements et descendre ensuite ses poubelles au sous-sol ;*
- *considérant que cette solution n'est pas pratique et n'est donc pas envisageable, qu'il y a lieu de prévoir un local poubelle au rez-de-chaussée ;*
- *considérant que l'aménagement des chambres dans l'appartement du 1<sup>er</sup> étage n'est pas réfléchi de manière rationnelle mais uniquement pour permettre 2 chambres répondant aux normes de superficie ;*
- *considérant que cet aménagement ne répond pas à un bon aménagement des lieux, qu'il y a lieu de ne prévoir qu'une seule chambre ;*
- *considérant que même si le séjour du 2<sup>e</sup> étage est conforme à l'article 3 du Titre II du RRU en ce qui concerne les normes minimales de superficie, celui-ci est difficilement aménageable étant donné que la cuisine fait 14m<sup>2</sup> et qu'il n'est pas possible d'y prévoir une table étant donné la porte d'entrée, le salon/salle à manger ne fait que 21m<sup>2</sup> et ne permet pas un aménagement suffisant pour un logement de 3 chambres ;*
- *considérant qu'il y a lieu de prévoir la liaison du jardin avec le logement du 1<sup>er</sup> étage ;*

***Avis unanime défavorable »***

- *considérant que la présente demande propose de réduire la profondeur du rez-de-chaussée de manière à supprimer la dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;*
- *considérant que la présente demande prévoit un appartement d'une chambre au 1<sup>er</sup> étage et un duplex 2 chambres au 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage ;*
- *considérant que la demande prévoit l'extension en toiture avec une grande baie vitrée allant de mitoyen à mitoyen soulignée par un bardage en zinc noir ;*
- *considérant que l'extension est en retrait de 1,61 m par rapport au plan de la façade, que cette toiture est inaccessible mais qu'un garde-corps vitré est placé de manière à assurer la sécurité ;*
- *considérant que le jardin du rez-de-chaussée n'est pas accessible aux clients de l'espace horeca mais n'est pas non plus accessible pour les logements ;*

- considérant que la demande prévoit un local poubelle uniquement pour le commerce de 2,94 m<sup>2</sup>, que celui-ci se trouve au rez-de-chaussée à l'arrière du local vélo ;
- considérant que la chambre du 1<sup>er</sup> étage est en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel ;
- considérant cependant qu'il n'est pas possible d'améliorer celui-ci étant donné qu'il n'est pas souhaitable de modifier les baies en façade avant ;
- considérant que la demande prévoit un recul du dernier étage en façade arrière, que ce recul ne se justifie pas tant d'un point de vue des dérogations que du point de vue constructif ;
- considérant que les transformations prévues dans la demande actuelle préservent l'esprit des 3 pièces en enfilade typique des maisons bruxelloises ;
- considérant que même si le P.P.A.S. ne prévoit pas la possibilité d'une toiture plate, celle-ci s'intègre dans le contexte existant et ne porte pas atteinte aux volontés du P.P.A.S. d'autant plus que plusieurs bâtiments sur la place présentent le même type de toiture ;
- considérant qu'il y a lieu de reculer la façade de l'extension du 3<sup>e</sup> étage de telle sorte qu'elle soit comprise entièrement entre mitoyens y compris la corniche ;
- considérant qu'il y a lieu de garantir la minceur de la corniche indépendamment de l'épaisseur de la toiture plate ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- reculer la façade de l'extension du 3<sup>e</sup> étage de telle sorte qu'elle soit comprise entièrement entre mitoyens y compris la corniche ;
- garantir la minceur de la corniche indépendamment de l'épaisseur de la toiture plate ;
- prévoir un garde-corps en verre ;

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du P.P.A.S. en ce qui concerne le type de toiture, 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. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

**Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre soit au Collège des Bourgmestre et Echevins, soit aux actes d'instruction, 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.