

Vergadering van de Overlegcommissie van 07/05/2021

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11150

GREGOIR N.V.: *de regularisatie in opvolging van het niet naleven van de stedenbouwkundige vergunning J.10437: bouwen van een nieuw volume aan de hoofdingang van gebouw B ("drive-in"), van een nieuwe overkapping langs gebouw D, de gebruikswijziging van gebouw D (herstelplaats voor moto's i.p.v. showroom voor wagens), plaatsen van ondergrondse containers, van een slagboom en een hek aan de hoofdingang, inrichten van de achterrauitbouwstroken als parkeerplaatsen voor voertuigen, plaatsen van 5 uithangborden en andere wijzigingen aan de voorgevels en in de binneninrichting op de site;*
Tentoonstellingslaan 317, Laarbeeklaan 13 en Dieleghemdreef 20.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter, punt van wisselend gemengd karakter, langs een structurerende ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in een gemengd woon- en bedrijfsgebied van het BBP Nr 4.03 van de Laarbeekboschwijk goedgekeurd bij K.B. van 25/09/1980 gelegen is;
- overwegende dat de percelen onder categorieën 0 + 3, 1 en 2 opgenomen zijn in de inventaris van de bodemtoestand van Leefmilieu Brussel;
- gelet op de stedenbouwkundige vergunning J.10437 afgeleverd op 12/10/2017 voor het bouwen van een nieuwe showroom BMW en MINI, renovatie van de bestaande showroom BMW, bouwen van een opslagplaats voor auto's en banden;
- gelet op de stedenbouwkundige vergunning ENS.1-2018 geweigerd op 31/07/2018 voor het plaatsen van een pyloon met indirect verlichting;
- gelet op de stedenbouwkundige vergunning J.10931 geweigerd op 15/10/2019 voor het plaatsen van 2 reclamezuilen en 5 reclamevlaggen;
- gelet op de stedenbouwkundige vergunning J.10946 afgeleverd door de gemachtigde ambtenaar op 02/10/2019 voor het verplaatsen van een reeds vergunde uitrit (stedenbouwkundige vergunning J.10437) met enkele meters omwille van veiligheidsredenen (rechttrekken van de bocht);
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie in opvolging van het niet naleven van de stedenbouwkundige vergunning J.10437 nastreeft met name: bouwen van een nieuw volume aan de hoofdingang van gebouw B ("drive-in"), van een nieuwe overkapping langs gebouw D, de gebruikswijziging van gebouw D (herstelplaats voor moto's i.p.v. showroom voor wagens), plaatsen van ondergrondse containers, van een slagboom en hek aan de hoofdingang, inrichten van de achterrauitbouwstroken als parkeerplaatsen voor voertuigen, plaatsen van 5 uithangborden en andere wijzigingen aan de voorgevels en in de binneninrichting op de site;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 15/04/2021 tot 29/04/2021 in verband met:
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
 - afwijking op art. 11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken);
 - afwijking op art. 13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
 - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de standplaatsen voor wagens;
 - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het gebied voor tuinen;

- afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de esthetiek;
- overwegende dat er één bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking heeft tot:
 - de hinder (geur en lawaai) veroorzaakt door het gebruik van de containers gelegen naast de woningen;
 - de hinder (geur en lawaai) veroorzaakt door de uitbating van de site (car-wash, airco-toestellen, pompen, controletesten van de motoren, rijden van motors, opslagen van banden enz.) naast de woningen;
 - het gebrek aan beplantingen op de site;
- gelet op artikel 23 van het GBP dat vermeldt dat “in woongebieden worden de voorschriften betreffende het gemengd gebied toegepast op de percelen welke de voorzijde van een huizenblok vormen die, in overdruk, is aangeduid met een punt van wisselend gemengd karakter”;
- gelet op artikel 3.3 van het GBP dewelke volgende voorziet “de vloeroppervlakte bestemd voor grote speciaalzaken (...) kan op meer dan 3500 m² (...) worden gebracht wanneer die mogelijkheid is bepaald in een bijzonder bestemmingsplan”; dit is hier het geval met het BBP Nr 4.03 dat geen maximale vloeroppervlakte beperkt voor de voorziene activiteiten;
- overwegende dat de aanvraag een vergroting van de vloeroppervlaktes (+42.5 m² x 5,1 m) en van het volume (+212,5 m³) impliceert; dat dit komt door het inrichten van een nieuw volume aan de hoofdingang van gebouw B die als drive-in gebruikt zal worden;
- overwegende dat het bouwen van dit volume, gezien de inplanting en de oriëntatie, geen grote invloed op de naastliggende gebouwen (woningen) zal veroorzaken;
- overwegende dat het dak van dit volume niet begroeid wordt;
- overwegende dat een overkapping van 71 m² achter gebouw D gebouwd wordt; dat gebouw D niet meer als Mini showroom gebruikt zal worden maar als herstelplaats en winkel voor het verkoop van moto's;
- overwegende dat deze luifel niet dieper gaat dan het volume aan de linkerkant van het gebouw; dat de luifel een scheiding vormt tussen het commerciële gelijkvloers en de woningen op de verdiepingen;
- overwegende dat het dak van deze nieuwe luifel niet begroeid wordt;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP Nr. 4.03 voor wat betreft esthetiek (1.1); dat de voorschriften voorzien dat de gevels “onderling moeten harmoniëren teneinde bij te dragen tot een homogene esthetiek in de wijk”; dat de aanvraag een commerciële ruimte met o.a. een showroom betreft; dat de gebouwen die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn, zodanig voorzien zijn dat het geheel van de gevel een esthetisch geheel vormt (glas, beton, aluminium schrijnwerk, witte cementering, zwarte panelen);
- overwegende dat de aanvraag het plaatsen van een slagboom en hek aan de hoofdingang voorziet; dat deze ervoor zorgen dat de vergunde doorstroming op het terrein door middel van éénrichtingsverkeer veiliger kan gebeuren (duidelijke in- en uitritten);
- overwegende dat de waterdoorlatendheid en de groene omgeving van de hele site dient verbeterd te worden door de vergroening van alle platte daken en bodemoppervlakten en het planten van bomen en klimop langs de gemene muur met het gebouw gelegen Dieleghemdreef Nr 22 conform de vorige stedenbouwkundige vergunning;
- overwegende dat het binnengebied waar de parkeerplaatsen staan, grenst aan veel tuinen; dat er begroeide pergola's dienen te worden voorzien bovenop deze parkeerplaatsen zoals voorzien in de vorige stedenbouwkundige vergunning;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het gebied voor tuinen (4.6); dat geen 5% van de 20% van de totale

niet bebouwde oppervlakte van het terrein wordt beplant met hoogstammige bomen, waarvan 10% minstens 25 jaar oud zijn;

- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft parkeerplaatsen voor wagens (4.4); dat de voorschriften voorzien dat parkeerplaatsen worden voorzien in verhouding van één plaats per 30 m² werkplaats of handelsuitbating;
- gelet op het feit dat het aantal voorziene parkeerplaatsen daalt (122 i.p.v. 141) en afwijkt van de voorschriften van het BBP (226 parkeerplaatsen te voorzien); dat deze daling te verklaren is door het feit dat een aantal staanplaatsen door parkeerplaatsen voor moto's vervangen worden;
- overwegende dat moto's worden geparkeerd/uitgesteld in de achteruitbouwstrook van het gebouw gelegen aan de Laarbeeklaan;
- overwegende dat art. 11 van titel I van de GSV vermeldt dat "deze strook mag niet worden omgevormd tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen (behalve de paden naar de inkomdeuren en garagepoorten)"; dat een afwijking niet mogelijk noch wenselijk is; dat dit verbod geldt ook voor het parkeren van voertuigen in de achteruitbouwstrook gelegen voor gebouw A en de woning gelegen Dieleghemdreef Nr. 12;
- overwegende dat het project ook afwijkt van artikel 7 (parkeerplaatsen voorbehouden voor personen met beperkte mobiliteit) van titel IV en artikel 17 (aantal in te richten plaatsen voor fietsen) van titel VIII van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV);
- overwegende dat 2 parkeerplaatsen bestemd voor PBM worden voorzien aan de ingang van de showroom; dat het aantal PBM parkeerplaatsen ongewijzigd blijft t.o.v. het vergund project; dat een groot aantal parkeerplaatsen niet bestemd zijn voor klanten;
- overwegende dat de aanvraag de afschaffing voorziet van 6 fietsparkeerplaatsen; dat art. 17 van titel VIII van de GSV een minimum van 2 fietsparkeerplaatsen voorziet;
- overwegende dat de aanvraag geen fietsenstallingen voor de werknemers en bezoekers voorziet; dat deze afschaffing niet verdedigd wordt;
- overwegende dat de aanvraag ook het plaatsen van 4 ondergrondse containers (2 voor restafval en 2 voor papier/karton) aan de Dieleghemdreef voorziet; dat de ligging van deze containers niet optimaal is want ze grenzen aan woningen;
- overwegende dat een oplossing dient gevonden te worden om de containers te verplaatsen naar een plek waar ze minder hinder aan de buurtbewoners zullen veroorzaken;
- overwegende dat de aanvraag het verschuiven van de buitenvluchtrap van de gebouw E en het creëren/wijzigen van garagepoorten voorziet; dat volgens de inlichtingen vermeld in de verklarende nota het gelijkvloers van het gebouw zal gebruikt worden als atelier voor het wisselen van banden; dat de bestemming van de eerste verdieping een opslagplaats voor banden blijft;
- overwegende dat de nodige maatregelen dienen getroffen te worden tijdens het laden en lossen van vrachtwagens en de uitbating van de site tijdens de openingsuren van de handelszaak om geen hinder (lawaaï,...) aan de geburen te veroorzaken en zo de verenigbaarheid met de huisvesting te verzekeren in de Dieleghemdreef;
- overwegende dat de aanvraag het creëren van een binnendeur tussen de showroom en het appartement gelegen 323-325 tentoonstellingslaan voorziet; dat de verklarende nota vermeldt dat het appartement ingericht wordt als woonplaats voor een toekomstige conciërge, die op deze manier bij problemen rechtstreeks toegang heeft tot de concessie;
- overwegende dat de aanvraag geen melding maakt van het gebouw gelegen Dieleghemdreef nr. 12 (ééngezinswoning);
- overwegende dat de aanvraag een onregelmatige feitelijke toestand betreft; dat het feit dat de werken al uitgevoerd zijn de beslissing van de overlegcommissie niet kan beïnvloeden;

- overwegende dat het project strookt met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggend stedelijk kader;
- overwegende dat blijkt uit de bovenvermelde motivatie dat het project strijdig is met de goede plaatselijke aanleg;
- overwegende dat de aanvraag aan een (wijziging van de) milieuvergunning onderworpen is in toepassing van art. 7bis van de Ordonnantie betreffende de milieuvergunningen van 5 juni 1997; dat de aanvraag bij Leefmilieu Brussel dient ingediend te worden;

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

De afwijkingen op art. 11 (inrichting van de inspringstroken) en 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) van titel I van de GSV, op art. 7 (parkeerplaatsen voorbehouden voor personen met beperkte mobiliteit) van titel IV, op art. 17 (aantal in te richten plaatsen voor fietsen) van titel VIII van de GSV en op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP Nr. 4.03 voor wat betreft de esthetiek (1.1), de standplaatsen voor wagens (4.4), het gebied voor tuinen (4.6) worden geweigerd 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 07/05/2021

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11403

Mijnheer en Mevrouw Miguel & Lisa VAN STEENBRUGGE - DREESSEN: *het wijzigen van het buitenschrijnwerk en de kleur van de voorgevel, het wijzigen van de gevelopeningen, de afbraak van een balkon aan de achtergevel en het verbouwen van een ééngezinswoning; Corneille De Clercqstraat 44.*

