

Réunion de la Commission de Concertation du 31/05/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12123**

**Rimann S.P.R.L.** : *la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de rapport composé de trois logements et la modification de la destination du rez-de-chaussée en vue d'y aménager un spa/wellness;*

Avenue Broustin 42, 1090 Jette

---

AVIS

– Généralités

- vu que la demande se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de rapport composé de trois logements et la modification de la destination du rez-de-chaussée en vue d'y aménager un spa/wellness* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 pour cause de :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
  - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
  - la diminution de l'ensoleillement et l'accentuation du sentiment d'enclavement de la parcelle voisine dû à la réhausse du mur mitoyen ;
  - les horaires d'ouverture étendus et une forte affluence ;
  - les nuisances sonores générées par l'activité « spa » et les installations techniques ;
  - l'incompatibilité de l'activité « spa » avec l'habitation ;
  - la perte d'éléments intérieurs à caractère patrimonial (manteaux de cheminées, portes vitrées, moulures, etc.) dû à l'aménagement intérieur des logements;
- considérant que la demande est également soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
  - dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond des locaux habitables et non-habitables) ;
  - dérogation à l'art. 6 du titre II du RRU (porte d'entrée) ;

- dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;
  - dérogation à l'art. 16 du titre II du RRU (local commun à ordures) ;
  - dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local commun pour vélos et voitures d'enfants) ;
  - dérogation à l'art. 18 du titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) ;
- Historique de la parcelle et du bien
    - Considérant le permis d'urbanisme 1503 délivré en date du 19/11/1936 pour « *la construction d'une maison ayant 6 m de façade* » ;
    - Considérant le permis d'urbanisme 8335 délivré en date du 19/11/1936 pour « *le rehaussement de l'immeuble et transformation de la façade au rez-de-chaussée* » ;
    - Considérant la demande de permis d'urbanisme J.8252 refusée en date du 08/07/2008 pour « *la création d'une crèche au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale* » ;
    - Considérant le permis d'urbanisme J.10074 délivré en date du 11/10/2016 pour « *la transformation d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement (1 duplex 3 chambres au rez-de-chaussée et 1er étage, 1 appartement 2 chambres au 2e étage et 1 duplex 4 chambres au 3e étage et combles) avec extension en façade arrière (+isolation) et création de terrasses* » ; que l'objet de la demande initiale était « *la transformation d'une maison unifamiliale en 4 unités de logement ( 1 appartement 1 chambre au rez-de-chaussée, 1 appartement 2 chambres au 1er étage ainsi qu'au 2e étage et 1 duplex 4 chambres au 3e étage et combles) avec extension en façade arrière (+isolation) et création de terrasses* » ;
    - Considérant que le permis d'urbanisme J.10074 est périmé faute d'avoir été mis en œuvre dans les délais légaux ;
    - Considérant la demande de permis d'urbanisme J.11216 refusé en date du 22/06/2021 pour « *la transformation d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement (1 duplex 3 chambres au rez-de-chaussée et premier étage, 1 appartement 2 chambres au deuxième étage et 1 duplex 4 chambres au troisième étage et combles) avec extensions et isolation en façade arrière et création de terrasses* » ; que la demande J.11216 a été refusée faute d'avoir transmis des plans modifiés dans les délais légaux suite à l'avis du collège du 10/11/2020 ;
  - Aménagement d'un spa/wellness
    - Considérant que la demande prévoit la transformation du rez-de-chaussée et de la partie arrière du sous-sol en un spa/wellness ;
    - Considérant que cette modification de la destination du rez-de-chaussée implique la suppression d'une partie d'un logement ;
    - Considérant la prescription générale 0.12. du PRAS concernant la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ; que cette prescription n'autorise pas la suppression d'un logement pour y aménager du commerce sauf si l'immeuble a été conçu à cet effet à l'origine, ce qui n'est pas le cas pour cet immeuble ;
    - Considérant dès lors que l'aménagement d'un commerce ne peut être autorisé conformément à la prescription 0.12 du PRAS ;

- considérant la situation particulière du bien (bâtiment existant inscrit à l'inventaire du patrimoine et situé dans une zone dans laquelle l'habitation est l'affectation première) qui justifie pleinement qu'une attention toute particulière devra être accordée à la compatibilité avec l'habitat ;
- considérant que la demande prévoit d'aménager l'accueil, des sanitaires, un espace détente avec un jacuzzi au rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande prévoit d'aménager une salle de massage, un sauna, un hammam, des sanitaires et un local technique au sous-sol ;
- considérant la configuration de la salle de massage ; que ce local est considéré comme un local habitable ; que la hauteur sous plafond indiquée est limitée à 220 cm ; que la demande déroge dès lors à l'art. 4 du titre II du RRU concernant la hauteur sous plafond des locaux habitables ; que la demande n'est pas justifiée ;
- considérant la configuration de la zone de détente ; que le local dispose d'une superficie nette éclairant de 4,4 m<sup>2</sup> ; ce qui est insuffisant pour un local habitable d'une superficie nette de 23,3 m<sup>2</sup> ; que la demande déroge dès lors à l'art. 10 du titre II du RRU concernant l'éclairage naturel des locaux habitables ;
- considérant que le spa/wellness dispose de l'accès privatif au jardin ; qu'il est regrettable que cet espace extérieur qualitatif ne soit pas mis à disposition d'un logement ;
- considérant que le spa/wellness proposé n'est pas de bon aménagement ; que l'aménagement de celui-ci a une incidence sur l'utilisation de l'espace extérieur et la tranquillité de l'intérieur d'ilot ;
- Modification du nombre d'unités de logement
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de 3 logements répartis comme suit :
  - 1<sup>er</sup> étage : appartement 2-chambres (+/- 94,5 m<sup>2</sup>) ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : appartement 2-chambres (+/- 94,5 m<sup>2</sup>) ;
  - 3<sup>ème</sup> étage + combles : duplex 3-chambres (+/- 160,0 m<sup>2</sup>) ;
- Considérant que l'accès au logement 03 se situe à ras de l'escalier menant au 3<sup>ème</sup> étage ; que l'aménagement du palier du 2<sup>ème</sup> n'est pas confortable pour accéder aux deux logements ; qu'il y a lieu de revoir celui-ci ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local poubelle de 2,20 m<sup>2</sup> ; que celui-ci est situé à la cave ; qu'il n'est dès lors pas aisément accessible et ne peut être considéré comme tel ; que la demande déroge dès lors à l'art. 16 du titre II du RRU concernant le local pour ordures ménagères ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local à vélo de 4,90 m<sup>2</sup> ; que le local est de dimensions insuffisantes par rapport au nombre d'unités de logements proposés et ne peut être considéré comme tel ; que la demande déroge dès lors à l'art. 17 du titre II du RRU concernant l'aménagement d'un local commun pour vélos et voitures d'enfants ;
- Considérant l'avis de la commission de concertation du 23/10/2020 concernant la demande de permis d'urbanisme J.11216 ; que la condition suivante avait alors été énoncée : « *prévoir un local vélos accessible aisément au niveau du rez-de-chaussée permettant d'accueillir 1 vélo/chambre avec un minimum de 2m<sup>2</sup>/vélo* » ; qu'il y a lieu de revoir les dimensions du local à vélo proposé pour tendre à répondre à cette condition ;

- Considérant que la demande ne prévoit pas de local pour rangement de matériel de nettoyage ; que la demande déroge dès lors à l'art. 18 du titre II du RRU concernant l'aménagement d'un local commun pour arrangement de matériel de nettoyage ;
- Considérant l'avis de la commission de concertation du 23/10/2020 concernant la demande de permis d'urbanisme J.11216 ; que celui-ci reprend « *qu'un immeuble de rapport comprenant 3 unités de logement peut fonctionner sans local poubelle commun* » ; qu'il y a toutefois lieu de prévoir un local permettant de stocker le matériel pour nettoyer et entretenir le bien ;
- Considérant que la demande densifie le bien ; que les améliorations des parties communes sont minimales ;
- Aménagement des logements
  - Considérant que les appartements situés au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>ème</sup> étage sont identiques ;
  - Considérant que les appartements disposent d'un hall (5,70 m<sup>2</sup>) mais ne disposent pas de locaux de rangements au sein de chaque logement ;
  - Considérant qu'une cave est attribuée à chaque logement ; que le bien ne dispose pas d'ascenseur ; que ces caves ne compensent pas le manque d'espaces de rangement au sein de chaque logement ;
  - Considérant que les salles de bains des appartements 2-chambres ont une superficie de +/- 3,6 m<sup>2</sup> et non de 2,90 m<sup>2</sup> comme indiqué sur les plans ; que cette superficie reste modeste pour un appartement 2-chambres ;
  - Considérant que la superficie nette éclairante des séjours et de certaines chambres en façade avant est insuffisante par rapport aux superficies nettes de plancher de ces locaux ; que la demande déroge dès lors à l'art. 10 du titre II du RRU concernant l'éclairage naturel ; qu'il s'agit d'une construction existante ; que la dérogation peut être accordée ;
  - Considérant que la superficie nette éclairante des chambres en façade arrière indiquées sur les plans sont insuffisantes par rapport aux superficies nettes de plancher de ces locaux ;
  - Considérant cependant que les superficies nettes éclairantes mesurées sur l'élévation de façade arrière diffèrent de celles indiquées sur les plans ; que les superficies nettes éclairantes mesurées répondent aux normes d'habitabilité des logements ;
  - Considérant qu'il y a lieu de revoir le dessin des plans, des façades et des coupes afin de s'assurer que les annotations soient exactes et correspondent entre elles ;
- Implantation / gabarit / volumétrie
  - Considérant que le bien dispose d'un gabarit de type R+3 avec toiture en pente et lucarnes ;
  - Considérant que, contrairement aux plans des deux demandes de permis d'urbanisme précédentes, la demande actuelle ne prévoit pas l'aménagement d'espaces extérieurs pour les appartements situés au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le dernier étage (combles) ; que la demande déroge dès lors à l'art.4 du titre I du RRU concernant la profondeur de la construction ainsi qu'à l'art.6 du titre I du RRU concernant la hauteur de la toiture ;