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in een openbare ruimte van de wijk en met een woonkarakter van het BBP Nr. 8.05 van de AlbertWijk goedgekeurd bij B.R. van 25.02.1999 gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het wijzigen van het buitenschrijnwerk en de kleur van de voorgevel, het wijzigen van de gevelopeningen, de afbraak van een balkon aan de achtergevel en het verbouwen van een ééngezinswoning nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie onderworpen is in toepassing van art. 207 §1. al 4 van het BWRO (monument of geheel van voor 1932 als overgangmaatregel ingeschreven in de inventaris);
- overwegende dat het gebouw dateert uit de jaren 1927-1928;
- aangezien het goed een ééngezinswoning zal blijven;
- overwegende dat de voorgevel tussen de scheidingslijnen 5,00 m breed is;
- aangezien dat de achtergevel naar het Noord-Oosten georiënteerd is;
- overwegende dat de gevelopening op het gelijkvloers uitgebreid wordt om een groter raam te plaatsen, wat de natuurlijke verlichting van het hoofdvertrek zal verbeteren; dat het nieuwe raam een mooi zicht naar de tuin zal bieden;
- overwegende dat de afbraak van het bestaande balkon op de eerste verdieping aan de achtergevel geen invloed op de rechtstreekse burens zal hebben;
- overwegende dat de afbraak van het balkon en het vergroten van de ramen op de eerste verdieping meer natuurlijke verlichting zal brengen in de bureau en de slaapkamer 1; dat een beglaasde borstwering wordt voorzien ter hoogte van de deur om de veiligheid van de bewoners te garanderen;
- aangezien de voorziene binneninrichting het inrichten van een hoofdvertrek met een open keuken toelaat die aan de huidige behoeften van een familie beantwoorden;
- aangezien het ontwerp zodanig voorzien werd dat de binneninrichting, de binnensfeer en het comfort van de lokalen zullen verbeterd worden;
- overwegende de kwalitatieve architectuur van deze interventie langs de achtergevel;
- overwegende dat het type en de kleur van het buitenschrijnwerk (natuurhout), de bekleding (lichtgrijs crepi), de dorpels (natuurzink),... van de achtergevel zodanig voorzien zijn dat het geheel van de gevel een esthetisch geheel vormt en een goede integratie in de omliggende buurt waarborgt;
- aangezien dat de achtergevel helemaal geïsoleerd wordt; dat het thermisch comfort van de woning verbeterd wordt;
- aangezien dat de herinrichting van het bijgebouw om een grotere leefruimte in te richten aan het begrip van goede ruimtelijke ordening beantwoordt;
- aangezien de aanvraag conform met Titels I en II van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en de voorschriften van het Bijzondere

Bestemmingsplan Nr. 8.05 (BBP) is; dat de natuurlijke verlichting van de lokalen verbeterd wordt door het plaatsen van grotere ramen;

- overwegende dat de aanvraag het vervangen van het buitenschrijnwerk (ingangsdeur en ramen) en van de kleur van de voorgevel voorziet;
- overwegende dat de bestaande gestructureerde houten deur vervangen wordt door een natuurhouten deur met een rond raam in figuurglas;
- overwegende dat de bestaande witte PVC-ramen met 3 raampartijen en bovenlicht aan de rechterkant van de voorgevel vervangen worden door natuurhouten ramen met 2 raampartijen zonder bovenlicht; dat het bestaande wit PVC-raam aan de linkerkant van de voorgevel (boven de deur) vervangen wordt door een wit PVC-raam zonder indelingen en zonder bovenlicht;
- overwegende dat de verwijdering van de bovenlichten en de vereenvoudiging van indelingen van de ramen meer natuurlijke verlichting zal brengen in de ruimtes aan de voorgevel, maar ook het esthetisch uitzicht en de architecturale eenheid van de voorgevel zal aantasten; dat het kiezen voor twee verschillende materialen voor het buitenschrijnwerk de leesbaarheid van de voorgevel zal verminderen;
- overwegende dat de aanvraag het schilderen van de lichtbeige gevelstenen (briketten) van de voorgevel in kiezelgrijs voorziet;
- overwegende dat het esthetisch uitzicht van de voorgevel wat donkerder zal worden; dat andere gebouwen in de straat (Nr. 36, 48, 60) dezelfde afwerking hebben; dat de bestaande bekleding van de voorgevel identiek dient behouden te blijven;

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

- eenzelfde materiaal voorzien voor het buitenschrijnwerk aan de voorgevel (natuurhout);
- de bestaande indelingen en raampartijen aan de voorgevel behouden;
- de bestaande houten deur behouden of door een gelijkaardige deur vervangen;
- de bestaande bekleding van de voorgevel behouden.

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

AFGEVAARDIGDEN

HANDTEKENINGEN

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW

.....

BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED

.....

LEEFMILIEU BRUSSEL

.....

GEMEENTEBESTUUR

.....

.....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 07/05/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11464

STIB - Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles : *Modifier le permis d'urbanisme référencé 10/PFU/630411, comprenant les éléments suivants :*

- *supprimer un terminus de transport en commun et réduction du le nombre de voies de tram et adaptation de l'arrêt de transport en commun,*
- *adapter l'aménagement du carrefour avec l'avenue du Sacré-Cœur,*
- *supprimer un by-pass routier entre l'avenue des Démineurs et la rond-point Charles-Woeste,*
- *adaptations du rond-point De Greef,*
- *création et amélioration de pistes cyclables et élargissement d'(e) oreilles de trottoirs et de zones plantées,*
- *améliorer de la perméabilité des revêtements, déplacement de bordures, modification de régime de circulation, plantation et abattage d'arbres de haute tige (solde positif),*
- *adapter l'éclairage public et les poteaux portes-caténares,*
- *équiper la voirie en mobilier urbain ;*

Avenue du Sacré-Cœur, Avenue Secrétin 5 – 31, Avenue des Démineurs, Rue Jules Lahaye78 – 127, Boulevard de Smet de Naeyer 276 - 506.

AVIS

CONTEXTE URBAIN

Considérant que le bien se situe en zone de parc, en réseau viaire et partiellement en Zone d'Intérêt Culturel Historique Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) et en espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'à la carte 3 du Plan Régional de Développement Durable (PRDD), relative « *maillage vert et bleu* », le périmètre projeté se situe :_

- en « *Zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau* » ;

Considérant qu'à la carte 6 du Plan Régional de Développement Durable (PRDD), relative « *au réseaux structurants de mobilité* », le périmètre projeté se situe :_

- en « *Réseau de transport en commun de haute capacité : ligne de TC de haute capacité existante* » ;
- sur un « *Corridor de mobilité* » ;

Considérant qu'à la carte 7 du Plan Régional de Développement Durable (PRDD), relative « *Réseau cyclable* », le périmètre projeté se situe :

- sur le tracé d'Itinéraires Cyclables Régionaux (ICR) ;

Considérant en effet que le périmètre projeté est parcouru par les Itinéraires Cyclables Régionaux (ICR) suivants :

- l' « *itinéraire 12 b - Wemmel* » qui emprunte l'avenue du Sacré-Cœur, une portion de l'avenue Secrétin et l'avenue des Démineurs pour continuer vers l'avenue Charles Woeste (hors périmètre) ;
- le tracé dénommé « *rocade C* » qui emprunte le boulevard de Smet de Naeyer ;

Considérant que le périmètre projeté est également parcouru par la Promenade Verte au niveau du rond-point De Greef et passant par Duysburgh ;

Considérant que le projet du plan régional « Good Moove », approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale le 05/03/2020, précise pour le projet la “spécialisation multimodale des voiries” suivante :

- piéton :
 - o réseau “plus” : Sacré-Coeur, Secrétin (abords église) et J. Lahaye, Esseghem
 - o réseau “confort” : la majorité des tronçons de voiries concernées par la demande,
- vélo :
 - o réseau “plus” : de Smet de Naeyer (ICR), Voies train (RER)
 - o réseau “confort” : Woeste, Démineurs, Secrétin, Sacré-Coeur (ICR)
- transport public :
 - o réseau “plus” : de Smet de Naeyer ((Trams 19, 55, 62, 93),
 - o réseau “confort” : J. Lahaye (T93, 62), Secrétin (T19), Woeste (T55), De Greef (T93)
 - o réseau “de quartier” : Démineurs, Secrétin (CDJ), Sacré-Cœur Bus 14, 88)
- auto :
 - o réseau “confort” : l’axe de Smet de Naeyer,
 - o réseau “de quartier” ; les autres tronçons de voirie,
- poid-lourd :
 - o en réseau “confort” : l’axe de Smet de Naeyer,
 - o réseau “de quartier” ; les autres tronçons de voirie ;

Considérant que l’inventaire MOBIGIS de Bruxelles-Mobilité figure que le boulevard de Smet de Naeyer et le rond point de Greef et le carrefour Woeste sont des voiries régionales ;

Considérant par ailleurs que ces voiries sont des “voiries principales” constitutives du réseau primaire au PRAS ;

Considérant que les rues des Démineurs, Secrétin, Jules Lahaye, Woeste, de Smet de Naeyer, s’inscrivent au sein du périmètre du Contrat de Quartier Durable ‘Magritte’ (2018-2022) ;

OBJETS DE LA DEMANDE

Considérant que la présente demande vise à modifier, ponctuellement et à plusieurs endroits, le permis d’urbanisme référencé 10/PFU/630411, notifié par le fonctionnaire délégué le 21/11/2017 et dont la période de validité a été prorogée le 21/09/2020 pour une durée de deux ans ;

Considérant que ces modifications, accessoires au PU référencé 10/PFU/630411, visent les actes et travaux suivants :

- supprimer un terminus de tram et réduire l’emprise et le nombre de voie du pôle multimodal situés dans le boulevard de Smet de Naeyer ;
- revoir le revêtement prévu entre les rails de tram ;
- modifier l’aménagement du carrefour situé au croisement entre l’avenue du sacré-Coeur et la rue Secrétin et de le prévoir en “T” ;
- supprimer des zones de stationnements ;
- supprimer un “by-pass” au niveau du croisement entre l’avenue des Démineurs et le rond-point Woeste ;
- prévoir de nouveaux tronçons de pistes cyclables séparés ;
- aménager des noues et des massifs drainants visant une meilleure infiltration des eaux pluviales et prévoir des revêtements filtrants pour les zones de stationnement ;
- revoir le séquençage d’arbres de haute tige constitutifs des alignements ;
- revoir l’organisation de traversées cyclistes et piétonnes ;
- adapter l’angulation et les plantations du rond-point de Greef ;
- proposer divers marquages au sol ;
- prévoir des trottoirs traversants ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- en application de la prescription 0.3. du P.R.A.S : actes et travaux dans les zones d'espaces verts.
- en application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun ;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidence pour les motifs suivants :

- en application de l'article 175/15§1 du CoBAT, et du point 19 de son annexe B : « *travaux d'infrastructure de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant* » ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Jette,
- Bruxelles Mobilité,
- Bruxelles Environnement,
- Conseil des Gestionnaires du Réseau Bruxellois C/o Vivaqua,

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 05/05/20121 ;

ENQUETE PUBLIQUE

Considérant que l'enquête publique, d'une durée de 30 jours, s'est déroulée sur le territoire de la commune de Jette ; que 13 réclamations ont été formulées entre le 31/03/2021 et le 29/04/2021 et portent sur les aspects suivants :