- Considérant que le bien existant est déjà le plus haut et le plus profond par rapport aux biens mitoyens ; que la terrasse a des vues plongeantes sur l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que l'aménagement améliore toutefois le confort des habitants du bien ; qu'il y a lieu de veiller à respecter le code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques depuis l'espace extérieur ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir des dispositifs adéquats ;
- Considérant les avis des commissions de concertation précédents ; qu'une des conditions énoncées était de « prévoir des plantations pérennes en lieu et place d'une rehausse du mur mitoyen pour la terrasse au troisième étage » ;
- Installations techniques et performances énergétiques du bâtiment
- Considérant que la demande prévoit la démolition d'une partie de la façade arrière et la reconstruction de celle-ci afin d'intégrer les balcons fermés dans le volume protégé ;
- Considérant que la demande prévoit d'isoler uniquement la partie de la façade arrière qui sera reconstruite ; que cela n'est pas de optimal en ce qui concerne les performances énergétiques des bâtiments ; qu'il serait préférable d'isoler l'entièreté de la façade arrière ;
- Conservation du patrimoine
- Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ; que l'avis de la commission de concertation du 02/10/2020 concernant la demande de permis d'urbanisme J.12216 reprend qu'il ressort d'un reportage photographique (20/10/2020) « *que certains éléments architecturaux revêtent un caractère intéressant qu'il y a lieu de conserver, notamment les cheminées et les portes intérieures en bois* » ;
- Considérant le reportage photographique intérieur introduit en date du 29/12/2023 ; que certaines portes en bois et cheminées sont toujours existantes ;
- Considérant que la demande prévoit de supprimer l'ensemble des cheminées en vue d'aménager les cuisines et de placer les gaines techniques ; que certaines portes en bois seront comblées et d'autres devront être remplacés pour répondre aux normes de prévention incendie ; que ces modifications sont contraires à l'avis de la commission de concertation du 02/10/2020 ;
- Considérant que l'aménagement intérieur proposé dénature complètement les qualités architecturales d'origine ;
- Façade avant
- Considérant que la façade est de style classique ;
- Considérant l'avis de la commission de concertation du 23/10/2020 concernant la demande de permis d'urbanisme J.11216 ; que celui-ci reprend que « *considérant néanmoins que la façade avant revêt un aspect architectural patrimonial ; qu'en cas de remplacement des châssis (fenêtres et porte), il y a lieu de se baser sur les divisions, les détails et le matériau d'origine ;* »
- Considérant la note explicative jointe à la demande ; que celle-ci reprend que « *tous les châssis seront remplacés à l'identique par de nouveaux châssis en bois répondant aux normes actuelles de la PEB* » ; que « *la porte en bois sera restaurée à l'identique* » ;

- Considérant que la demande prévoit l'installation d'un système de ventilation de type D (ventilation double flux) ; qu'en aucun cas des grilles de ventilations ne peuvent être placées dans les vitrages des châssis en façade avant ;
- Considérant que le châssis du rez-de-chaussée dispose d'un vitrail ; qu'il y a lieu de le restaurer à l'identique ;
- Considérant que la demande vise à préserver l'aspect architectural de la façade avant ;
- Conclusion
- Considérant les nombreuses dérogations sollicitées ;
- Considérant que l'aménagement d'un spa/wellness n'est pas compatible avec l'habitat et ne peut être autorisé ;
- Considérant qu'il serait plus judicieux, en cas de division du bien, d'aménager 3 unités de logements maximum et de tendre à se conformer aux avis des commissions de concertation concernant les demandes de permis d'urbanismes précédentes ;
- Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir des espaces extérieurs pour chaque logement ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir un local vélos en adéquation par rapport au nombre de logement ;
- Considérant que la demande ne répond pas aux principes de bon aménagement des lieux ;

**AVIS UNANIME DÉFAVORABLE 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 les dérogations aux art. 4, 6, 10, 16, 17 et 18 du titre II du RRU (hauteur sous plafond, porte d'entrée, éclairage naturel et locaux communs) 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 31/05/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12079**

**Monsieur Yves Putzeys:** *la rehausse d'un immeuble avec un atelier au rez-de-chaussée et des bureaux au 1er étage afin de créer un duplex avec le 2e étage et la modification de la façade avant;*  
Chaussée de Jette 493- 497.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.04 du quartier Albert approuvé par A.G. du 20/01/1999 : espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise à *la rehausse d'un immeuble avec un atelier au rez-de-chaussée et des bureaux au 1er étage afin de créer un duplex avec le 2e étage et la modification de la façade avant* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la limite extrême de la construction ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux sous les pentes de toiture ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - 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 ;
- Généralités
- Considérant le permis d'urbanisme J.11289 concernant la rehausse d'un immeuble avec un atelier au rez-de-chaussée et des bureaux au 1er étage afin de créer un duplex avec le 2e étage et la modification de la façade avant déclaré caduque en date du 02/08/2022 ;
- Considérant l'avis unanime défavorable du dossier J.11289 émis par la commission de concertation du 11/12/2020 ;
- Considérant que la présente demande vise à répondre aux objections émises dans la demande de permis d'urbanisme précédente ;
- Considérant que le bien se compose d'un atelier de bois avec des bureaux accessoires et d'un logement au 1<sup>er</sup> étage;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 3864 concernant l'abaissement du niveau de la salle de café délivré le 11/05/1923;
- Considérant le permis d'urbanisme 9103 concernant la transformation de la façade et l'exhaussement délivré le 05/04/1940;

- Considérant le permis d'urbanisme J.844 concernant des transformations intérieures délivré le 26/01/1950;
- Considérant le permis d'urbanisme J.4447 concernant des transformations intérieures délivré le 17/10/1968;
- Considérant le permis d'urbanisme J.7142 concernant la transformation d'un atelier de travail mécanique du fer en atelier de travail mécanique du bois au rez-de-chaussée délivré le 23/02/1999;
- Implantation
- considérant que la parcelle est orientée Sud-Ouest ;
- considérant que le bien dispose d'une largeur de façade de 16m ;
- considérant que le bien s'implante dans une rue de 11m de largeur composée de gabarit de type R+1+T à R+3 ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que le bâtiment existant a un gabarit de type R+2+toit plat de type moderniste ;
- Considérant que la demande prévoit la rehausse du bâtiment sous forme de toiture à deux pentes ;
- Considérant que l'extension dépasse les deux profils mitoyens ; que la demande est dès lors en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant cependant que le nouveau volume s'inscrit dans les limites autorisées par le PPAS ;
- Considérant que les rehausses sont minimales et n'impactent pas les habitations mitoyennes ;
- Considérant que la rehausse se compose de quatre lucarnes dans le versant avant, deux lucarnes et une extension/lucarne dans le versant arrière ;
- Considérant que le PPAS impose que les lucarnes ne dépassent pas la moitié de la largeur du versant de toiture ;
- Considérant que les lucarnes dans le versant avant ont une longueur de  $(2m30 + 2m30 + 1m27 = 8,17m)$  et que les lucarnes dans le versant arrière ont une longueur de  $(2m45 + 5m84 + 2m45 = 10,74)$ ; que les versants de toiture ont une longueur de 16m ;
- Considérant dès lors que les lucarnes sont en dérogation au PPAS ;
- Considérant que l'extension/lucarne dans le versant arrière est située à minimum 3m des limites mitoyennes ;
- Considérant que les autres lucarnes sont intégrées dans le versant de toiture et n'impactent pas les habitations mitoyennes ;
- Considérant que la dérogation est minimale et justifiée ;
- Considérant que les façades des lucarnes sont encastrées dans le versant de toiture ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de 4 chambres supplémentaires disposant chacune de leur salle de bain afin de créer un duplex avec l'étage inférieur ;
- Considérant que l'extension permet au demandeur de pouvoir recevoir sa famille et à terme de créer une chambre d'hôte ;
- Considérant que la demande prévoit des transformations intérieures au niveau du rez-de-chaussée, du 1<sup>er</sup> étage et du 2<sup>e</sup> étage ;
- Considérant que le garage en partie latérale gauche est agrandi (déplacement du mur du fond) afin de pouvoir y placer des vélos ;
- Considérant que l'entrée du bâtiment est transformée ; considérant que le hall d'entrée est agrandi afin de pouvoir y placer des vélos ;
- Considérant que la demande prévoit la suppression de la porte d'entrée et des briques de verres en partie latérale et le placement d'un nouveau volet d'entrée ajouré ;
- Considérant dès que la porte d'entrée est décalée ; mais que les compteurs se situent derrière le nouveau volet d'entrée ;
- Considérant que la façade du rez-de-chaussée est une façade uniquement composée de porte de garage ;

- Considérant qu'il y a lieu de prévoir une entrée vers les logements dans l'alignement du front de bâtisse ;
- Considérant que la porte d'accès depuis l'atelier vers la cage d'escalier est supprimée ;
- Considérant la porte d'accès vers les bureaux situés au 1<sup>er</sup> étage est maintenu ;
- Considérant que l'aménagement intérieur du 2<sup>e</sup> étage est modifié ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une cuisine ouverte sur le séjour, d'une arrière-cuisine, le maintien du bureau, du hall d'entrée, des sanitaires ainsi que de la chambre avec la salle de bain ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de 4 chambres supplémentaires dépassant les normes minimales de superficie ;
- Considérant la note explicative jointe à la présente demande ; considérant les différentes illustrations d'ambiance ;
- Considérant que les chambres sont éclairées, en plus des lucarnes, par des puits de lumière de type fenêtre de toit ;
- Considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit la modification de la façade avant et l'isolation complète du bâtiment ;
- Considérant que la demande prévoit la suppression du pilastre entre les deux portes de garage en partie latérale droite et le placement d'une grande porte de garage ;
- Considérant que la demande prévoit une toiture en plis de zinc pré-patiné ;
- Considérant que la demande prévoit un enduit sur isolant de teinte blanche en façade avant ; que l'isolation est surlignée par un cadre en aluminium ;
- Considérant que cette modification ne dénature pas l'aspect de la façade et s'intègre dans le contexte environnant ;
- Considérant que le PPAS impose des matériaux de parement ;
- Considérant que la dérogation est justifiée ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis en aluminium laqué structuré RAL 8019 identiques aux châssis existant aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages tout comme les trumeaux ;
- Considérant que les lucarnes disposent de garde-corps en verre ;
- Considérant que les nouvelles portes de garage sont en aluminium RAL 7021 ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse au 2<sup>e</sup> étage ; que celle-ci est existante en situation de fait ;
- Considérant que la terrasse est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU et au PPAS en ce qui concerne la limite extrême de construction (max 12m) ;
- Considérant que la demande n'impacte pas l'intérieur d'îlot, densément bâti ; considérant que les dérogations sont justifiées ;
- Considérant que la demande ne permet pas de déterminer si la demande implique des rehausses de murs mitoyens afin de respecter le code civil ;
- Considérant qu'une partie du mur mitoyen de gauche (n°499) a une hauteur de 2m en situation existante ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'une passerelle d'accès depuis la chambre 1 vers la terrasse ;
- Considérant que la demande n'améliore pas les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- Conclusion
- Considérant que la rehausse s'intègre dans le bâti existant ;
- Considérant que les raccords par rapport aux bâtiments mitoyens sont harmonieux ;
- Considérant que les dérogations sont justifiées ;

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

- Veiller à respecter le code civil par rapport à la terrasse et limiter les rehausses de murs mitoyens ;
- Revoir l'accès au logement en façade avant en prévoyant une porte d'accès à front de voirie et prévoir un alignement des espaces vitrés des portes du rez-de-chaussée ;
- Prévoir la végétalisation de la toiture de l'atelier ;
- Introduire une modification du permis d'environnement ;

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade, la limite extrême de la construction, l'éclairage naturel des locaux sous les pentes de toiture et les dérogations aux art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction et 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 31/05/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12119**

**Monsieur Sidi El Jasouli:** *la construction d'une annexe au 1er étage en façade arrière et la construction d'une lucarne dans le versant arrière d'une maison unifamiliale;*  
Rue Corneille Hoornaert 5.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du terrain réservé aux Habitations bon Marché (H.B.M.) du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 2 du Quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 09.05.1959 ;
- considérant que la demande vise à *la construction d'une annexe au 1er étage en façade arrière et la construction d'une lucarne dans le versant arrière d'une maison unifamiliale* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 pour cause de :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant qu'aucun plan d'archive n'est disponible pour ce bien ;
- Considérant que le demandeur a fourni la situation de fait dans le cadre de la présente demande ;
- Considérant cependant que le bien fait partie d'un ensemble de 4 maisons (n°1 à 7) au style identique ; qu'il est donc possible de se baser sur les plans d'archives des biens mitoyens pour déterminer la situation de droit ;
- Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier « Cité Jardin du Heymbosch » ;
- Implantation
- Considérant que le bien se situe entre deux habitations présentant une volumétrie similaire composée d'un rez-de-chaussée et un étage avec toiture à versants ;
- Considérant que le bien est orienté au sud-est ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une extension au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière ;
- Considérant que cette extension s'aligne au profil mitoyen de droite (n°7) ;
- Considérant que l'extension dépasse de 4m65 le profil mitoyen de gauche (n°3) ;
- Considérant dès lors que la demande est en dérogation aux art.4 et 6 du Titre I du RRU ; que celles-ci sont justifiées ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ; que cette lucarne s'aligne à la lucarne du profil mitoyen de gauche (n°3) ;
- Considérant que les gabarits proposés sont justifiés par rapport aux gabarits mitoyens ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande prévoit des transformations intérieures au 1<sup>er</sup> étage et sous les combles;

- Considérant que le bien a une superficie de 121,5m<sup>2</sup> en situation existante et que le projet prévoit une superficie habitable de 154,2m<sup>2</sup> ;
- Considérant que les conditions de confort du logement sont améliorées ;
- Considérant cependant que la demande prévoit l'aménagement de 3 chambres au 1<sup>er</sup> étage et le maintien d'un coin jeux ainsi que de la salle de bain ;
- Considérant que les chambres ont une superficie de 13,72m<sup>2</sup>, 9m<sup>2</sup> et 9m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un bureau sous les combles ;
- Considérant que la lucarne permet d'apporter une vue droite au bureau ;
- Considérant que le bien est de dimension telle qu'il n'est pas possible d'aménager une deuxième salle de douche ;
- Considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit l'isolation de la façade arrière par un enduit sur isolant de teinte claire ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis en PVC blanc en façade arrière;
- Considérant que la façade avant reste inchangée, que le demandeur en séance à préciser qu'il allait probablement changer les châssis de l'étage ; qu'il est dès lors conseiller de maintenir la même couleur que les châssis du rez-de-chaussée
- Aménagements extérieurs
- Considérant que d'après les photos transmises ; le bien dispose d'une zone de recul dallée utilisée comme emplacement de parking, afin de maintenir l'harmonie de la façade ;
- Considérant que la demande n'apporte aucune information quant à l'aménagement de la zone de recul ;
- Considérant que le bien ne dispose pas de garage ;
- Considérant que l'aménagement d'une place de parking en zone de recul est dérogatoire à l'art.11 du Titre I du RRU ;
- Considérant que l'aménagement de la zone de recul déroge au PPAS n°2 ; que la zone de recul doit être réservée à des jardins ;
- Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la zone de recul afin d'être conforme au RRU et au PPAS et d'intégrer cette demande au permis d'urbanisme en cours ;
- Conclusion
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

**AVIS UNANIME FAVORABLE 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) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....  
.....  
.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 31/05/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12133**

**Monsieur et Madame Robert & Fabiola ALIKAJ - CERAJ:** *la régularisation du remplacement des châssis et de la porte de garage ainsi que de la suppression des meneaux en façade avant, l'excavation d'une partie du rez-de-chaussée, la construction d'une extension en façade arrière ainsi que d'un local rangement en façade arrière et le changement d'utilisation des locaux communs en un studio dans un immeuble comprenant déjà deux unités de logement ;*  
Rue René Reniers 31.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du remplacement des châssis et de la porte de garage ainsi que de la suppression des meneaux en façade avant, l'excavation d'une partie du rez-de-chaussée, la construction d'une extension en façade arrière ainsi que d'un local rangement en façade arrière et le changement d'utilisation des locaux communs en un studio dans un immeuble comprenant déjà deux unités de logement ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 pour cause de :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant le permis d'urbanisme J.3366 concernant une maison de rapport délivré le 30/11/1961 ;

Aménagements intérieurs

- considérant que le projet prévoit le changement d'utilisation des locaux communs en un studio dans un immeuble comprenant déjà deux unités de logement ;
- considérant que la demande inclut l'excavation d'une partie du rez-de-chaussée, la construction de deux extensions en façade arrière, à savoir un local de rangement et la fermeture de la cour couverte ;
- considérant que ces travaux et modifications impactent significativement l'aspect et la structure de l'immeuble existant ;
- considérant que le studio aménagé au rez-de-chaussée est mono-orienté, ce qui peut entraîner une réduction de l'éclairage naturel des espaces intérieurs, et une perte de qualité de vie pour les occupants ;
- considérant que la terrasse en porte-à-faux aménagée au 1<sup>er</sup> étage diminue également l'éclairage naturel du studio situé au rez-de-chaussée ;
- considérant que les travaux envisagés, notamment la transformation du rez-de-chaussée en studio mono-orienté, impactent négativement la qualité de vie des occupants en réduisant l'éclairage naturel et la flexibilité des logements, allant à l'encontre des objectifs d'habitabilité et d'adaptabilité des constructions ;

- considérant que les modifications proposées ne semblent pas contribuer de manière positive à l'amélioration de la qualité de vie des futurs occupants ni à la préservation des caractéristiques architecturales et résidentielles de l'immeuble initial ;
- considérant que l'aménagement du studio se fait au détriment des locaux communs existants ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un petit local vélos, que celui-ci est de dimension insuffisante pour le nombre d'appartement ;
- considérant que le projet déroge aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne les extensions nouvellement construites mais que celles-ci ont peu d'impact sur les habitations mitoyennes ;
- considérant que le projet déroge également à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU ;
- considérant que le studio aménagé au rez-de-chaussée déroge en partie à l'article 4 du Titre II du RRU concernant la hauteur sous plafond minimale de 2,5 mètres, puisque la hauteur n'atteint que 2,43 mètres par endroits, et que même lorsque la hauteur est de 2,5 mètres, l'aménagement ne tient pas compte des finitions et de la ventilation nécessaire, de sorte que la hauteur minimale de 2,5 mètres ne sera pas respectée ;
- considérant que l'aménagement du studio crée un conflit de vue au niveau du jardin qui est accessible à l'appartement du 1<sup>er</sup> étage ;

#### Façades

- considérant que la demande concerne la régularisation du remplacement des châssis et de la porte de garage, ainsi que la suppression des meneaux en façade avant, mais que ces remplacements nuisent aux qualités esthétiques de l'immeuble et dénaturent la façade avant du bien ;

#### Conclusion

- considérant que le projet ne respecte pas pleinement les critères d'habitabilité et d'intégration urbaine ;
- considérant que la demande ne contribue pas de manière positive à l'environnement résidentiel existant ;

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

**Les dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU et les dérogations aux art.4 (hauteur sous plafond) et art.10 (éclairage naturel) du titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

DELEGUES

SIGNATURES

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

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

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

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

Réunion de la Commission de Concertation du 31/05/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12159**

**Monsieur Jacques Mommens:** *l'isolation des façades avant d'un immeuble ainsi que la régularisation du remplacement des châssis, de la porte d'entrée et de garage d'un immeuble à appartements;*  
Avenue de Levis Mirepoix 61.