Généralités

Principe et objectifs d'aménagement

- 1) met en doute le réaménagement -peu verdoyant- du carrefour entre l'avenue Secrétin et l'avenue du Sacré-cœur et déplore l'abattage des arbres de haute tige à cet endroit pour raison environnementale ;
- 2) demande de repositionner les nouveaux terminaux de trams et de bus au niveau du n°348 de la rue d'Esseghem (vers la droite) car craint que :
 - la piste cyclable proposée entre en conflit avec la sécurité des piétons/voyageurs de la STIB ;
 - la sécurité des piétons et des voitures accédant au garage ne soit pas assurée ;
 - les piétons/voyageurs traverseront les voies de tram plutôt que d'emprunter les traversées proposées ;
- 3) demande de ne pas modifier l'emplacement de terminus actuel afin de ne pas perturber la circulation motorisée ;
- 4) demande de ne pas prévoir de zone partagée entre les cyclistes et les piétons en raison de la vitesse excessive de nombreux cyclistes ;

Procédure d'instruction de la demande de permis d'urbanisme

Environnement

- 5) demande de ne pas supprimer les arbres situés le long du cimetière car ils constituent des refuges pour la faune aviaire ;

Mobilité

- Quais de transport public

- 6) demande de déplacer l'arrêt de bus situé du côté des façades vers l'Ouest afin de réduire les risques de nuisances sonores en abord d'habitations et d'une crèche, ce déplacement permettra également de faciliter la gestion du service des pompes funèbres ;

- Piste cyclable

- 7) affirme que le placement de pistes cyclables séparées va augmenter les risques de conflits avec les piétons en trottoir et pose la question de l'entretien de celles-ci par temps enneigé ;
- 8) demande d'élargir les pistes cyclables séparées proposées à une largeur de 2m ;

- Stationnement

- 9) au niveau de l'avenue Secrétin, 21-23, déplore la perte de 15 places de stationnement alors que les trottoirs contigus sont suffisamment larges (3m) et sécurisés et demande de maintenir les dispositifs anti-stationnement permettant de protéger la circulation des piétons et des PMR en trottoir ;
- 10) demande de prévoir une compensation réaliste de perte de stationnement proposée ;
- 11) demande de prévoir du stationnement pour les livraisons ;
- 12) demande de corriger l'indication des accès de garage situés à la hauteur du n°1 de l'avenue des Démineurs, qui doit être dessiné « en ligne directe » et non de biais ;
- 13) demande de ne pas positionner de potelet au niveau de la traversée piétonne contiguë afin de garantir l'accès au garage riverain le plus proche ;

- Circulation

- Feux de signalisation

Sécurité

Chantier

Considérant qu'il y a lieu d'assurer une communication claire durant le chantier et en particulier à destination des riverains, des commerçants et des usagers de la STIB ;

Considérant qu'il est dans l'intérêt de la STIB de réaliser le chantier dans un délais raisonnable et permettant de préserver prioritairement la quiétude riveraine ; qu'afin de veiller à ce respect, il convient de le mentionner à l'annexe 1 du présent permis ;

SITUATION EXISTANTE

Considérant que le périmètre de la demande de permis d'urbanisme se caractérise par un bâti homogène destiné principalement au logement et petits commerces ; que les gabarits des immeubles varient essentiellement de R+1+ toiture à R+5 ; que le bâti situé sur le boulevard de Smet de Naeyer entre le carrefour Jules Lahaye et de Greef – la maison de repos (Résidence Christalin) et les immeubles côté avenue Charles Woeste- est plus dense, contrairement aux bâtiments situés le long de l'avenue Secrétin et de l'avenue des Démineurs (en face de la seigneurie) qui ont des gabarits plus réduit avec des zones de recul entre alignements et fronts de bâtisses R+1 à R+3 ;

Considérant que de nombreux garages et entrées carrossables ponctuent les rez-de-chaussée des constructions contiguës ; que cette caractéristique a un impact important sur l'occupation de la voirie (stationnement, marquages, potelets, girations d'accès) ;

Considérant qu'au niveau du boulevard de Smet de Naeyer, le bâti existant côté pair ne dispose pas d'un vis-à-vis bâti étant donné la présence du cimetière de Jette et du parc de la Jeunesse. Le boulevard n'est donc pas totalement encadré d'un alignement de façades continues de part et d'autre de ce boulevard ;

Considérant qu'une partie du boulevard de Smet de Naeyer enjambe une trémie ferroviaire ;

Considérant que ce quartier, incluant le périmètre de ce projet de modifications est bordé par un grand nombre de parcs et squares (parc de la Jeunesse, parc Roi Baudouin, square J. Lahaye

– Monument aux Morts, square Prince Léopold...), de zones vertes et de cours et jardins verdoyants et arborés ;

Considérant qu'en contiguïté du boulevard de Smet de Naeyer, entre le carrefour Jules Lahaye et le pont SNCB, la commune de Jette a aménagé 1 un espace vert accueillant des zones récréatives pour animaux domestiques, des cheminements piétons, des zones de repos et une série de parterres arbustifs ;

Considérant que le périmètre d'étude est marqué par des flux de circulation importants drainés depuis la place Bockstael et le boulevard de Smet de Naeyer vers l'avenue Secrétin et l'avenue des Démineurs ;

Considérant qu'en outre, les voiries concernées par les demandes de modifications sont parcourues par une circulation locale importante liée à la présence de commerces, de différents services à la personne, d'équipements sportifs et récréatifs, de la proximité de l'hôpital Brugmann, de pompes à essence et de garagistes, ;

Considérant que le nombre d'emplacement de stationnement actuel est de 111 places (situation légale de droit reprise dans le permis d'urbanisme réf.10/PFU/630411) ;

Considérant que Le Cimetière de Jette est desservi par quatre lignes de tram 19, 51, 62 et 93, ainsi que par deux lignes de bus 14 et 88 ; qu'un grand nombre de voyageurs emprunte actuellement les arrêts de Greef et Cimetière de Jette ;

Considérant que la fréquentation des trams se dirigeant vers le centre-ville enregistre en moyenne 4.000 montées par jour ;

Considérant que durant les heures de pointe, la STIB enregistre entre 50 à 60 mouvements de tram par heure et par sens de circulation ;

Considérant qu'en 2020, une portion de voies, située sur le boulevard de Smet de Naeyer a dû être remplacée à l'identique ; en effet, que les risques de cassures et donc d'accidents ont été relevés car les voies sont globalement en très mauvais état ;

Considérant que depuis la fin de l'année 2017, de multiples travaux situés aux abords du cimetière de Jette, ont entravé le phasage de chantier de la STIB visant à la réalisation des actes et travaux autorisés par le permis d'urbanisme réf.10/PFU/630411 (délivré par le fonctionnaire délégué le 21/11/2017) ;

Considérant que ces multiples retards ont conduit le demandeur à demander la prorogation de validité du permis précité ;

Considérant qu'en 2020, les multiples acteurs publics (commune de Jette et acteurs régionaux) constatent que par endroits, le projet ne correspond plus aux attentes et contexte actuels en ce qu'ils souhaitent :

- appliquer le plan Good Move, approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale le 05/03/2020, revoit en effet les objectifs et exigences régionaux de mobilité ; qu'il propose un nouveau plan stratégique priorisant un ou des usagers en fonction du type de voirie;
- tenir compte du fait que la STIB ne doit plus conserver de terminus dans le boulevard de Smet de Naeyer (aux abords du cimetière) et entendent dédier l'espace (public) libéré au profit d'autres modes actifs ;
- tendre vers une gestion de l'environnement plus durable tenant compte de la gestion des eaux pluviales et des effets d'îlots de chaleur en ville ;

Considérant en effet que le terminus initialement développé pour le tram 62 est devenu obsolète, ainsi que le dédoublement des quais et des voies (3 voies initialement) initialement prévus ;

SITUATION PROJETEE

Considérant que le projet aménagé prévoit les modification suivantes :

A) Généralité :

- l'augmentation du niveau de perméabilité des revêtements prévus pour les zones de stationnement, les pistes cyclables et les zones d'arrêts de tram ;
 - l'ensemble des modifications induit la suppression de 24 places de stationnement et le maintien de 87 places dont 5 dédiées aux PMR ;
 - l'abattage de 78 arbres de haute tige (au lieu de 113) et la plantation de 88 sujets ;
 - en ce qui concerne les revêtements projetés :
 - 1) les trottoirs sont prévus à la fois en pavés béton carrés 20x20x12 gris clair (non percolant) et en pavés béton poreux carrés 20x20x12 gris clair (percolant),
 - 2) les chaussées carrossables sont prévues en asphalte ;
 - 3) les zones de stationnement sont prévues en pavés porphyres de récupération 16x9x14 ;
 - 4) les pistes cyclables séparées sont proposées en asphalte ocre et poreux ;
 - 5) les sites propres de trams sont plantés de Sedum aux droits des sites propres ;
 - 6) les zones d'arrêts de tram et les aires d'aiguillages de voies ferrées et aires de franchissement des poids-lourds au niveau des ronds-points : sont prévues en « Gluestone » (asphalte imprimé, effet pierre naturelle) ;
- B) au niveau du boulevard de Smet de Naeyer :
- le remaniement de l'arrêt 'Cimetière de Jette' comme suit :
 - o la suppression du terminus dans le boulevard de Smet de Naeyer ;
 - o la rationalisation des voies de tram entre autre, par la suppression de 2 voies de tram le long du Boulevard ;
 - o le réagencement et la mise aux normes d'accessibilité et de sécurité de l'arrêt ;
 - la verdurisation globale des sites propres tram par la plantation de sedum, hormis aux droits des aiguillages de voie et des arrêts ;
 - les arbres plantés sont des Quercus frainetto, des Acers platanoides et des liquidambar fastigiata ;
 - du côté du cimetière de Jette, la création d'une piste cyclable unidirectionnelle de 1m70 de large en asphalte ocre ;
 - du côté des habitations, l'élargissement du trottoir (passant de 2m10 à 2m40) et de la piste cyclable séparée (de 1m50 à 1m60) ;
 - l'élargissement des bermes plantées bordant le site propre du tram, passant de 2m à +/-2m50 de large et de les aménager en noues plantées ;
 - avant la courbe menant au pont SNCB et dans la continuité de la rue Essegheem, la création d'une traversée piétons/cyclistes sécurisée par des feux tricolores à bouton poussoir (permettant de signaler aux trams la présence des piétons) ;
- C) au carrefour entre les avenues du Sacré-Coeur et Secrétin :
- remplacer la structure du carrefour comprenant un îlot central par un carrefour en 'T' ;
 - la suppression du stationnement initialement prévu le long du cimetière et le long des façades au profit d'élargissement de trottoirs, de l'intégration d'une piste cyclable et de nouvelles plantations ;
- D) dans l'avenue des Démineurs :
- la suppression du by-pass depuis la station essence pour atteindre le rond-point Woeste ;
 - l'augmentation du niveau de verdurisation par la plantation de davantage d'arbres et l'élargissement de fosses plantées dont certaines sont transformées en noues pluviales ;
 - l'installation de bulles à verre enterrées ;
 - transformer les pistes cyclables séparées en pistes cyclables marquées (en chaussée carrossable) ;

- la mise en place/remaniement de traversées piétonnes et cyclistes afin de faciliter leur accès depuis et vers Jules Lahaye, Saint-Vincent de Paul et de Smet de Naeyer ;
- E) au niveau de l'îlot "Démineur-J Lahaye et maison de repos" :
- l'intégration de la gestion différenciée des eaux pluviales, par la création de massifs drainants ;
- F) au niveau du rond-point "de Greef" :
- l'adaptation du rond-point (angulation permettant le passage de bus articulés et de convois exceptionnels) ;
 - l'abattage d'un des arbres situé sur le terre-plein ouest du rond-point ;
 - au débouché avec l'avenue du Comté de Jette la création d'une large traversées piétonne surélevée et le marquage au sol (chevron et schlagage ocre) de circulation cycliste suggérée ;
 - la modification de l'oreille de trottoir 'Duysburgh par la suppression de la traversées piétonne en deux temps, cette traversées permet celle des pitons et des cyclistes ;
 - la suppression du by-pass entre Duysburgh et le tronçon Nord du boulevard de Smet de Naeyer ;
 - l'aménagement de l'arrêt de bus 'De Greef' sur l'oreille de trottoir élargie ;
 - le rétrécissement des largeurs de chaussée carrossable débouchant sur le rond-point ;
 - la zone de parking située à l'Ouest du rond-point devient « zone résidentielle » permettant aux modes actifs de raccourcir leur itinéraire en évitant de devoir passer par le rond-point ;