---

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 Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.05 du quartier Albert approuvé par A.R. du 25/02/1999 : espace public qui structure le quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à *l'isolation des façades avant d'un immeuble ainsi que la régularisation du remplacement des châssis, de la porte d'entrée et de garage d'un immeuble à appartements* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 pour cause de :
  - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le front de bâtisse et l'alignement ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Historique de la parcelle et du bien

- Considérant le permis d'urbanisme J.2228 concernant la construction d'un immeuble de rapport délivré le 25/09/1956 ;

Façades

- considérant que la demande de permis d'urbanisme concerne l'isolation des façades avant d'un immeuble comprenant 8 logements, ainsi que la régularisation du remplacement des châssis, de la porte d'entrée et de garage ;
- considérant que le remplacement de la porte de garage et d'entrée, initialement en bois bleu, par du PVC gris foncé, s'intègre bien et ne dénature pas l'aspect esthétique du bien ;
- considérant que le projet prévoit l'application d'un crépi sur isolant blanc sur la partie supérieure en porte-à-faux du bâtiment, avec une finition en pierre gris foncé au rez-de-chaussée ;
- considérant que pour s'harmoniser avec le quartier, le bâtiment sera conçu en cohérence avec le style architectural des constructions avoisinantes, notamment en adoptant un soubassement en pierre pour une intégration visuelle réussie ;
- considérant que des dérogations sont requises par rapport au PPAS n° 8.05 - Quartier Albert, notamment en ce qui concerne l'alignement en raison des contraintes liées à l'isolation des façades et en ce qui concerne la composition de façade, imposant un parement en pierres ou briques en façade avant ;

- considérant cependant que le crépi sur isolant blanc proposé ne respecte pas les exigences du PPAS en matière de parement de façade mais qu'il reprend le même matériau que l'immeuble récemment construit à l'angle opposé ;
- considérant que les plans fournis ne précisent pas clairement si l'épaisseur de 12 cm prévue pour l'isolation inclut ou non l'épaisseur du parement, et qu'il convient de clarifier ce point dans les plans modifiés ;
- considérant qu'il y a lieu de soigner les détails d'exécution ;
- considérant que l'isolation des façades vise à renforcer l'efficacité énergétique et le confort des logements ;
- considérant qu'il y aurait lieu de prévoir l'isolation du mur mitoyen côté rue Corneille De Clercq afin d'optimiser l'isolation du bâtiment ;
- considérant qu'il y aurait lieu de prévoir le remplacement des châssis ;

#### Conclusion

- considérant que la demande s'intègre harmonieusement au bâti existant et ne nuit pas aux qualités esthétiques du bâtiment ;
- considérant que les dérogations sont minimales et justifiables ;

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

- prévoir un crépi de qualité ;
- clarifier l'épaisseur totale de l'isolation et veiller aux détails d'exécution ;
- prévoir l'isolation du mur mitoyen côté rue Corneille De Clercq ;

**Les dérogations à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) et aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le front de bâtisse, l'alignement et la composition de façade 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 31/05/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12060**

**Madame Hanane Akrich:** *la régularisation du remplacement de la porte d'entrée et de garage, d'aménagements intérieurs, de la suppression de l'escalier (entre le rez-de-chaussée et le 1er étage), de la modification d'une baie en façade arrière ainsi que de l'imperméabilisation du jardin et la modification de la destination de 2 unités de logement en un logement unifamilial ;*  
Rue Valère Broekaert 74.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation du remplacement de la porte d'entrée et de garage, d'aménagements intérieurs, de la suppression de l'escalier (entre le rez-de-chaussée et le 1er étage), de la modification d'une baie en façade arrière ainsi que de l'imperméabilisation du jardin et la modification de la destination de 2 unités de logement en un logement unifamilial ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 pour cause de :
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
  - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant le permis d'urbanisme J.3413 pour "la construction d'une maison de rapport" délivré le 16/03/1962 ;
- considérant le permis d'urbanisme J.7952 pour "l'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée" refusé le 18/04/2006 ;
- considérant le permis d'urbanisme J.8183 pour "la construction d'une annexe à l'arrière du bâtiment au rez-de-chaussée pour y aménager un studio" refusé le 06/02/2007 ;
- considérant le permis d'urbanisme J.8425 pour "la construction de deux murs de jardin à l'arrière du bâtiment" délivré le 13/05/2008 ;
- considérant le permis d'urbanisme J.9447 pour "la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière en vue d'y aménager un duplex dans l'immeuble " délivré le 29/07/2014 ;

Généralités

- considérant que le projet prévoit le changement de destination d'une maison de rapport (2 appartements) vers une maison unifamiliale, avec la condamnation de l'escalier reliant le rez-de-chaussée et le 1er étage de l'ancien duplex ;
- considérant que le projet déroge aux prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en ce sens où il y a une modification totale ou partielle d'un logement (suppression d'un logement), allant à l'encontre de l'objectif de maintien et de développement du logement ;
- considérant que cette dérogation peut être acceptée, car elle permet l'aménagement d'une maison unifamiliale, répondant ainsi à un besoin familial légitime ;

- considérant cependant que cette maison unifamiliale doit être aménagée qualitativement, en respectant les normes urbanistiques et architecturales en vigueur, afin de garantir une intégration harmonieuse dans son environnement et de préserver la qualité du cadre de vie des habitants et du quartier ;

#### Aménagements intérieurs

- considérant que le rez-de-chaussée, aménagé en espace de vie ouvert (cuisine et séjour), est mono-orienté et éclairé naturellement uniquement via la façade arrière et la coupole située sur l'annexe ;
- considérant que le dernier permis délivré prévoyait une baie vitrée en façade arrière qui n'a pas été réalisée, compromettant l'éclairage naturel du rez-de-chaussée ;
- considérant que les calculs montrent une superficie éclairante de 4,87 m<sup>2</sup> pour une superficie totale de 31 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ;
- considérant que cette situation place le rez-de-chaussée en dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) relatif à l'éclairage naturel des locaux habitables ;

#### Aménagements extérieurs

- considérant que les plans montrent une imperméabilisation excessive des sols, dépassant les 50% maximum autorisés pour la zone de cours et jardins ;
- considérant que le projet doit être revu pour diminuer le taux total d'imperméabilité à 50% maximum de la zone de cours et jardins, conformément aux objectifs de gestion durable des eaux pluviales et de préservation de la biodiversité ;
- considérant que la surface perméable restante doit être en pleine terre et plantée, avec une limitation de la terrasse à une profondeur de 4,78 mètres, le reste devant être en pleine terre, à l'exception d'un cabanon, afin de favoriser le développement de la flore et des plantations ;

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

- améliorer l'éclairage naturel du rez-de-chaussée ;
- réduire l'imperméabilisation des sols en renforçant la végétalisation de la parcelle en prévoyant 50% de zone en pleine terre ;

**La dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) 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.

Réunion de la Commission de Concertation du 31/05/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.11975**

**Monsieur Naim Sadikaj:** *la démolition de l'annexe arrière et la suppression d'un logement en infraction, la construction d'une annexe sur le côté droit du bien et l'aménagement d'un appartement triplex avec 4 chambres, l'aménagement d'un appartement avec 2 chambres au 1er étage, l'aménagement d'un appartement avec 1 chambre au 2e étage, la réalisation d'un muret et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière;*  
Drève de Dieleghem 113.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 4.03 du Quartier du Laerbeek approuvé par A.R. du 25/09/1980 : zone d'habitation ;
- vu que la demande se trouve dans les limites du permis de lotir Le bien se situe dans le périmètre du Permis de Lotir L.37 délivré le 08/08/1969 ;
- considérant que la demande vise à *la démolition de l'annexe arrière et la suppression d'un logement en infraction, la construction d'une annexe sur le côté droit du bien et l'aménagement d'un appartement triplex avec 4 chambres, l'aménagement d'un appartement avec 2 chambres au 1er étage, l'aménagement d'un appartement avec 1 chambre au 2e étage, la réalisation d'un muret et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 pour cause de :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne le type de construction ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'esthétique ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne le jardin ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne les emplacements pour voitures ;
  - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Historique de la parcelle et du bien

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **5293** délivré en date du 11/08/1928 pour « *la construction d'une maison* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **6565** délivré en date du 11/03/1932 pour « *la construction d'un mur de clôture* » ;

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **6685** délivré en date du 31/05/1932 pour « *la construction d'annexes* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **7446** délivré en date du 28/09/1934 pour « *la construction d'une serre et d'un refuge* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **8570** délivré en date du 13/01/1936 pour « *la construction d'une véranda* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.403** délivré en date du 06/01/1948 pour « *des transformations* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.599** délivré en date du 10/03/1949 pour « *la construction d'un hangar et d'un garage provisoire* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'une **AG94-1998** en date du 26/03/1998 pour « *la construction d'un garage et d'une terrasse sans autorisation - engagement à régulariser la situation* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.11580** refusé pour cause de caducité de la demande en date du 09/01/2023 pour « *la démolition de l'annexe arrière et la suppression d'un logement en infraction, la construction d'une annexe sur le côté droit du bien et l'aménagement d'un appartement triplex avec 4 chambres, l'aménagement d'un appartement avec 2 chambres au 1er étage, l'aménagement d'un appartement avec 1 chambre au 2ème étage, la suppression du bow-window en façade avant, la modification de la teinte de la façade et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière* » ;

#### Généralités

- considérant l'avis défavorable de la commission du 19/11/2021 libellé comme suit :
  - « vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
  - vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 4.03 du Quartier du Laerbeek approuvé par A.R. du 25/09/1980 : zone d'habitation ;
  - vu que le bien se situe dans le périmètre du Permis de Lotir L.65 délivré le 03/05/1985 ;
  - considérant que la demande vise à *la démolition de l'annexe arrière et la suppression d'un logement en infraction, la construction d'une annexe sur le coté droit du bien et l'aménagement d'un appartement triplex avec 4 chambres, l'aménagement d'un appartement avec 2 chambres au 1er étage, l'aménagement d'un appartement avec 1 chambre au 2e étage, la réalisation d'un muret et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière* ;
  - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023 pour cause de :
    - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
    - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
    - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation ;
    - dérogation à un permis de lotir dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'esthétique ;
    - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne les emplacements pour voitures ;
    - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Historique de la parcelle et du bien
  - considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **5293** délivré en date du 11/08/1928 pour « *la construction d'une maison* » ;

- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **6565** délivré en date du 11/03/1932 pour « *la construction d'un mur de clôture* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **6685** délivré en date du 31/05/1932 pour « *la construction d'annexes* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **7446** délivré en date du 28/09/1934 pour « *la construction d'une serre et d'un refuge* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **8570** délivré en date du 13/0//1936 pour « *la construction d'une véranda* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.403** délivré en date du 06/01/1948 pour « *des transformations* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.599** délivré en date du 10/03/1949 pour « *la construction d'un hangar et d'un garage provisoire* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'une **AG94-1998** en date du 26/03/1998 pour « *la construction d'un garage et d'une terrasse sans autorisation - engagement à régulariser la situation* » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.11580** refusé pour cause de caducité de la demande en date du 09/01/2023 pour « *la démolition de l'annexe arrière et la suppression d'un logement en infraction, la construction d'une annexe sur le côté droit du bien et l'aménagement d'un appartement triplex avec 4 chambres, l'aménagement d'un appartement avec 2 chambres au 1er étage, l'aménagement d'un appartement avec 1 chambre au 2ème étage, la suppression du bow-window en façade avant, la modification de la teinte de la façade et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière* » ;

#### Généralités

- considérant l'avis défavorable de la commission du 19/11/2021 libellé comme suit :
  - « *vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
  - *vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 4.03 du Quartier du Laerbeek approuvé par A.R. du 25/09/1980 : zone d'habitation ;*
  - *vu que la demande se trouve dans les limites du permis de lotir L.65 délivré à la Commune de Jette le 03/05/1985 ;*
  - *considérant que la demande vise à la démolition de l'annexe arrière et la suppression d'un logement en infraction, la construction d'une annexe sur le coté droit du bien et l'aménagement d'un appartement triplex avec 4 chambres, l'aménagement d'un appartement avec 2 chambres au 1er étage, l'aménagement d'un appartement avec 1 chambre au 2ème étage, la suppression du bow-window en façade avant, la modification de la teinte de la façade et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière ;*
  - *attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/04/2022 au 28/04/2022 pour cause de :*
    - *dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation ;*
    - *dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'esthétique ;*
    - *dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne les clôtures ;*
    - *dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne les emplacements pour voitures ;*
    - *application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;*
    - *dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;*
    - *dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;*

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Historique de la parcelle :
- considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n°5293 délivré en date du 11/08/1928 pour « la construction d'une maison » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n°5095 délivré en date du 11/03/1932 pour « la construction d'un mur de clôture » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n°6685 délivré en date du 31/05/1932 pour « la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et au sous-sol » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n°7446 délivré en date du 28/09/1934 pour « la construction d'une serre et d'un refuge au rez-de-chaussée » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n°8570 délivré en date du 13/08/1937 pour « la construction d'une véranda au rez-de-chaussée » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme J.403 délivré en date du 06/01/1948 pour « des transformations intérieures et extérieures » ;
- considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme J.599 délivré en date du 10/03/1949 pour « la construction d'un garage et d'un hangar temporaire » ;
- Généralités :
- considérant que la destination licite de ce bien est du logement ; qu'il s'agit d'une maison de rapport composé en situation de droit de :
  - rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage : un logement de type duplex ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 1-chambre ;
- considérant qu'en situation de fait, le bien est composé comme suit :
  - rez-de-chaussée : un appartement 1-chambre et un studio
  - 1<sup>er</sup> étage : deux appartements 1-chambre ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 1-chambre ;
- considérant que la demande prévoit la modification du nombre d'unités de logement du bien construit ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un total de 3 logements présentant des typologies variées ;

Objet de la demande :

a) Volumétrie

- considérant que les modifications suivantes diffèrent de la situation de droit :
  - la transformation de la toiture à versants de l'annexe située à 13,04 m par rapport au front de bâtisse en une toiture plate ;
  - la rehausse de la toiture du rez-de-chaussée pour l'annexe située à 17,66 m par rapport au front de bâtisse afin de créer un étage supplémentaire en lieu et place d'une terrasse ; le volume ajouté dépasse en hauteur le voisin de gauche de 1,98 m
  - la construction d'une extension située à 20,34 m par rapport au front de bâtisse de 4,14 m de profondeur au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ; celle-ci dépasse en profondeur le volume du voisin de gauche (n°115) de 1,22 m et en hauteur de 1,7 m ;
- considérant que la demande prévoit la démolition de l'annexe en infraction située à 20,34 m par rapport au front de bâtisse et le maintien de l'annexe située à 17,66 m par rapport au front de bâtisse ;
- considérant dès lors que l'extension déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant la profondeur et la hauteur de la toiture de la construction ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'un nouveau volume sur 3 niveaux alignée au front de bâtisse du bâtiment existant, du côté droit de la

construction existante ; que ce volume sera construit sur une largeur 8,04 m et sur une profondeur de 14,6 m au rez-de-chaussée et de 8,7 m aux étages ;

- considérant que le volume ajouté se situe à une distance de 4 m par rapport à la limite mitoyenne du voisin de droite (n°91) ;
- considérant que la superficie du terrain est de 609 m<sup>2</sup> et que l'emprise de la construction est de 231,2 m<sup>2</sup> soit 37,9% d'emprise au sol par rapport à la superficie totale du terrain ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation (la superficie au sol des constructions ne peut dépasser 25% de la superficie nette du terrain) ;

b) Modification de la façade avant

- considérant que la façade avant présente les matériaux suivants en situation de droit :
  - Revêtement de façade (rez-de-chaussée) : façade en pierre, carrelages de couleur noir et blanc et crépi blanc ;
  - Revêtement de façade (étages) : brique de teinte rouge ;
  - Menuiseries extérieures (rez-de-chaussée) : bois peint en blanc ;
  - Menuiseries extérieures (étages) : bois peint en blanc ;
- considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC blanc et que les carrelages en façade avant ont été également remplacés par un crépi de teinte brune entre 2013 et 2020 selon les images disponibles sur Google StreetView ;
- considérant que la demande prévoit la démolition du bow-window en façade avant et le placement d'un châssis en PVC blanc ;
- considérant que le revêtement placé en façade avant sera de type brique de ton rouge-brun ;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas dénaturer la qualité architecturale de la façade avant ;
- considérant que la demande ne respecte pas le caractère architectural du quartier et ne privilégie pas le respect du bâti existant en vue d'une préservation d'une certaine harmonie et de la création d'ensembles urbains cohérents ; que la demande est dès lors en dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'esthétique ;

c) Aménagements extérieurs

- considérant que la demande ne prévoit pas d'emplacements de parking ; que celle-ci est dès lors en dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne les emplacements pour voitures en ce sens où un minimum d'un emplacement couvert pour voiture doit être réservé par logement de moins de 150 m<sup>2</sup> ou par fraction de 150 m<sup>2</sup> de logement, que ces emplacements sont établis dans les limites des zones de bâtisses et font partie intégrante des constructions ;
- considérant que les clôtures actuelles à front de voirie sont en bois ; que celles-ci sont en dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne les clôtures en ce sens où les clôtures à front de la voie publique sont constituées exclusivement par des bordures en pierre bleue ou en béton vibré de 20 cm au-dessus du niveau du trottoir et de 15 cm de largeur, doublées de haies vives de 50 cm de hauteur ;

d) Aménagements intérieurs

- considérant que la demande vise à l'aménagement de 3 unités de logements disposées comme suit :
  - un triplex 4-chambres avec un bureau dans la nouvelle extension à droite du bâtiment existant ; que ce logement dispose d'une piscine ainsi qu'un sauna privé ;
  - un appartement 2-chambres au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment existant ;
  - un appartement 1-chambre au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment existant ;

- *considérant que le triplex dispose d'un accès privé vers une piscine ainsi qu'un sauna au rez-de-chaussée dans le bâtiment existant ;*
- *considérant que le triplex est conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;*
- *considérant que l'éclairage naturel des pièces de séjour des 2 appartements (1-chambre et 2-chambres) est insuffisant ;*
- *considérant dès lors que les séjours sont en dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant l'éclairage naturel ;*
- *considérant que la superficie de la chambre de l'appartement 1-chambre situé au 2<sup>ème</sup> étage est de 13,78 m<sup>2</sup> ; que celle-ci est en dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant les superficies minimales ;*
- *considérant que les appartements aux étages ne disposent pas d'un local de rangement séparé ;*
- *considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ayant une superficie de 18,8 m<sup>2</sup> ainsi qu'un local poubelle au rez-de-chaussée ;*

Conclusion :

- *considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;*
- *considérant qu'il y a lieu d'être conforme au Règlement Régional d'Urbanisme et au permis de lotir ;*
- *considérant que le bien est repris à l'inventaire transitoire du patrimoine architectural, que le bâtiment date de 1928 ;*
- *considérant que la demande nuit aux caractéristiques typologiques du bâtiment ;*
- *considérant qu'il y a lieu de maintenir la typologie existante en prévoyant des aménagements en adéquation avec le bâti existant ;*

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

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation, l'esthétique, les clôtures et les emplacements pour voitures et les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. »**

- *considérant que dans sa note explicative, le demandeur précise que la situation de droit comprend 2 logements, un hangar et un garage ;*
- *considérant qu'il a été démontré, dans l'AG94-1998, qu'il s'agissait d'une situation temporaire et que le propriétaire s'engageait à démolir le hangar ainsi que le garage ;*
- *considérant dès lors que la situation de droit comporte uniquement 2 logements ;*

Implantation

- *considérant que la demande prévoit l'abattage d'un arbre à haute tige ; que l'abattage des arbres à haute tige (40 cm de circonférence à 1,5m du sol et 4 m de hauteur) est soumis à autorisation préalable et donc nécessite l'obtention d'un permis d'urbanisme mais que cet élément ne fait pas partie de l'objet de la demande ;*
- *considérant que le projet prévoit la plantation de 2 arbres dans la partie arrière du jardin ;*
- *considérant que la demande prévoit des bordures à front de voirie en béton de 20 cm au-dessus du niveau du trottoir et de 15 cm de largeur, doublées de haies vives de 50*

cm de hauteur ; que cet aménagement est conforme aux prescriptions du permis de lotir en ce qui concerne les clôtures ;

#### Gabarit / Volumétrie

- considérant que la demande prévoit le maintien de l'annexe située à 17,66 m par rapport au front de bâtisse ;
- considérant dès lors que l'extension déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant la profondeur et la hauteur de la toiture de la construction ;
- considérant que la demande prévoit un gabarit similaire à la situation projetée du permis d'urbanisme J.11580 ; que l'extension de droite s'étend sur une profondeur de 13,7m (anciennement 14,6m) et que le bow-window en façade avant est maintenu ;
- considérant que l'emprise de la construction est de 226,3 m<sup>2</sup> (37,1% d'emprise au sol par rapport à la superficie totale du terrain) ; que la demande est dès lors toujours en dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation (la superficie au sol des constructions ne peut dépasser 25% de la superficie nette du terrain) ;