Considérant que l'ensemble des bordures et filets d'eau de la voirie sont prévus en béton gris ; qu'au niveau des accès aux garages riverains des accès vers les stations-essences, ces bordures sont chanfreinées ;

Considérant que le trottoir n'est rabaissé ou surelevé qu'au niveau des traversées piétonnes ou cyclistes, à hauteur des accès de pistes cyclables séparées ou au niveau des arrêts de transport public ; que les trottoirs comprennent une pente transversale et moyenne de 2% permettant d'évacuer les eaux pluviales et ne sont pas rabaissés ;

MOTIVATION

Considérant que la prescription 27.2. du PRAS établit que « *les actes et travaux ayant pour objet la modification des itinéraires des transports en commun maintiennent ou améliorent les correspondances avec les autres moyens de transport en commun ou avec d'autres modes de transport, notamment en regroupant autant que possible les arrêts et stations, de manière à minimiser les distances à parcourir à pied d'un mode de transport à l'autre et en veillant au confort et à la sécurité des usagers en correspondance* » ;

Considérant qu'il y a une adéquation entre le projet et les prescriptions du PRAS relatives aux voiries ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre de l'axe 4 du PRDD « Mobiliser le territoire pour favoriser le déplacement multimodal – l'organisation de la mobilité et de la ville polycentrique » en ce qu'il répond aux objectifs de :

- réduction justifiée du nombre de voitures sur le réseau viaire bruxellois de manière à favoriser le report modal et embellir les espaces publics ;
- augmenter l'attractivité des transports publics urbains ;
- améliorer les déplacements des modes actifs ;

Considérant qu'en application du PRDD en accord avec les objectifs communaux, le projet améliore la qualité environnementale de l'espace public par :

- l'amélioration du niveau de perméabilisation des revêtements ;
- la création de noues plantées, permettant la rétention des eaux pluviales ;
- l'amélioration de la gestion plus différenciée des eaux pluviales ;
- la plantation de 32 arbres de haute tiges supplémentaires par rapport au projet initial ;

- l'adaptation des essences d'arbre aux enjeux climatiques actuels (stress hydrique réchauffement) ;

Considérant que les abatages sont proposés à des fins esthétiques et paysagères (structure et qualité de l'aménagement), pour raison sanitaire (en ce qui concerne certains sujets) et lié au nouveau profil du boulevard souhaité ;

Considérant que l'abatage de l'arbre situés sur le terre-plein Ouest du Rond Point de Greef se justifie en ce que cet arbre se situe trop proche de la lignes aérienne porte-caténaire (circulation des trams) ; en outre que l'étude d'impact du chantier ne permet pas de conclure à sa préservation sans risquer de l'endommager ;

Considérant toutefois qu'il est prévu de replanter un sujet en lieu et place de celui supprimé ;

Considérant par ailleurs, que dans le boulevard De Smet De Naeyer, il y a lieu de mieux assurer la continuité des alignements d'arbres situés au niveau des quais de tram et de bus, ceci en application de la note "arbre et arrêts" corédigée par la STIB et Bruxelles Mobilité ;

Considérant que la plantation de sédum au niveau des arrêts de transport public ou des aiguillages de rails de tram est contraire au bon aménagement des lieux en ce que ces espèces végétales sont fragiles au piétinement et nécessitent des conditions de vie adaptée, tel qu'une profondeur de plantation suffisante ;

Considérant que les aiguillages de rails de tram prévus sont préfabriqués sur mesure en usine (système de module imbriqués) et ne peuvent comporter de telle profondeur de plantation ;

Considérant dès lors que les modifications reprises dans la présente demande sont proposées afin d'adapter le projet aux évolutions contextuelles et afin de s'accorder avec le nouveau schéma de "spécialisation multimodale de voirie" du PRM "Good Move" ;

Considérant que la suppression du terminus dans le boulevard de Smet de Naeyer permet de réattribuer l'espace initialement dédié au remisage des trams au profit des modes actifs et de la verdurisation de l'axe ;

Considérant que le carrefour proposé en « T » entre les avenues Secrétin et du Sacré-Cœur conduit à une diminution du niveau de verdoisement de la voirie ; que le demandeur doit dès lors mieux justifier ce choix et viser auquel cas à retrouver le niveau de verdoisement initialement prévu ;

Considérant que le positionnement modifié du pôle multimodal arrêts de tram et de bus) « Cimetière de Jette » n'empêche pas les accès aux garages riverains ; que la nouvelle piste cyclable séparée (prévue le long du cimetière) ne constitue pas un danger pour les piétons, les PMR ou les voyageurs de la STIB en ce qu'il offre des espaces larges et confortables à chacun de ces usagers ;

Considérant que la suppression de 24 places de stationnement est réalisé au bénéfice de :

- la création et l'adaptation au de tracés de pistes cyclables sis sur des ICR ou dans la continuité de la promenade verte régionale ;
- d'une meilleure accessibilité, sécurisation et lisibilité de l'espace public et en particulier au niveau des arrêts de transport public et des différentes traversées cyclistes et piétonnes ;
- de l'augmentation des espaces dédiés aux plantations en ville, permettant de contribuer à la qualité de vie des habitants : cachet de la voirie, biodiversité en ville, réduction de l'effet d'îlot de chaleur,...

Considérant que le stationnement de quelques-uns ne peut être prioritaire à la circulation d'un plan grand nombre d'usagers ;

Considérant que l'espace public n'est pas un espace à jouissance exclusive d'un ou de quelques riverains ; que si le code de la route permet de stationner sous certaines conditions devant sa propre entrée carrossable, il ne s'agit nullement d'un droit acquis sur l'espace public ;

Considérant que la perte de stationnement prévue est compensée par un gain prioritaire de sécurité et d'accessibilité d'un plus grand nombre d'usagers ;

Considérant que la suppression prévue du stationnement permet en outre d'augmenter significativement l'aménité et la convivialité de l'espace public ; que ces objectifs précités sont inscrits dans le Plan Régional de Mobilité (PRM) le « Plan Good Moove » (approuvé le 02/03/2020 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale) ;

Considérant en effet que la Politique Régionale de Mobilité applique prioritairement le principe "STOP" visant à assurer des conditions de déplacements des usagers dans l'ordre de priorité suivant : la marche, puis le vélo, le transport public et ensuite le déplacement motorisé ;

Considérant que la suppression du stationnement est justifiée par :

- le respect des largeurs de trottoir minimales imposée par le RRU et prescrites par le Plan Régional de Mobilité « Good Moove » ;
- les prescriptions techniques nécessaires à la circulation du matériel roulant de la STIB (assiette de 6,20 m en chaussée comportant des voies) ;
- la volonté du maintien des alignements d'arbres dont les implications techniques sont l'élargissement du jardin linéaire le long du mur du cimetière dû à la présence de racines traçantes d'arbres de haute tige, et rendant impossible le renouvellement du trottoir à l'identique sans risquer d'endommager significativement les arbres ;

Considérant que sur le plan de la situation projetée, le demandeur doit corriger les indications par -fléchage- des accès de garage situés à la hauteur du n°1 de l'avenue des Démineurs, qui doivent être dessinés « en ligne directe » et non de biais ;

Considérant que le projet doit prévoir chaque connexion de voirie donnant sur les ronds-points projetés de manière perpendiculaire, c'est-à-dire dont l'axe central de chaussée est orienté vers les centres de giratoire ; que cette mesure permet d'éviter les prises de vitesses excessives en sortie ou entrée de giratoire et de garantir dès lors d'avantage de sécurité en espace public ;

Considérant que le demandeur doit dès lors revoir les débouchés des sorties de giratoire « Woeste » donnant sur le boulevard De Smet de Naeyer et donnant sur l'avenue des Démineurs ;

Considérant que le projet améliore globalement l'accès des cyclistes à l'espace public en ce qu'il :

- propose un nouveau tronçon ou des remaniements de piste cyclable permettant d'améliorer leur confort, accessibilité et sécurité en ville ;
- prévoit à certains endroits du marquage vélos plus lisible en chaussée carrossable ;
- prévoit des arceaux vélos en suffisance ;

Considérant toutefois, que le projet doit indiquer plus clairement les itinéraires ICR en prévoyant les marquages au sol adéquats : doubles chevrons et en particulier, au niveau de l'avenue des Démineurs ;

Considérant que le tracé du débouché de la piste cyclable sur le rond-point de Greef doit reprendre le dessin de la situation initiale en ce que la modification proposée ne permet pas d'éviter les conflits avec les piétons situés sur tournant du rond-point (angles de vue non assuré) ;

Considérant que le marquage des pistes cyclables situées au débouché de l'avenue du Comté de Jette doit être revu en ce qu'il prête à confusion au niveau de la compréhension du code de la route/place de chaque usager en chaussée ; qu'il y a lieu de supprimer le « schlammage » ocre et conserver le marquage des pistes cyclables suggérées ;

Considérant en outre que la traversée cycliste située au débouché de la rue Duysburg sur le rond-point doit être également revue ; en effet qu'il y a lieu de maintenir la présence cycliste en chaussée carrossable afin de garantir la sécurité de tous et en particulier celle des piétons et des PMR en trottoir ;

Considérant que pour rappel, les cyclistes sont des usagers véhiculés au même titre que les automobilistes ; par conséquent, ceux-ci peuvent tout autant bénéficier des conditions de circulation garanties par de telle chaussée (planéité, confort de conduite, cheminements parfois plus directs,) ;

Considérant que l'accès cyclistes donnant sur les quais de tram de l'arrêt « Cimetière de Jette » n'est pas de nature à favoriser une cohabitation confortable et sécurisante entre ces deux

usagers, ceci au regard de l'étroitesse du quai ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer cet accès cycliste ;

Considérant que les cyclistes peuvent emprunter une traversée cycliste plus sécurisée et confortable, celle située du côté du rond-point Woeste/ prolongement du square Jules Lahaye sur l'avenue ;

Considérant par ailleurs que la modification prévue de cet arrêt multimodal n'aura pas d'incidence négative sur le flux de la circulation sise en chaussée carrossable, tel que cela a été décrit par le permis d'urbanisme initial ;

Considérant toutefois qu'au niveau de la chaussée carrossable située à la hauteur de cet arrêt multimodal, il y a lieu de prévoir des traversées piétonnes élargies (marquage) afin d'augmenter la sécurisation des modes actifs et d'inviter le trafic à ralentir ;

Considérant qu'au niveau de l'oreille de trottoir située à hauteur du n°348 du boulevard de Smet de Naeyer, il y a lieu de supprimer l'asphalte ocre là où les cyclistes ne sont pas censés rouler et afin de maintenir une lisibilité de trottoir continue et cohérente ;

Considérant qu'au niveau de l'oreille de trottoir située entre le boulevard De Smet de Naeyer et l'avenue des Démineurs (pompe à essence), il y a lieu de justifier l'ouverture de l'oreille aux cyclistes (marquage ICR) ; qu'en effet, l'existence d'un alignement de potelet rend cet accès inutilisable depuis et vers la zone 20 partagée ; de plus que cette demande de modification réduit sensiblement le verdoisement perçu depuis le giratoire Woeste, ce qui n'est pas de nature à améliorer le cadre de vie ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de redessiner cet accès cycliste ICR et en incluant des fosses plantées permettant de rendre à un niveau de verdoisement satisfaisant ;

Considérant qu'à l'intersection entre l'avenue Secrétin vers l'avenue des Démineurs, le coude Nord de la piste cyclable est trop abrupt pour la circulation confortable et sécurisée des cyclistes ; qu'il y a lieu de le prévoir avec une giration plus progressive ;