#### Aménagements intérieurs

- considérant que la présente demande maintient les 3 unités de logement conformément au permis d'urbanisme J.11580 (un triplex 4-chambres, un appartement 2-chambres au 1<sup>er</sup> étage et un appartement 1-chambre au 2<sup>ème</sup> étage) ;
- considérant que la demande vise à aménager un garage au rez-de-chaussée ; que cet aménagement diminue considérablement la superficie de l'étage de jour par rapport à la situation projetée du permis d'urbanisme J.11580 (69,9 m<sup>2</sup> à 39,7 m<sup>2</sup>) mais qu'il s'agit d'un aménagement qui tend à se conformer aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir ;
- considérant néanmoins que la demande est toujours en dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne les emplacements pour voitures ;
- considérant que les informations reprises sur les plans concernant la superficie éclairante sont incorrectes ; qu'il convient de mesurer uniquement la somme des superficies des vitrages laissant pénétrer la lumière extérieure et non les parties non éclairantes de la baie telles que châssis, parties pleines, etc. (cf. article 2, 5<sup>o</sup> du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme) ;
- considérant dès lors que l'éclairage naturel des pièces de séjour des 2 appartements (1-chambre et 2-chambres), des chambres des appartements 01 et 02 et de la chambre n°2 du triplex est insuffisant ;
- considérant dès lors que la demande est en dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) concernant l'éclairage naturel ;

#### Façades

- considérant que le bien, de style éclectique, est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (1928) ;
- considérant qu'il convient d'être attentif au maintien de la qualité architecturale du bien et des éléments patrimoniaux ;
- considérant que le revêtement placé en façade avant sera de type brique de ton rouge-brun ; qu'aucune continuité avec le soubassement en pierre n'est prévue pour le nouveau volume ;
- considérant que la demande ne précise pas la matérialité de la porte de garage projetée et des corniches ; qu'il convient de compléter ces informations et de les motiver ;
- considérant que le projet prévoit le placement de châssis en PVC de ton blanc pour chaque baie ;

- considérant que les impostes des baies situées au rez-de-chaussée en façade avant du bien existant ont des hauteurs différentes ;
- considérant enfin, qu’afin de retrouver une cohérence architecturale avec l’immeuble existant contigu et afin de ne pas dénaturer la qualité architecturale de la façade avant, qu’il y a lieu de prévoir des châssis en bois plus respectueux des modèles d’origine et de la typologie de l’immeuble (double ouvrant surmonté d’une imposte vitrée) et de retrouver un soubassement en pierre de taille ;
- considérant que la demande ne respecte pas le caractère architectural du quartier et ne privilégie pas le respect du bâti existant en vue d’une préservation d’une certaine harmonie et de la création d’ensembles urbains cohérents ; que la demande est dès lors en dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l’esthétique ;
- considérant que les prescriptions urbanistiques du permis de lotir impose en cas de construction sur un de ces lots, que celle-ci doit former un ensemble architectural harmonieux et homogène, que tel n’est pas le cas de la présente demande ;
- considérant que certains locaux de vie ne dispose pas d’un éclairage naturel (séjour des appartements du bâtiment existant, piscine au rez-de-chaussée) alors que le garage dispose d’une grande baie vitrée qui n’est pas en adéquation avec la fonction ;
- considérant que les aménagements projetés sont peut qualitatifs ;
- considérant qu’il y a lieu de fournir un détail des emboitements des toitures en façade arrière (ancien bâtiment, ancienne annexe et nouvelle construction) ;

#### Conclusion

- considérant de ce qui précède que le projet ne s’accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

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

**Les dérogations à l’art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l’art.6 du titre I du RRU (toiture d’une construction mitoyenne), à l’art.10 du titre II du RRU (éclairage naturel), aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l’implantation, l’esthétique et les emplacements pour voitures sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. »**

- considérant que le demandeur a fait application de l’art.126/1 du COBAT et qu’il a introduit des plans modificatifs en date du 27/12/2023, 21/03/2024 et du 29/03/2024 ;
- considérant que le projet prévoit les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :
  - diminution du volume construit ;
  - démolition d’une annexe arrière ;
  - suppression du 4<sup>ème</sup> logement ;
  - suppression de la partie piscine ;
  - réaménagement du triplex ;
  - réaménagement des 2 appartements existants afin d’améliorer l’habitabilité de ceux-ci ;
  - harmonisation de la nouvelle partie avec le bâtiment existant ;
  - prolongation de l’auvent existant afin de créer un lien entre les 2 bâtiments ;
  - adaptation du volume arrière ;
- considérant que les aménagements intérieurs proposés améliorent la fonctionnalité et le confort des futurs occupants ;
- considérant que les plans ne sont pas hachurés et ne permettent pas une bonne lisibilité des espaces ;

- considérant qu'une grande partie du rez-de-chaussée est occupé principalement par des locaux secondaires ; que la pièce principale du bâtiment est transformée en local vélos et l'entièreté du nouveau bâtiment par le garage et les locaux accessoires ;
- considérant qu'il est dommage que la pièce principale du bâtiment existant n'ait pas une affectation de pièce habitable, que l'ensemble du rez-de-chaussée du bâtiment pourrait servir de pièces de vie du triplex, avec une entrée au niveau de la cage d'escalier existante ;
- considérant que le rez-de-chaussée du nouveau bâtiment pourrait reprendre une nouvelle entrée commune aux différents logements ainsi que le garage, le local vélos, les caves ainsi que la cage d'escalier du triplex ;
- considérant que la demande prévoit de refermer le petit espace au niveau de la dernière annexe ; qu'une isolation est prévue pour ce petit volume ;
- considérant qu'il serait utile afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment de prévoir une isolation de l'entièreté des annexes existantes ;
- considérant que la demande prévoit la création de fenêtres basses au dernier étage du nouveau bâtiment dans la chambre 3 et le hall de nuit du triplex ; que ces fenêtres ont leurs seuils à 50 cm du sol et sont hautes de 80 cm ; que de ce fait elles sont situées en dessous du niveau visuel à 1 m 30 du niveau du sol ;
- considérant que la demande prévoit de prolonger l'auvent existant afin de créer un lien entre les 2 bâtiments, que cet aménagement est peu qualitatif et qu'il ne met pas en valeur les qualités architecturales du bâtiment existant ;
- considérant que le choix du matériau ne met pas en valeur le bâtiment existant ; qu'il est fort probable que le choix de la brique ne corresponde pas à celle existante et qu'il y aurait donc lieu de tranché avec le matériau existant ;
- considérant qu'il y aurait lieu de revoir l'intégration du projet afin de mettre en valeur le bâtiment existant soit en s'inscrivant dans la continuité du bâtiment existant soit en choisissant un style architectural contrastant avec le style existant ;
- considérant de ce qui précède que, moyennant le respect des conditions, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

- revoir l'aménagement du rez-de-chaussée en prévoyant :
  - une seule entrée pour tous les logements ;
  - le maintien d'un local de vie dans la pièce avant du bâtiment existant ;
  - la réduction de la dimension du garage ;
  - un nouvel emplacement du local vélos ;
  - les locaux accessoires dans la nouvelle partie du bâtiment ;
- revoir le dessin et la trame des plans afin de visualiser clairement les espaces conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ;
- revoir l'intégration de la nouvelle construction afin de mettre en valeur le bâtiment existant (par exemple au niveau de la matérialité, de l'alignement, éventuellement du type de toiture, etc...) ;
- prévoir l'isolation de l'annexe arrière afin d'améliorer les performances énergétiques du bien ;
- adapter les fenêtres de l'étage sous toiture de la nouvelle construction afin d'avoir une vue directe vers l'extérieur ;

**Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), les dérogations aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne le jardin, les emplacements pour**

voitures, l'esthétique, l'implantation et le type de construction et les dérogations à l'art.3 du titre II (superficie minimale) et à l'art.10 du titre II (éclairage naturel) du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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

La Commission suggère de prévoir une réunion de projet avant l'introduction des plans modifiés.

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 31/05/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12100**

**GOES-ENTREPRISE S.A.**

*la régularisation (suite au non-respect du permis d'urbanisme J.10947) du remplacement des châssis, de la porte de garage, de la modification du dimensionnement de baies en façade arrière, de la rehausse de la toiture, de son revêtement en façade avant ainsi que de la teinte de la couverture de finition, le changement d'affectation d'une partie du sous-sol et du rez-de-chaussée en centre de bien-être dans un immeuble à usage mixte, la désimperméabilisation partielle de la cour, la rehausse du mur mitoyen, le changement d'affectation d'un box garage en une terrasse couverte et le changement de destination d'un logement en intérieur d'ilot en un établissement hôtelier,*

Rue Honoré Longtin 101 - 103.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zones mixtes du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *la régularisation (suite au non-respect du permis d'urbanisme J.10947) du remplacement des châssis, de la porte de garage, de la modification du dimensionnement de baies en façade arrière, de la rehausse de la toiture, de son revêtement en façade avant ainsi que de la teinte de la couverture de finition, le changement d'affectation d'une partie du sous-sol et du rez-de-chaussée en centre de bien-être dans un immeuble à usage mixte, la désimperméabilisation partielle de la cour, la rehausse du mur mitoyen, le changement d'affectation d'un box garage en une terrasse couverte et le changement de destination d'un logement en intérieur d'ilot en un établissement hôtelier* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/05/2024 au 23/05/2024 pour cause de :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
  - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que la parcelle est actuellement occupée par trois bâtiments de différentes utilisations ;
- considérant que le bâtiment principal, situé en façade de rue, est un immeuble comprenant à la fois des bureaux et des logements ;
- considérant que l'espace extérieur, bien que de taille importante (650m<sup>2</sup>), est en mauvais état et principalement utilisé pour le stationnement et le stockage ;
- considérant que le bâtiment à rue se compose de quatre niveaux, y compris un sous-sol ; que celui-ci est principalement utilisé pour du stockage ; que les niveaux supérieurs abritent des bureaux et des logements ;
- considérant que six places de parking couvertes sont disponibles en intérieur d'ilot, mais une partie de cet espace est utilisée comme entrepôt ; que la disposition des parkings contribue partiellement à l'encombrement de la cour intérieure ;
- considérant que la parcelle dispose également d'une maison unifamiliale en intérieur d'ilot ;

- considérant que ce logement, occupé par le maître d'ouvrage, est réparti sur deux niveaux et comprend des chambres ainsi qu'un espace de vie ;