Considérant que les nombreux aiguillages de rails de tram situés en abords de la zone partagées (Jules Lahaye) ne permet raisonnablement pas de concevoir des séparations de modes partout à cet endroit ;

Considérant qu'en outre, le concept de la zone partagée semble plus opportun en ce qu'il permet d'offrir une zone plus apaisée et moins fonctionnaliste en abords d'une zone verdoyante ; que les zones 20 – partagées doivent être en effet conçue en priorisant la fonction séjour de la fonction circulatoire (séparation des différents modes de déplacements) ;

Considérant qu'il appartient également à l'ensemble des usagers de prendre ses responsabilités dans l'espace public, et en particulier en matière de vigilance et de convivialité (vitesse, visibilité réciproque des usagers, conduite défensive) ;

Considérant que l'entretien général des voiries (chaussée, trottoirs, poste cyclable, zones plantées, arbres,) ressort de la responsabilité des gestionnaires de la voirie (région de Bruxelles-Capitale ou Commune de Jette) ou par convention, des exploitants publics tel que la STIB (rails de trams, arrêts,) ;

Considérant que le demandeur s'engage à exécuter les travaux de manière à impacter le moins possible l'activité locale (riverains, commerces, établissements publics, quiétude riveraine...) ; qu'afin de garantir un service de qualité, il est directement dans l'intérêt de la STIB de les exécuter le plus promptement possible ;

Considérant que durant la phase de chantier, le demandeur est tenu d'informer régulièrement les commerces, riverains et usagers de l'espace public de l'organisation et du déroulement du chantier (accessibilités, modifications provisoire de la circulation, délais d'exécutions, état d'avancement,...) ;

Considérant que le gestionnaire de la voirie et la STIB prévoit une communication suffisante afin d'informer les différents commerces, riverains et autres établissements publics de l'état d'avancement du chantier et des déviations provisoires d'accès liées ;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer que durant le chantier la qualité de mise en œuvre des fosses d'arbre au niveau des quais soit fidèle à la note « arbres et arrêts de la STIB » ;

CONCLUSION

Considérant que l'accessibilité – plus confortable et sécurisée- de l'ensemble des usagers est améliorée par le projet tel qu'il :

- modifie l'organisation de la circulation des piétons, des cyclistes, des trams/bus et du trafic motorisé;
- place les quais de transport en commun au niveau des trottoirs significativement élargis et prévoit leur mise aux normes sécuritaires et d'accessibilité ;
- supprime objectivement du stationnement dévolu aux véhicules motorisés ;
- revois-le positionnement/configuration de traversées piétonne et le phasage des feux de signalisation ;

Considérant que le projet encourage l'utilisation plus raisonnée de la voiture au profit des modes actifs, des PMR et des transports publics ; qu'il est en accord avec les prescriptions du PRDD et du Plan Régional de Mobilité (PRM) ;

Considérant qu'en vertu de l'ensemble des éléments précités et à raison de quelques modifications, le projet permet d'améliorer l'usage de la voirie entre les différents modes de déplacements au bénéfice de la convivialité de l'espace public ; dès lors que le projet améliore sensiblement la qualité de vie des habitants ;

Considérant qu'à raison du respect des conditions sous-mentionnées, le projet respecte le bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE majoritaire, à condition de :

Au niveau du croisement entre les avenues du Sacré-cœur et Secrétin

- justifier le choix de l'aménagement du carrefour en « T » et viser à retrouver un niveau de verdoisement identique à celui initialement prévu ;
- continuer le marquage vélo au sol dans l'avenue du Sacré-Coeur ;
- indiquer clairement les ICR en prévoyant les marquages au sol adéquats : double chevrons et en particulier, au niveau de l'avenue des Démineurs ;

Dans l'avenue des Démineurs

- indiquer clairement les ICR en prévoyant les marquages au sol adéquats : double chevrons et en particulier, au niveau de l'avenue des Démineurs ;
- corriger les indications par -fléchage- des accès de garage situés à la hauteur du n°1 de l'avenue des Démineurs, qui doivent être dessinés « en ligne directe » et non de biais ;
- prévoir des traversées piétonnes élargies (marquage) afin d'augmenter la sécurisation des modes actifs et d'inviter le trafic à davantage ralentir ;

Au niveau du giratoire Woeste

- revoir les débouchés des sorties de giratoire plus perpendiculaire, c'est-à-dire dont l'axe central de chaussée est orienté vers les centres du giratoire pour ces deux connexions :
 - o celle donnant sur le boulevard De Smet de Naeyer,
 - o celle donnant sur l'avenue des Démineurs ;
- au niveau de l'oreille de trottoir située entre le boulevard De Smet de Naeyer et l'avenue des Démineurs (pompe à essence), clarifier l'accès cycliste ICR permettant de garantir un accès vers la zone 20 partagée/circulation motorisée, en y incluant des fosses plantées permettant de rendre à un niveau de verdoisement satisfaisant ; par exemple, remplacer au besoin l'alignement de potelets par une fosse plantée et un passage cycliste ;

à l'intersection entre l'avenue Secrétin vers l'avenue des Démineurs

- dessiner le coude Nord de la piste cyclable (séparée-marquée) avec une giration plus progressive ;

Dans le boulevard De Smet de Naeyer

- indiquer clairement les ICR en prévoir les marquages au sol adéquats : double chevrons et en particulier, au niveau de l'avenue des Démineurs ;
- prévoir des traversées piétonnes élargies (marquage) afin d'augmenter la sécurisation des modes actifs et d'inviter le trafic à davantage ralentir ;
- en bordure d'oreille de trottoir située à la hauteur du n° 348, supprimer l'asphalte ocre là où les cyclistes ne sont pas censés rouler ;
- supprimer l'accès cyclistes donnant sur les quais de tram ;
- prévoir au niveau des quais de tram et de bus, la continuité des alignements d'arbres, au regard de la note "arbre et arrêts" corédigée par la STIB et Bruxelles Mobilité ;
- du côté de la pompe de station-service et du n°297 de l'avenue, planter entre les zones de stationnement et les rails de tram ;

Au niveau au carrefour de Greef

- reprendre le dessin de la situation initiale en ce qui concerne le tracé de la piste cyclable située dans le boulevard de Smet de Naeyer en direction du rond-point ;
- au débouché de l'avenue du Comté de Jette sur le rond-point, supprimer le schlagage ocre et conserver le marquage des pistes cyclables suggérées ;
- au débouche de la rue Duysburg sur le rond-point, supprimer la traversée cycliste ;

Abstention de la commune de Jette

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 07/05/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11364

Yann Vander Meerschen: *la construction d'une extension au rez-de-chaussée et au 1er étage, l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage, la modification du profil de toiture en façade arrière et la régularisation des châssis en façade avant ;*
Rue Frédéric Mohrfeld, 30.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'une extension au rez-de-chaussée et au 1er étage, l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage, la modification du profil de toiture en façade arrière et la régularisation des châssis en façade avant ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 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 demande prévoit la démolition d'une véranda en infraction en façade arrière et la construction d'une annexe sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et 1er étage) ; que celle-ci est alignée aux constructions voisines ;
- considérant que l'annexe au rez-de-chaussée permet la création d'une pièce de vie supplémentaire directement connectée au jardin ;
- considérant que l'espace WC du rez-de-chaussée est modifié afin d'annexer cette partie au logement ;
- considérant qu'un nouvel atelier couture est aménagé dans l'annexe du 1^{er} étage ; que le cloisonnement intérieur de ce même étage est modifié et qu'un dressing y est aménagé ;
- considérant que la situation existante est améliorée ;
- considérant que la demande prévoit une rehausse du versant arrière de la toiture sans rehausser le faîte ; que cette rehausse de 2,45 m de la partie basse du versant permet la création d'une façade vitrée ;
- considérant dès lors que la rehausse permet une amenée de lumière naturelle importante et qu'il permet en outre des vues vers le ciel ; que celle-ci n'impacte pas les constructions voisines, plus hautes ;
- considérant que cette rehausse augmente le volume présent sous toiture et la hauteur libre sous plafond de ce local (bureau) ;
- considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'une terrasse sur le toit de l'annexe au 2^{ème} étage ;
- considérant que celle-ci est en dérogation à l'art.4 et 6 du Titre I du RRU ;
- considérant qu'elle nécessite une rehausse du mur mitoyen droit d'1m90 de haut sur 3m50 de profondeur ;
- considérant que le bâtiment présente déjà un gabarit imposant ;
- considérant que la demande vise également à régulariser la modification des châssis et de la porte d'entrée en façade avant ;
- considérant que les châssis sont en aluminium de ton anthracite ; que le châssis situé en face du hall d'entrée, en façade avant, n'a pas été remplacé et que celui-ci est de ton blanc ;

- considérant que la porte d'entrée est en bois de ton blanc ;
- considérant qu'il y a lieu d'uniformiser les teintes en façade avant et que celles-ci nuisent actuellement aux caractéristiques de l'immeuble ;

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

- prévoir une toiture verte en lieu et place de la terrasse du 2^{ème} étage ;
- harmoniser la porte d'entrée ainsi que le châssis situé juste à côté ;

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

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

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

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

Réunion de la Commission de Concertation du 07/05/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11370

Monsieur Bernard Rodriguez y Lopez: *la rénovation, transformation et division d'une maison unifamiliale en 2 duplex ;*
Avenue Firmin Lecharlier, 7.

AVIS

Avis reporté pour prévoir une visite sur place

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 07/05/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11298

BELGICA CONSULTING : *objet de la demande initiale : la transformation d'un appartement 1 chambre en 2 appartements de 2 chambres, le changement de destination d'un bureau en 1 appartement de 1 chambre et l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage dans un immeuble de rapport;*

objet de la demande modifiée : la transformation d'un appartement 1 chambre, d'un espace de stockage et de 2 niveaux de bureaux (changement d'affectation) en 2 appartements de 2 chambres ;

Rue Jules Lahaye, 205.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à :
 - *objet de la demande initiale : la transformation d'un appartement 1 chambre en 2 appartements de 2 chambres, le changement de destination d'un bureau en 1 appartement de 1 chambre et l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage dans un immeuble de rapport ;*
 - *objet de la demande modifiée : la transformation d'un appartement 1 chambre, d'un espace de stockage et de 2 niveaux de bureaux (changement d'affectation) en 2 appartements de 2 chambres ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 pour cause de :
 - 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 la demande avait déjà été soumise à l'enquête publique et à l'avis de la Commission de concertation du 29/01/2021 ;
- considérant l'avis de la commission de concertation du 29/01/2021 suivant :
 - *« considérant que la demande prévoit l'aménagement de 2 logements 2 chambres et de 1 logement 1 chambre sur 3 niveaux ;*
 - *considérant que la demande ne prévoit pas de modification du rez-de-chaussée arrière au niveau de l'affectation ;*
 - *considérant que la demande prévoit l'aménagement de trois baies de 1.7m de large en façade arrière et une baie de 2.64 en façade avant ; que le balcon du 1^{er} étage a été supprimé ;*
 - *considérant que la demande prévoit la modification de la toiture en intérieur d'îlot afin d'y aménager une terrasse en façade arrière au niveau du 1^{er} étage ; que celle-ci est en dérogation aux art.4 et art.6 du Titre I du RRU ;*
 - *considérant que la demande ne prévoit aucune amélioration de l'intérieur de l'îlot ;*
 - *considérant que la demande prévoit l'aménagement des pièces de vies en façade avant ;*
 - *considérant dès lors que l'apport lumineux au niveau des pièces de vie des logements du 1^{er} et 2^{ème} étages est limité ; que la demande est en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU ; qu'une dérogation doit par définition être de minime importance par rapport aux prescriptions concernées et que tel n'est pas le cas ici ;*
 - *considérant les aménagements proposés et la disposition des locaux ;*

- *considérant qu'il y a lieu de dérationnaliser les espaces ; qu'il y a lieu d'améliorer la situation existante et de prévoir des espaces intérieurs de qualité ;*
- *considérant que la demande prévoit deux logements supplémentaires ; qu'il y a une augmentation de la densité de logement en intérieur d'îlot ;*
- *considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir le duplex ;*
- *considérant que la pièce de vie principale de l'appartement triplex 1 chambre du bâtiment intermédiaire a une superficie de 16,95m² ;*
- *considérant que les dimensions de ce triplex sont très réduites, que cet espace ne se prête pas à l'aménagement d'un logement ;*
- *considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'art.3 du Titre II du RRU en ce qui concerne les superficies minimales ;*
- *considérant que la demande devra veiller à respecter le Code Civil en ce qui concerne les vues droites et/ou obliques ;*
- *considérant que la demande est contraire au bon aménagement des lieux, qu'il n'y a dès lors aucune justification permettant d'autoriser les dérogations sollicitées ;*

AVIS UNANIME DEFAVORABLE

Les dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art. 3 du titre II du RRU (superficies minimales) et à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. »

- *considérant les plans modifiés introduits en date du 09/03/2021 ;*
- *considérant que la demande prévoit les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :*
 - *la demande prévoit 2 appartements 2 chambres ;*
 - *la demande ne prévoit plus de terrasse en zone arrière ;*
- *considérant dès lors que la demande n'est plus en dérogation à l'art. 4 et à l'art. 6 du Titre I du RRU (profondeur de construction et construction d'une toiture mitoyenne) ;*
- *considérant que l'appartement en triplex en lieu et place des deux niveaux de bureau est supprimé ;*
- *considérant que les deux niveaux de bureau au 1^{er} et 2^{ème} étage sont modifiés et que chaque niveau respectif de bureau sera lié à un appartement ;*
- *considérant dès lors qu'il n'existe plus de problème de vues entre le bureau et l'appartement existant ;*
- *considérant que les espaces de vie et de nuit ont été inversé ; que de ce fait les espaces de vie ont des vues vers l'intérieur de l'îlot et les espaces de nuit vers l'immeuble à front de rue ;*
- *considérant que l'organisation du plan a été revu ;*
- *considérant que les pièces de vie sont plus spacieuses et aérées ;*
- *considérant que la demande améliore le situation existante du bien ;*
- *considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;*
- *considérant cependant qu'il est dommage que la demande ne prévoit plus la modification de la toiture en intérieur d'îlot, que cette démolition permettait une vue plus agréable pour l'appartement du 1^{er} étage ;*
- *considérant que cette démolition permettait d'améliorer la situation de l'intérieur de l'îlot, qu'une toiture verte pourrait y être aménagée ;*

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

- prévoir la démolition de la toiture en intérieur d’îlot (bâtiment en fond de parcelle) et y aménager une toiture verte et une terrasse conforme au code civil au 1^{er} étage ;
- prévoir un espace extérieur dans le volume existant conforme au code civil au niveau du 2^{ème} étage ;
- respecter l’avis SIAMU en prévoyant une 2^{ème} sortie d’évacuation ;

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 07/05/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11311

Monsieur Christian BEKAERT: *la régularisation du rabaissment de la toiture plate de l'atelier, de l'aménagement d'un patio au rez-de-chaussée, de la fermeture de la cour au rez-de-chaussée, de l'aménagement et l'agrandissement de la terrasse au 1er étage, de l'ajout d'un volume WC au 1er étage, de la suppression de 4 coupoles au 1er étage et de la modification de la porte d'entrée ;*
Chaussée de Dieleghem, 82.

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 mixte d'habitation et d'entreprise et zone de cours et jardins du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 5.01 du Quartier de la vallée du Molenbeek approuvé par A.R. du 26.01.1988 ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du rabaissment de la toiture plate de l'atelier, de l'aménagement d'un patio au rez-de-chaussée, de la fermeture de la cour au rez-de-chaussée, de l'aménagement et l'agrandissement de la terrasse au 1er étage, de l'ajout d'un volume WC au 1er étage, de la suppression de 4 coupoles au 1er étage et de la modification de la porte d'entrée ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que le bien est une maison unifamiliale avec atelier au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande vise à régulariser la fermeture de la cour au rez-de-chaussée, le rabaissment de la toiture plate de l'atelier ainsi que l'aménagement et l'agrandissement d'une terrasse cette même toiture plate ;
- considérant que celle-ci n'est pas conforme au Code Civil en ce qui concerne les vues droites et obliques depuis la terrasse vers les propriétés voisines ; qu'un retrait de 1,9 m par rapport aux deux limites mitoyennes n'est pas réalisé ;
- considérant qu'aucun écran végétal dense ou rehausse de mitoyen n'est prévu ;
- considérant l'importance de la profondeur de la terrasse du bâtiment par rapport aux immeubles voisins ;
- considérant que la demande vise à régulariser l'ajout d'un volume WC au 1^{er} étage en façade arrière ; que la hauteur sous plafond de ce local est de 2,33 m ; que l'aménagement du WC est conforme à l'article 8 du titre II du RRU ;
- considérant que la demande vise également à la régularisation de la création d'un patio au rez-de-chaussée, entre l'habitation et l'atelier comprenant 3 nouveaux châssis ;
- considérant que ce patio permet une amenée de lumière au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande prévoit la régularisation du remplacement de la porte cochère en bois par une porte en bois avec vitrage mat de teinte grège telle que la couleur des châssis existants ;
- considérant que l'harmonie générale de la façade avant est maintenue et que la demande nuit aux caractéristiques esthétiques ;

- considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;
- considérant que la demande n'améliore aucunement l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que la demande devrait au minimum prévoir une toiture verte sur la toiture plate en intérieur d'îlot ;

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

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins, 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 07/05/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11334

RIM & PARTNERS : *la construction d'une maison unifamiliale à front de rue et la régularisation ainsi que le réaménagement d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;*
Rue Paul Michiels 62 - 62A .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe zone d'espace public du quartier et de caractère mixte du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par A.G du 25/02/1999 ;
- considérant que la demande vise à la construction d'une maison unifamiliale à front de rue et la régularisation ainsi que le réaménagement d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) ;
 - 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 ;
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme (J.9103) avait été délivré en 2012 à l'ancien propriétaire pour la construction d'une maison unifamiliale à front de rue et la démolition/reconstruction d'un bâtiment en intérieur d'îlot en vue d'y aménager un logement en lieu et place d'une imprimerie ;
- considérant que le bien a fait l'objet de 2 P.V. d'infractions pour non-respect du permis d'urbanisme délivré (J.9103) ;
- considérant que la présente demande vise à régulariser les infractions, dont la rehausse de la toiture du bâtiment en intérieur d'îlot et à construire un nouvel immeuble à front de rue ;
- considérant que cette rehausse diminue l'ensoleillement des immeubles voisins, n'améliore pas l'intérieur d'îlot et nuit aux qualités résidentielles de celui-ci ;
- considérant que cette demande prévoit le maintien d'un garage au rez-de-chaussée du bâtiment arrière ;
- considérant que 2 emplacements de stationnement sont également prévus entre les 2 maisons unifamiliales ;
- considérant que la demande prévoit également l'aménagement de pare-vues le long des mitoyens de la terrasse de l'arrière-bâtiment, mais qu'il serait préférable afin de ne pas

nuire aux qualités résidentielles de cet intérieur d'îlot de prévoir une zone inaccessible de 1m90 aménagée avec des plantations hautes ;

- considérant dès lors qu'il y a lieu de déplacer l'escalier reliant le 1er étage au jardin ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un pare-vue en bois au niveau de la terrasse du bâtiment à front de rue le long du mur mitoyen de droite (n° 62) afin de respecter le code civil ;
- considérant qu'au vu de l'ensoleillement, de l'affectation de la parcelle et de sa destination actuelle (immeuble bas – rez uniquement), le pare-vue ne nuira pas aux qualités résidentielles de celle-ci et n'hypothéquera pas la construction future sur celle-ci d'un bâtiment avec étages à front de rue ;
- considérant l'aménagement peu qualitatif de la 4ème chambre sous les combles du bien à front de rue ;
- considérant que l'article 13 du titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) mentionne, qu'en matière d'équipements des logements et en particulier de raccordements aux réseaux de distribution (eau, électricité, gaz), les compteurs sont individualisés par logement;
- considérant que cet article 13 du titre II du RRU est d'application dans le cas présent car, selon l'article 1- § 3 - 2° de ce même titre, celui-ci s'applique aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci ne visent pas au maintien de cette construction mais, entre autre, à la modification du nombre de logements;

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

Les dérogations aux art. 4, 6 et 10 du titre I du RRU (profondeur de la construction, toiture d'une construction mitoyenne et éléments en saillie sur la façade) et les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone d'arrière-bâtiments et la limite extrême de la construction sont refusées 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 07/05/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11446

Administration Communale de JETTE: *Rehausser la trémie de l'ascenseur existant, transformer les combles en bureaux, installer des fenêtres de toit, remplacer les portes d'entrées battantes par des portes coulissantes automatiques en façade avant ; ;
Place Cardinal Mercier 6 - 12 .*

AVIS

Situation et objet de la demande

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

Attendu que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, œuvre de Danlee, construite en 1969 ;

Attendu que le bien se situe par ailleurs en zone de protection des monuments suivants :

- La gare de Jette ;
- L'ancienne maison communale de Jette ;

Attendu que d'après le Plan Régional de Développement Durable (PRDD, approuvé par le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale le 12 juillet 2018) la place est un Noyau d'identité locale ;

Considérant que la demande vise la rehausse de la trémie de l'ascenseur existant pour permettre l'accès aux combles qui sont transformées en bureaux, l'installation de fenêtres de toit, le remplacement des portes d'entrées battantes par des portes coulissantes automatiques en façade avant du bâtiment sis 10 Place Cardinal Mercier à Jette ;

Procédures

Considérant que la présente demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- **Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;**
- **Application de la prescription particulière 8.4. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.**
- **Application de l'art. 126, §11 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : dérogation à l'article 6 (hauteur et élément technique en toiture) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;**

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

- **Application de la prescription particulière 21 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;**
- **Application de l'art. 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Ancienne maison communale de**

Jette » sis Place Cardinal Mercier 1 et « Gare de Jette » sis Place Cardinal Mercier 16) ;

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique du 15/04/2021 au 29/04/2021 et qu'il n'y a pas eu de réaction ;

Avis instances

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) de 14/03/2021, référencé **CP. 1981.0924/12/BUB/vh** ;

Vu l'avis favorable de la CRMS du 16/03/2021 référencé **AA/KD/JET20042 671 PU Cardinal Mercier 6a12** ;

Description du projet

Considérant que l'objet de la présente demande concerne :

- la rehausse de la trémie de l'ascenseur existant afin de permettre l'accès aux combles du bâtiment de la bibliothèque francophone par un volume rattachant cet ascenseur à la toiture ;
- la transformation des combles en bureaux et la pose de fenêtres de type (velux) en toiture ;
- le remplacement des portes d'entrée battantes par des portes coulissantes automatiques en façade avant, sis 10, Place Cardinal Mercier ;

Considérant que la présente demande vise la réorganisation des espaces intérieurs afin d'en améliorer l'articulation et le fonctionnement ;

Considérant que l'espace des combles est actuellement inexploité ; que cet espace est situé sous une haute charpente métallique et peu bénéficier de jours supplémentaires ; que de ce fait il est exploitable ;

Considérant que des bureaux de type « open-space » y sont aménagés ; que ces bureaux seront utilisés par les 15 employés de la bibliothèque francophone ; que de ce fait seront installées 24 fenêtres de toit de type « vélux » qui pourront également être utilisées comme sorties de secours ou pour donner un accès au toit ;