#### Régularisations

- considérant que la demande de permis d'urbanisme vise la régularisation de la situation de fait par rapport à la situation de droit suite au non-respect du permis d'urbanisme J.10947, notamment :
  - en façade avant du bâtiment :
    - les châssis existants en PVC blanc ;
    - le dépassement de la corniche de la rehausse de 0,3 m ;
    - les tuiles anthracite de la toiture ;
    - la finition de la façade de la nouvelle extension avec un enduit blanc cassé au lieu des panneaux pleins en aluminium anthracite ;
  - en façade arrière :
    - le garde-corps en acier galvanisé à la place du garde-corps en bois prévu initialement pour le balcon à la française ;
    - les dimensions de la baie arrière non conforme au permis validé ;
- considérant que le demandeur a signalé en séance vouloir revenir aux châssis d'origine blancs et vouloir maintenir la porte en bois existante ;
- considérant également que le profil à régulariser de la toiture ne dépasse le profil mitoyens existants ; que l'aspect visuel de l'ensemble est préservé ;
- considérant que la corniche de la rehausse dépasse de 0,3 m la hauteur prévue, mais cette différence n'est pas visible depuis la rue ;
- considérant que les tuiles anthracite de la toiture sont en harmonie avec les éléments de la rehausse et la façade avant du bâtiment de manière générale ;
- considérant que la façade de la nouvelle extension n'a pas été finalisée avec des panneaux pleins en aluminium anthracite, mais avec un enduit blanc cassé ; que cette finition s'intègre bien avec le reste de la structure et ne dénature pas l'aspect général du bâtiment ;
- considérant que ces modifications ne nuisent pas à l'esthétique globale du bâtiment et que les modifications apportées par rapport au dernier permis d'urbanisme sont généralement acceptables, sauf en termes de châssis en façade avant ;
- considérant qu'en ce qui concerne la façade arrière, le garde-corps existant est en bois et non en verre, tel que prévu dans le permis J.10947 ;
- considérant que dans le projet envisagé, la terrasse et le garde-corps seront entièrement supprimés, et qu'une toiture verte non-accessible sera installée sur l'extension prévue côté jardin ;
- considérant que l'appartement au premier étage sera doté d'un « balcon à la Française » avec un garde-corps en acier galvanisé ;
- considérant qu'une toiture végétalisée est prévue sur la toiture du rez-de-chaussée ;
- considérant enfin que les dimensions de la baie dans la situation existante ne respectent pas les prescriptions du permis J.10947 ; que dans le projet proposé, la façade arrière et son gabarit changeront de manière significative rendant cette non-conformité non remarquable ;

#### Aménagements

- considérant que la demande vise à transformer les bureaux existants au rez-de-chaussée gauche du bâtiment principal en un centre de bien-être ; que le sous-sol, également côté gauche, sera réaménagé pour accueillir des équipements techniques et de stockage nécessaires au fonctionnement du centre ;
- considérant que les espaces du centre de bien-être seront répartis de manière à offrir à la fois des zones d'activité, comme les saunas et les bains, ainsi que des espaces de détente plus calmes ;

- considérant que l'organisation des espaces de bien-être suit une logique verticale, distinguant les zones de mouvement des zones statiques ;
- considérant que la répartition horizontale répond à la distinction entre les espaces collectifs et les espaces intimes, avec les zones collectives en façade de rue et les zones intimes du côté du jardin ;
- considérant que les activités dynamiques et centrées autour de l'eau se concentrent exclusivement au sous-sol, comprenant les équipements techniques, les installations sanitaires et les diverses activités comme les bains chauds/froids, le hammam, le sauna et le yoga ;
- considérant que les espaces de détente, caractérisés par une temporalité plus douce, sont aménagés au rez-de-chaussée, incluant des installations sanitaires et de change, un salon, un espace de détente et des salles de massage ;
- considérant que la disposition des espaces plus actifs et collectifs à front de rue vise à revitaliser la façade urbaine et à créer une transition fluide entre l'activité intérieure et l'espace public, tout en préservant l'intimité des espaces privés situés du côté du jardin ;
- considérant que la réflexion du projet sur les espaces permet d'éviter les nuisances sonores et visuelles avec le voisinage immédiat ;
- considérant que cette répartition permettra de créer une atmosphère harmonieuse et équilibrée pour les clients et les riverains ;
- considérant qu'une annexe sera construite pour abriter une piscine conçue comme une bande de nage disposant d'une double hauteur ;
- considérant que l'architecture du bâtiment sera repensée pour mettre en valeur ses éléments structurels existants, tels que les poutres en béton et les murs en briques ;
- considérant que les matériaux seront choisis pour leur durabilité et leur esthétique industrielle, créant ainsi une ambiance moderne ;
- considérant que la transformation des bureaux en centre de bien-être contribue à la revitalisation des lieux, actuellement délaissés ;
- considérant que la demande vise également à l'installation d'un nouvel escalier connectant les deux niveaux, l'intérieur à l'extérieur, et les différentes zones de bains entre elles ; que la nouvelle circulation permettra aux logements et aux espaces de bureaux de conserver leur indépendance vis-à-vis du wellness, évitant toute interférence entre les différentes activités ;
- considérant que la situation projetée prévoit la création d'une annexe pour remplacer la bande de distribution extérieure existante ;
- considérant que l'annexe aura les mêmes dimensions que la bande de distribution, d'une profondeur de 1,70 m, d'une hauteur de 4,71 m et d'une longueur de 13 m ;
- considérant que cette annexe suivra le couloir semi-enterré et remplacera la terrasse précaire du R+1 ;
- considérant cependant que le projet nécessite une dérogation aux art. 4 et 6 (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) du titre I du RRU concernant la rehausse du mur mitoyen de 2m31 de hauteur sur une profondeur de 0,56m ;
- considérant que la dérogation sollicitée pour la rehausse mur mitoyen commun avec le voisin n°113, rue Honoré Longtin est justifiée par les nécessités techniques et esthétiques du projet ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de faire parvenir au service urbanisme l'accord écrit de l'immeuble mitoyen concernant cette rehausse ;
- considérant que le projet prévoit de revoir l'aménagement d'une partie de la cour intérieur ; que +/- 40m<sup>2</sup> seront déminéralisés pour créer une nouvelle zone plantée et gazonnée ; que de nouveaux arbres seront plantés contribuant à créer un filtre naturel avec l'environnement immédiat et à réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- considérant que la terrasse du premier étage (R+1) sera remplacée par une toiture végétalisée ;
- considérant que la demande vise également au changement d'affectation du logement en intérieur d'îlot en un établissement hôtelier ;

- considérant que ce changement engendrerait des allées et venues non souhaités dans l'intérieur d'îlot et occasionnerait des nuisances sonores et de sécurité pour les occupants ;
- considérant que la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement pour y établir un établissement hôtelier ne peuvent être autorisées en zone mixte conformément à la prescription 0.12 du PRAS ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir un environnement paisible dans les intérieurs d'îlot, en insistant sur la nécessité de surveiller l'impact sur le voisinage direct ;

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

- fournir une note d'étude d'ingénieur en ce qui concerne les piscines et bains, ainsi que des précisions sur les éléments techniques relatifs à ces points d'eau ;
- obtenir et faire parvenir au service urbanisme, l'accord de la propriété mitoyenne (n°113) concernant la rehausse du mur mitoyen ;
- maintenir l'affectation de logement unifamiliale en intérieur d'îlot (supprimer l'affectation d'établissement hôtelier) ;
- introduire une demande de permis d'environnement ;
- désimperméabilisé la zone devant les parkings ;
- prévoir des châssis en bois blancs et maintenir la porte en bois existante lors du prochain remplacement ;

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

**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 31/05/2024

**Demande de permis d'urbanisme J.12198**

**STIB:** *Créer un terminus de tram (de 3 positions) et rendre les arrêts "Hôpital Brugmann" accessibles aux personnes à mobilité réduite, renouveler les voies de tram sur l'avenue Guillaume de Greef et la place Van Gehuchten, aménager l'espace public de façade à façade et valoriser l'entrée de l'hôpital.;*

Place Arthur Van Gehuchten . Guillaume De Greef 7 - 313. Avenue Ernest Masoin 1 - 39. Rue Gustave Gilson 1 - 47.

---

AVIS

CONTEXTE LÉGAL

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

Considérant que le projet se situe dans une zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le projet se situe le long d'une ligne de transport en commun de haute capacité existant, le long d'un corridor de mobilité et est traversé par un itinéraire cyclable régionale au PRDD ;

Considérant que le projet se situe à proximité de l'hôpital Brugmann, dont certaines parties, à l'intérieur du site sont classées (et d'autres à l'inventaire) :

- Fondation Reine Elisabeth, classé par arrêté du 13/12/2012 ;
- Ancienne chapelle de l'hôpital Brugmann classé par arrêté du 18/03/2005 ;

Considérant que le projet se situe en majeure partie sur le territoire communal de Jette et en partie sur le territoire communal de Bruxelles ;

Considérant que le projet se situe en majeure partie le long de voiries communales et en petite partie le long de voirie régionale (boulevard Smet de Naeyer) ;

Considérant que la place Arthur Van Gehuchten est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto quartier », « Transport public Confort », « Transport public quartier », « Piéton Plus », « Piéton Confort » et « Vélo quartier » ;

Considérant que l'avenue Guillaume de Greef est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto quartier », « Transport public Confort », « Piéton confort », « Piéton quartier » et « Vélo quartier » ;

Considérant que l'avenue Ernest Masoin est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto quartier », « Transport public Confort », « Transport public quartier », « Piéton Plus », « Piéton confort » et « Vélo quartier » ;

Considérant que la rue Gustave Gilson est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto quartier », « Piéton confort » et « Vélo quartier » ;

Considérant que le bas du périmètre, à proximité du boulevard de Smet de Naeyer se situe dans une zone d'aléa d'inondations faible à moyen, sur la carte de Bruxelles Environnement (Inondation aléa et risque) ;

Considérant que le périmètre du projet se situe à proximité de la promenade verte ;

OBJET DE LA DEMANDE

Considérant que le projet vise à créer un terminus de tram (de 3 positions) et rendre les arrêts "Hôpital Brugmann" accessibles aux personnes à mobilité réduite, renouveler les voies de tram sur l'avenue Guillaume de Greef et la place Van Gehuchten, aménager l'espace public de façade à façade et valoriser l'entrée de l'hôpital ;

## PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION

---

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- En application de la prescription particulière 25.1. du P.R.A.S. : Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun.

La demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- En application de la prescription 21 du P.R.A.S. : la demande se situant en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement, la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public.