Considérant que la majorité des fenêtres de toit seront créées du côté de la gare ; que certaines seront créées sur le pan est et sud de la toiture permettant des vues vers la place ; que néanmoins, vu l'inclinaison de la toiture elles seront peu perceptibles depuis l'espace public ;

Considérant que l'ascenseur central doit être prolongé afin de pouvoir desservir cet espace sous combles ; que la machinerie de l'ascenseur sera placée en sous-sol ; que la trémie sera augmentée afin de pouvoir accéder au 3^{ème} étage ;

Considérant que le volume ajouté dans le prolongement de la trémie existante sera revêtu des mêmes briques de parement ;

Considérant que le hall d'entrée principal au rez-de-chaussée du bâtiment de la bibliothèque Mercier, sera libéré au profit d'un grand hall équipé d'un sas à portes coulissantes automatiques ; que les châssis seront dans les tonalités de laiton brossé, identique aux châssis actuels ;

Considérant que la superficie totale des planchers reste inchangée ; que néanmoins le volume est augmenté de 11.507 m³ à 11.527 m³ ; qu'il s'agit d'une augmentation minime ;

Considérant que la superficie totale des bureaux est réduite de 554 m² à 536 m² ; que la superficie totale de l'équipement (espaces accessibles au public) est augmentée de 2.847 m² à 2.865 m² ;

Dérogations

Considérant que sont relevées les dérogations suivantes au regard du titre I du RRU :

- **art. 6 (hauteur)** : le volume de l'ascenseur constitue un élément technique et n'est pas intégré au volume de la toiture existante ; il dépasse par ailleurs la hauteur des volumes voisins les plus hauts ;

Considérant qu'il s'agit d'une construction existante ; que les aménagements proposés ne constituent pas une modification majeure de la demande ; que de ce fait le projet n'entre pas dans le champ d'application du titre IV du RRU ;

de manière générale

Considérant que compte tenu, de la situation du bâtiment dans la zone de protection des monuments classés de la gare et de l'ancienne maison communale de Jette, le volume de la trémie n'est pas visible depuis la place Cardinale Mercier;

Considérant qu'il n'y a pas d'atteinte à l'intérieur, de l'îlot tel que défini par le PRAS ; que la situation existante est améliorée en ce que le fonctionnement de la bibliothèque est optimisé ;

Considérant que la rehausse de la trémie se fait dans le respect des matérialités existantes ; que les fenêtres créées en toiture sont intégrées au pan de cette dernière ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du titre I du RRU est acceptable pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Considérant que de manière générale les interventions projetées s'inscrivent dans le respect du bâtiment inscrit à l'inventaire et sont sans impact sur les édifices protégés de la place Cardinal Mercier.

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

Avis favorable à condition de :

- de respecter l'avis du SIAMU du 14/03/2021, référencé **CP. 1981.0924/12/BUB/vh** ;

Abstention des membres communaux

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....
.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 07/05/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11390

Monsieur Aram Sagak: *la régularisation d'une annexe en façade arrière et la division d'une maison unifamiliale en 2 logements ;*
Rue Léon Theodor 172 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation d'une annexe en façade arrière et la division d'une maison unifamiliale en 2 logements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 pour cause de :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que d'après les photos aériennes présentes sur Brugis, l'annexe a été construite entre 2004 et 2009 ;
- considérant que cette annexe dépasse de 6m52 le voisin de gauche (n°170) sans compter la présence d'une annexe n'ayant pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et d'environ 3m20 en comptant cette annexe ;
- considérant que l'annexe ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que la parcelle de droite (n°182) est occupée par un commerce de type « Delhaize » ;
- considérant dès lors que cette extension n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- considérant cependant qu'il y a lieu d'améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot en prévoyant une toiture verte ;
- considérant que la parcelle a une largeur de 4m61 et une superficie de 195m² et 241m² en situation projetée ;
- considérant cependant que le bien a une typologie de type R+2+T ;
- considérant dès lors que le bien est de dimension suffisante que pour être divisé en 2 unités de logement ;
- considérant que les actuels propriétaires ont acquis le bien en 2007 ;
- considérant que le bien était déjà divisé en 3 unités de logement ;
- considérant le permis d'urbanisme J.9274 concernant la division d'une maison unifamiliale en 3 logements et la mise en conformité de la construction de volumes à l'arrière du bien refusé en date du 27/10/2015 ;
- considérant que la demande vise à transformer l'immeuble en 2 logements, un appartement une chambre au rez-de-chaussée et un duplex une chambre+ bureau aux 1^{er} et 2^e étages ;
- considérant que cette demande vise à répondre aux objections émises dans le cadre du refus de permis J.9274 ;
- considérant que la demande prévoit des transformations intérieures ;
- considérant que le séjour du rez-de-chaussée est orienté en façade arrière ;
- considérant que celui-ci présente un déficit en éclairage naturel et que dès lors la demande est en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une baie vitrée sur toute la largeur de la façade ;

- considérant que la demande prévoit les locaux communes au sous-sol ainsi qu'un local vélos aisément accessible depuis le rez-de-chaussée ;
- considérant que le duplex dispose d'un séjour traversant ;
- considérant cependant qu'il ne dispose que d'une seule chambre ;
- considérant que le grenier peut être accessible par le biais d'une trappe depuis l'une des chambres ;
- considérant que la façade avant reste inchangée ;
- considérant que 2 constructions existes au niveau du jardin ; que seul l'abri du fond du jardin peut se justifier ;
-

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

- Prévoir une isolation et une toiture verte au niveau de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- Revoir l'accès à l'appartement de l'étage ;
- Etre conforme à l'art.10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel du séjour du rez-de-chaussée ;
- supprimer l'escalier en colimaçon et le remplacer par une trappe ;
- supprimer la construction au milieu du jardin ;

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) sont accordées et la dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 07/05/2021

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11300

Mijnheer en Mevrouw Jan & Sara WIJFFELS - RONDOU: *de verhoging van een eengezinswoning, de wijziging van de voorgevel en binnenverbouwingen;*
Valère Broekaertstraat 67 .

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de verhoging van een eengezinswoning, de wijziging van de voorgevel en binnenverbouwingen nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 07/01/2021 tot 21/01/2021 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);
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- overwegende het volgende gunstig advies op voorwaarde van de overlegcommissie van 29/01/2021:
 - aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
 - overwegende dat de aanvraag de verhoging van een ééngesinswoning, de wijziging van de voorgevel en binnenverbouwingen nastreeft;
 - aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 07/01/2021 tot 21/01/2021 in verband met:
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - dakkapellen);
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - overwegende dat er één bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
 - overwegende dat het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking had tot:
 - de lichtinvloed op het naastliggende perceel, de vermindering van het zicht op de omgeving;
 - overwegende dat de aanvraag een verhoging van de linker gemene muur(n°65) van 1m27 diepte tot 4m79 hoogte en een verhoging van de rechter gemene muur (n°69) van 2m vereist ;
 - overwegende dat de dakkapel conform met de GSV is;
 - overwegende dat de woning een type bel-étage met een garage op het gelijkvloers is en dus een kleine bewoonbare oppervlakte heeft;
 - overwegende dat het dak wordt afgebroken en de gevel opgehoogd tot een volwaardige 2^{de} verdieping die met de linkerbuur in overeenstemming is;
 - overwegende dat de diepte van de verhoging in overeenstemming is met de bestaande achtergevel ;
 - overwegende dat de tuin naar het oosten georiënteerd is;

- overwegende dat deze verhoging een minieme impact zal hebben op het naastliggend perceel;
- overwegende dat de aanvraag binnenverbouwingen voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de afbraak van de toegang vanaf de 1^{ste} verdieping naar de tuin voorziet;
- overwegende dat de aanvraag conform met de titel II van de GSV is;
- overwegende dat de aanvraag een 3^{de} slaapkamer met een andere badkamer voorziet;
- overwegende dat de aanvraag de bewoonbaarheids- en comfortvoorwaarden van de woning verbetert;
- overwegende dat de woning aan de goede plaatselijke ordening beantwoordt;
- overwegende dat de afwijkingen miniem en te verantwoorden zijn ;
- overwegende dat de aanvraag de isolatie van de voor- en achtergevel voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een gevelbekleding in grijs-groen crepi voorziet met een nieuwe gevellijn die 12cm vooruit gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag een achtergevelbekleding in hout voorziet;
- overwegende dat de aanvraag ramen in grijs-groen aluminium voorziet;
- overwegende dus dat de voorgevel volledig vernieuwd wordt;
- gelet dat de eenheid van het esthetisch uitzicht van het gebouw niet gewaarborgd zal worden ;
- overwegende dat de aanvraag de bestaande esthetiek van het gebouw schaadt en niet als een verbetering van de bestaande toestand kan worden beschouwd;
- overwegende dat de eenheid en de esthetische harmonie van het gebouw moet worden behouden;

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

- De esthetiek, de ramen en het materiaal van de voorgevel te herzien ;
- Geen isolatie langs de buitenkant te voorzien;
- De impact van de achterste dakkapel te beperken door af te wijken van de gemene grens om de verhoging van de gemene muur te beperken;

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

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

- gelet op de aangepaste plannen, aanvraagformulier en statistisch formulier ingediend op 18/03/2021 overeenkomstig artikel 191 van het BWRO die de volgende aanpassingen voorzien:
 - wijziging van de dakkapel om geen verhoging van de gemene muur te voorzien;
 - wijziging van de ramen en van het materiaal van de voorgevel;
 - isolatie van de voorgevel langs de buitenkant;
- overwegende dat deze aanpassing niet helemaal aan de voorwaarden van het unaniem gunstig advies van de overlegcommissie beantwoordt;
- overwegende dat het gewijzigde voorwerp van de aanvraag ongewijzigd blijft;
- overwegende dat de aanvraag 8cm isolatie langs de buitenkant op het gelijkvloers en 10cm op de verdiepingen voorziet;
- overwegende dat de aanvraag gele gevelsteenplaketten van 2cm breedte voorziet;
- overwegende dat de ramen op de verdiepingen worden vergroot;
- overwegende dat de aanvraag ramen in donkergrijs aluminium voorziet;

- overwegende dat de aanvraag een blauwe stenen plint met verticale steenplaketten op het gelijkvloers voorziet;
- overwegende dat de voorgevel zich goed integreert in zijn omgeving is;

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

De afwijking op art.3, 4 en 6 van titel I van de GSV (vestiging van een mandelig bouwwerk §1 rooilijn §2 mandelige grens ,diepte van de bouwwerken, dak – hoogte, 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 07/05/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11395

Monsieur et Madame Christophe & Ana CAERS - FERREIRA TEIXEIRA: *la construction d'une extension (garage et local vélos) en fond de parcelle, des transformations intérieures et l'agrandissement d'une baie en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*
Rue Jules Lahaye 60 .

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 construction d'une extension (garage et local vélos) en fond de parcelle, des transformations intérieures et l'agrandissement d'une baie en façade arrière d'une maison unifamiliale ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la parcelle est traversante et débouche sur l'avenue Secretin ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'un parking couvert et d'un local vélos accessible depuis l'avenue Secretin ;
- considérant que les 2 habitations mitoyennes disposent également de garage mais d'un gabarit supérieur ;
- considérant que la demande ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens ;
- considérant que la demande prévoit un volume de 2m93 de hauteur, muni d'une toiture verte ;
- considérant dès lors que la demande ne nuit pas à la qualité de l'intérieur d'îlot et que le bien dispose d'un espace extérieur de qualité ;
- considérant que la demande prévoit un revêtement en crépi de teinte blanc et une porte sectionnelle en aluminium de ton gris ;
- considérant que ce garage remplace un mur de clôture en brique ne présentant aucune qualité esthétique ;
- considérant que la demande prévoit également des transformations intérieures au rez-de-chaussée de la maison ;
- considérant que la demande prévoit l'agrandissement de la baie en façade arrière ;
- considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;

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

- prévoir un soubassement en pierre bleue ;
- végétaliser la face trottoir du mur ;

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.

<u>DELEGUES</u>	<u>SIGNATURES</u>
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL
BRUXELLES ENVIRONNEMENT
ADMINISTRATION COMMUNALE

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

Réunion de la Commission de Concertation du 07/05/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11360

Monsieur et Madame Mohamed-Mayssaa JAMMAL-EL KASSEM: *la démolition de la toiture à versant et la rehausse du bâtiment afin de transformer l'appartement 2 chambres en duplex 3 chambres et l'abattage d'un arbre dans un immeuble comprenant 3 unités de logement ;*

Rue Jules Lahaye 227 .

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la démolition de la toiture à versant et la rehausse du bâtiment afin de transformer l'appartement 2 chambres en duplex 3 chambres et l'abattage d'un arbre dans un immeuble comprenant 3 unités de logement ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant le permis d'urbanisme J.11203 concernant la démolition de la toiture à versant et la rehausse du bâtiment afin de transformer l'appartement 2 chambres en duplex 3 chambres et l'abattage d'un arbre dans un immeuble comprenant 3 unités de logement refusé en date du 10/11/2020 ;
- considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 18/09/2020 suivant :
 - vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - considérant que la demande vise à *la démolition de la toiture à versant et la rehausse du bâtiment afin de transformer l'appartement 2 chambres en duplex 3 chambres et l'abattage d'un arbre dans un immeuble comprenant 3 unités de logement ;*
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2020 au 10/09/2020 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) ;
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
 - considérant que la demande prévoit une rehausse sur la totalité de la surface de la toiture ;
 - considérant que le duplex se situe aux 2^e et 3^e étages ;
 - considérant que la demande prévoit une rehausse dont la façade avant est légèrement inclinée ;
 - considérant que la demande prévoit un revêtement de type ardoise avec des châssis en PVC blancs ;
 - considérant dès lors que la rehausse est traitée comme un versant de toiture hors volumétriquement cela n'est pas le cas ;
 - considérant l'aspect massif de celle-ci ;
 - considérant que le nouveau gabarit ne s'intègre pas dans le bâti environnant ;
 - considérant qu'il y a lieu de prévoir une meilleure intégration du nouveau volume ;

- considérant que la demande prévoit une rehausse des murs mitoyens en partie arrière ;
- considérant les gabarits importants des immeubles mitoyens ;
- considérant qu'il est possible de surélever le bien sans impacter les habitations mitoyennes ;
- considérant que la demande prévoit un enduit sur isolant au niveau du dernier étage en façade arrière ;
- considérant que la façade arrière présente un cimentage gris vétuste ;
- considérant qu'il y a lieu d'uniformiser la façade arrière ;
- considérant que l'ancienne corniche en bois est remplacée par une nouvelle corniche ;
- considérant cependant que la corniche existante présente des caractéristiques esthétiques de qualité ;
- considérant que la rehausse permet l'aménagement de 3 chambres et une salle de bain ;
- considérant que la demande prévoit la suppression de la chambre au 2^e étage afin d'agrandir le living ;
- considérant cependant que la demande est en dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel (déficit de 3,2m²) ;
- considérant qu'il y a lieu d'être conforme au Titre II du RRU ;
- considérant que la note explicative décrit un studio et un appartement une chambre au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'une demande de permis de régularisation est en cours et qu'il y a donc lieu de regrouper les 2 demandes ;
- considérant que la demande prévoit l'abattage d'un pommier ;
- considérant que ce pommier n'impacte pas les habitations mitoyennes ;
- considérant qu'il améliore la qualité de l'intérieur d'ilot ;
- considérant qu'il y a lieu de la maintenir ;

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

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture – hauteur) et à l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

- Considérant que la présente demande vise à répondre aux objections émises dans le cadre du précédent refus ;
- Considérant que les plans et des photos du rez-de-chaussée ont été joints à la présente demande ;
- Considérant que la demande prévoit le maintien de l'atelier au rez-de-chaussée arrière ;
- Considérant que la cuisine et la salle de bain sont maintenus ;
- Considérant qu'il est trop évident de revenir à une situation infractionnelle en aménageant un logement en lieu et place de cet atelier ;
- Considérant qu'il y a lieu de supprimer les éléments de la cuisine et de la salle de bain ;
- Considérant que la demande prévoit une rehausse de type toiture à versant munie d'un brisis ;
- Considérant que le brisis présente deux fenêtres de toiture ;
- Considérant que la rehausse s'intègre dans le bâti environnant ;
- Considérant que la demande ne nécessite aucune rehausse des murs mitoyens ;
- Considérant que la demande prévoit un duplex 3 chambres avec 2 salles de bain ;
- Considérant que le logement dispose d'un séjour traversant et que la demande prévoit l'agrandissement de la baie en façade arrière afin d'avoir un éclairage naturel suffisant ;
- Considérant que la demande est conforme aux Titres I et II du RRU ;
- Considérant l'état vétuste de la façade arrière ;

- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'aspect de celle-ci et d'assurer la bonne intégration de la rehausse ;
- Considérant que la demande prévoit également l'abattage d'un poirier en zone de jardin ;
- Considérant l'avis du service technique de l'Aménagement Urbain daté du 16/04/2021 suivant :

Motivation :

- Etant donné que le tronc de ce poirier, au niveau du sol, est pourri en profondeur (38 cm sur les 50 cm de son diamètre) ;
- Etant donné la présence de champignons à la base de ce poirier ;
- Etant donné que le poirier voisin a déjà succombé à une attaque de champignons et a basculé au sol ;
- Etant donné les dimensions du jardin (+/- 20 x 7 m) et la présence d'un pommier, d'un cerisier, d'un houx et d'un if, tous en cours de développement ;

Conclusion :

- L'abattage du poirier (Pyrus communis) est obligatoire pour préserver la sécurité des usagers du jardin.
- Une replantation d'arbre haute tige n'est pas à prévoir pour laisser l'espace disponible pour le développement du houx, de l'if et du cerisier et permettra de regagner un peu de clarté dans l'intervalle.

Proposition :

- **Le Service Technique de la Mobilité et de l'Aménagement Urbains propose d'autoriser l'abattage du poirier (Pyrus communis) sans replantation d'arbre haute tige, pour les motifs repris ci-dessus.**
- Considérant dès lors que l'abattage du poirier se justifie ;
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que la demande vise à améliorer les logements existants et non à surdensifier l'immeuble ;

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

- Supprimer les éléments de la cuisine et de la salle de bain de l'atelier au rez-de-chaussée ;
- Prévoir un cimentage uniforme en façade arrière ;

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 07/05/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11163

Monsieur Joachim BOURRY: *la modification des châssis et l'application d'un crépi sur la façade avant d'un immeuble à appartements ;*
Rue Henri Van Bortonne 109.

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 modification des châssis et l'application d'un crépi sur la façade avant d'un immeuble à appartements ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit l'application d'un crépi gris en façade avant ;
- considérant que la façade avant dispose en situation existante de briques, présentant certaines différences de teintes et de relief apportant une certaine qualité esthétique à celle-ci ;
- considérant que la demande dénature complètement l'aspect esthétique de celle-ci ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir la façade existante ;
- considérant que la porte d'entrée et la fenêtre supérieur ont déjà été remplacées ;
- considérant que la demande prévoit le placement de châssis en PVC gris ;
- considérant que la façade actuelle dispose de châssis en aluminium ne suivant ni le cintrage des baies ni les divisions d'origine ;
- considérant que la demande vise à changer le matériau tout en maintenant les divisions des châssis existants non conforme aux divisions d'origine ;
- considérant que les divisions accentuent l'incohérence de la composition générale de la façade ;
- considérant que la demande nuit à l'harmonie générale de la façade et compromet son aspect esthétique;
- considérant que la façade a un style éclectique et qu'elle est bien intégrée dans la rue ;

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 07/05/2021

Demande de permis d'urbanisme J.11436

Monsieur et Madame Alexandre & Carole FOUZ LOPEZ - DELALEU: *la construction d'une extension et d'une pergola en façade arrière d'une maison unifamiliale et la modification de la façade avant ;*
Chaussée de Wemmel 56 .

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 dans les limites du PPAS n° 7.03 du quartier du Miroir (Centre) approuvé par l'A.E. du 19.12.1991: zone d'habitation ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'une extension et d'une pergola en façade arrière d'une maison unifamiliale et la modification de la façade avant ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/04/2021 au 29/04/2021 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit la modification de l'annexe existante afin de combler la dent creuse ;
- considérant que l'extension est conforme au RRU ;
- considérant que les transformations améliorent les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que la demande prévoit le placement d'une pergola en zone de jardin ;
- considérant qu'il s'agit d'une construction légère en ferronnerie n'impliquant aucune rehausse des murs mitoyens ;
- considérant dès lors que la demande ne nuit pas à la zone de jardin ni aux prescriptions du PPAS ;
- considérant que la demande prévoit le placement d'une citerne d'eau pluviale ;
- considérant que la demande prévoit également la modification de la façade avant ;
- considérant que la baie du rez-de-chaussée est modifiée ;
- considérant que la demande prévoit un crépi jaune mais que les plans induisent en erreur dû à la présence de carrelage comme le revêtement existant ;
- considérant que la demande prévoit des châssis et une porte en PVC blanc ;
- considérant que le châssis de la lucarne est en bois naturel ;
- considérant que les châssis des étages ne suivent pas le cintrage de la baie ;
- considérant que les divisions des baies sont modifiées ;
- considérant que la demande nuit à l'harmonie générale de la façade ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir l'esthétique de la façade ;
- considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;

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

- revoir le revêtement de la façade afin d'assurer son uniformité ;

- prévoir des châssis en bois en façade avant en suivant le cintrage des baies et la division existante ainsi qu'une porte cochère en bois ;
- revoir la proportion de la baie du rez-de-chaussée ;

La dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 07/05/2021

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.11405

Mevrouw Nathalie VANCAMP: *de wijziging van het hellend dak van een atelier op het achterste deel van het perceel en de bestemmingswijziging van een zolder tot kantoren;*
De Moranvillestraat 74 .

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van het hellend dak van een atelier op het achterste deel van het perceel en de bestemmingswijziging van een zolder tot kantoren nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 15/04/2021 tot 29/04/2021 in verband met:
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- overwegende dat er één bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking had tot:
 - de directe uitzichten op de aangrenzende percelen;
 - het niet verhogen van het dak;
- overwegende dat het gebouw in het binnenterrein van het huizenblok ligt en in de nabijheid van de Firmin Lecharlierlaan;
- overwegende dat men de naburige huizen niet mag beïnvloeden;
- overwegende dat de werken al gestart zijn;
- overwegende dat de aanvraag de wijziging van de achterhelling van het dak en het plaatsen van dakramen voorziet;
- Overwegende dat de openingen geen uitzicht hebben op de naastliggende huizen;
- overwegende dat de muur van de achtergevel (5m40) op de zelfde hoogte behouden wordt;
- overwegende dat het is niet gerechtvaardigd de muur op deze hoogte te behouden en deze moet worden teruggebracht tot de hoogte van het nieuw gecreëerde platte dak;
- overwegende dat een groendak dient te worden ingericht om de kwaliteit van het binnen terrein van het huizenblok te verbeteren;
- Overwegende dat de aanvraag het inrichten van kantoren voor de werkplaats die op het gelijkvloers gelegen is nastreeft;
- overwegende dat deze zolders een plafondhoogte hebben die varieert tussen 1,52m tot 3,04m;
- Overwegende dat deze ruimte in geen geval als woonruimte mag worden gebruikt;

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

- een groendak in te richten;
- de bestemming van het goed nooit te veranderen tot woning;

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

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

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