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/03/2024 au 18/04/2024 dans la commune de Jette et la ville de Bruxelles 23 réclamations ont été introduites ;

Considérant que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants :

### **Général**

- Remercie de permettre de commenter les documents du projet ;
- Déclare que les mesures de circulation reprises en plan, ne sont pas précisées dans les documents écrits du dossier et demande que cela soit écrit dans la note explicative ;
- Déclare que le présent projet est positif et a bien pris en compte la volonté des locaux ;
- Sollicite le maintien de ses ambitions (espaces verts, vélos, piétons) et qu'elles ne soient pas altérées pour plus de place pour la voiture ;
- Déclare que le projet n'est pas indispensable ;
- Déclare que le projet de réaménagement de la place Van Gehuchten est nécessaire ;
- Informe que les documents de la présente demande de permis d'urbanisme ne sont pas traduits en néerlandais ;
- Fourni des informations prélevées auprès des médias concernant la circulation des trams 19 ,62 et 7 ;
- Déclare que les projets en région de Bruxelles-Capitale, qui vise à supprimer du stationnement incite les riverains à s'installer en Flandre ou en Wallonie ;

### **Urbanisme**

- Déclare que l'intégration d'une zone de jeux au coin sud-ouest est une mauvaise idée (à proximité du trafic) et serait plus adapté dans le parc de la jeunesse ou en bas de l'av. G. de Greef ;
- Déclare que le zone de jeux attirera des groupes de jeunes (en particulier le soir) et provoqueront des nuisances auprès des habitations ;
- Déclare que la création du parking en sous-sol va engendrer beaucoup de travaux qui risquent de fragiliser le bâtiment ;
- Déclare que le périmètre du projet est « désuet » et que le présent projet modernise celui-ci et rend l'espace public plus attrayant ;
- Sollicite que les voiries locales attenantes au présent périmètre du projet doivent être aménagés et que le trafic doit être géré afin de réduire celui-ci à moins de 200 EVP ;
- Se questionne sur le manque de poubelles et déclare que les déchets pourraient être jetés dans les massifs ;

### **Environnement**

- Demande de préserver les arbres qui longent les voies de tram ;
- Demande de planter des arbres dans le périmètre du projet et en particulier sur l'avenue Rommelaere afin de réduire les effets d'îlots de chaleur (en particulier pour les personnes PMR et âgées) afin d'améliorer leur bien-être ;
- Déclare que l'abattage d'arbres à proximité de l'hôpital Brugmann a eu une influence sur la température des habitations ;
- Déclare que l'abattage des arbres le long de l'av. G. de Greef supprimera l'effet de « barrière » anti-bruit ;
- Déclare que la transplantation de 3 arbres sera impossible vu l'âge des sujets ;
- Sollicite que les arbres soient placés sur les angles et non pas en face les uns des autres afin d'améliorer les portées d'ombres ;
- Sollicite que plus d'arbres soient plantés aux intersections des zones de stationnement (tous les 3 à 4 places au lieu des 5 à 6 places) ;

- Demande que des arbres soient plantés entre les places de parking près des numéros 200 à 299 et 100 à 199 ;
- Se questionne sur la plantation d'un arbre sis rue Gilson 19-21 et déclare que si l'arbre passe au-dessus de l'habitation un entretien devra être réalisé pour les corniches ;

### **Mobilité**

- Déclare qu'actuellement le périmètre est un espace chaotique, peu lisible et accidentogène ;
- Déclare que les éléments suivants sont positifs pour les cyclistes : la réduction de l'emprise automobile, la création d'une piste cyclable séparée sur l'av. E. Masoin, la piste cyclable marquée en chaussée sur l'av. de Greef, la configuration de la place Van Gehuchten et l'augmentation du nombre d'arceaux vélos ;
- Déclare que les drop-zones ne sont pas visibles en plans et demande que ces zones soient distinctes des zones qui accueillent les arceaux vélos ;
- Déclare que les éléments suivants doivent être améliorés pour les cyclistes :
  - o le manque d'aménagements sécurisés dans le sens de la descente de l'av. E. Masoin pourrait inciter les cyclistes moins aguerris à emprunter le trottoir ou la piste cyclable séparée en contresens,
  - o déplore le manque de dispositifs ralentisseurs sur E. Masoin et De Greef et qu'il y a lieu de limiter la vitesse dans ces voiries,
  - o déplore le manque de stationnement vélos sécurisés et regrette que le rond-point de l'av. E. Masoin ne soit pas intégré dans le présent projet ;
- Craint que le projet engendre une réorganisation du trafic et que celui-ci pourrait avoir un impact sur les voiries locales (par exemple un report de trafic vers la rue Peret, Jean Laumans,...) ;
- Déclare que le projet ne respecte pas le plan régional de mobilité (Goodmove) ;
- Déclare que le panneau du sens interdit est toujours indiqué dans la 3D et ne prend pas en compte cette nouvelle mesure de circulation ;
- Déclare que l'aménagement de la piste cyclable de l'avenue G. de Greef est le seul défaut du projet
- Demande qu'un aménagement cyclable séparé du reste du trafic motorisé soit prévu afin d'assurer la sécurité et le confort des cyclistes au regard du Vademecum de Bruxelles Mobilité (sur l'av. G. De Greef et E. Masoin) ;
- Propose une alternative au trajet du tram 62 et déclare que si celui-ci reprend le trajet des trams 25 et 55 (vers la gare du Nord) cela profiterait aux voyageurs ;
- Propose une alternative au tram 62 et déclare qu'il serait pertinent de le faire continuer sur les lignes 51 et 93 jusqu'au terminus du Roi Baudoin vu que les rails sont déjà existants ;
- Se questionne sur la capacité du tram 62 et mentionne qu'une alternative de changement existante près du métro 6 ;
- Propose d'intégrer le terminus du tram 62 sur la place Liedts ;
- Déclare que le site du Heysel serait plus propice à accueillir les installations d'un terminus et que les investissements seraient moins importants ;
- Déclare que les zones de stationnement sont importantes pour les personnes soignantes et patients de l'hôpital et se questionne sur les zones prévues pour le stationnement du personnel ;
- Déplore que la perte de 66 emplacements de stationnement entraînera des « compétitions » entre riverains, personnel et patients de l'hôpital ;
- Déclare que la réalisation d'un parking serait une bonne nouvelle et qu'il serait préférable que le site Brugmann puisse accueillir du parking ;
- Déplore et se questionne sur la largeur de la chaussée carrossable (3,20mètres) et demande de l'élargir au détriment du trottoir afin de permettre aux voitures de dépasser ;
- Déplore la suppression du stationnement se questionne sur la rénovation des chaussées carrossables ;
- Déclare que le terminus va générer énormément de nuisances ;
- Déclare que l'arrêt de tram, adapté pour les PMR, engendrera plus de nuisances par sa configuration plus importante ;
- Déclare que le changement de sens de circulation engendrera des manœuvres difficiles pour accéder au garage, surtout au regard de la situation existante déjà congestionnée par des véhicules utilitaires ;
- Informe des problématiques rencontrées pour l'accessibilité des garages et sollicite que des marquages soient prévus pour délimiter leur accessibilité ;
- Déclare que la place Van Gehuchten rationalise l'espace, vu qu'aujourd'hui il est très encombré et peu accessible pour les vélos et piétons ;
- Apprécie que le projet supprime 25% du stationnement au profit de la sécurité des modes actifs ;
- Déclare que les comptages de mobilité peuvent être faussés ;

- Sollicite que le projet prévoit plus de suppressions de stationnement au profit des modes actifs (par exemple sur l'av. E Masoin près de l'hôpital) ;
- Se questionne sur l'accessibilité du Clos 't Hof ten Berg et déclare que la situation n'est pas claire sur les plans ;
- Demande que des stationnement pour vélos-cargo et des drop-zones soient prévus ;
- Demande de faire respecter la vitesse de 30km/h ;
- Se questionne sur l'aménagement de la chaussée carrossable et des zones cyclables et se questionne sur la non-réalisation de rues cyclables au regard du gabarit de la chaussée ;
- Déclare que l'av. E. Masoin est dépourvu de dalles podotactiles ;
- Demande que les 2 mètres de largeur pour les trottoirs soient respectés ;
- Se questionne sur les mesures de circulation prévues dans l'avant-projet et sur celle de la présente demande de permis (par exemple : intersection de l'av. E. Masoin et la rue G. Gilson) ;
- Sollicite que des solutions soient pensées pour les navetteurs qui se rendent sur Bruxelles en voiture ;
- Demande que la modification du sens de circulation de la rue G. Gilson soit accompagnée d'une fermeture physique pour limiter les transgressions du code de la route (arbre, box vélo,...) ;
- Déclare que la modification du sens de circulation de la rue G. Gilson impactera l'accessibilité du parking souterrain de la résidence des Roses des Vents ;

Considérant l'avis de Vivaqua du 12/02/2024 ;

Considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 26/02/2024 ;

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 26/02/2024 ;

Vu l'avis du SIAMU du 20/02/2024 ;

## SITUATION EXISTANTE

Considérant que le périmètre du projet comprend l'avenue Guillaume de Greef, Emile Masoin, la rue Gustave Gilson et le carrefour des rues Théophile De Baisieux et Pierre Verschelden ;

Considérant que l'av. G. De Greef et Emile Masoin sont des voiries bidirectionnelles ; que les rues Gustave Gilson, Théophile De Baisieux et Pierre Verschelden sont des voiries unidirectionnelles ;

Considérant que le périmètre est bordé principalement par des habitations (de gabarit R+2 à R+5), par des commerces locaux, des zones vertes (parc de la jeunesse, parc Roi Baudouin et square du prince Leopold) et par des équipements (hôpital et écoles) ;

Considérant que la place Arthur Van Gehuchten est aménagée comme un grand rond-point faisant une boucle entre l'avenue G. De Greef, E. Masoin et l'entrée de l'hôpital et traversé par une chaussée carrossable ;

Considérant qu'en son centre se situe une boucle permettant d'assurer la giration des trams ; que la partie sud est composé de zones de stationnement au centre et que celles-ci sont ponctuées des deux côtés par des bermes plantées d'arbres à haute-tige ; que la triterie se situe sur la partie ouest devant la berme ;

Considérant que la partie est nord est un parvis composé de deux bermes symétrique et d'une berme centrale qui accueille le monument « *du Souvenir* » ; que la chaussée carrossable aux abords du bâtiment de l'hôpital est accompagnée de stationnement linéaire ; et qu'un arrêt bus se situe à la hauteur du monument ;

Considérant que le profil de l'Avenue Guillaume De Greef est constitué comme suit :

### Coté Est :

- Des trottoirs d'une largeur de 2,50 à 3,80 mètres - réduits par la présence de fosses de plantation - composés de pavés klinkers en béton et de dalles de béton 30x30cm et 20x20cm ;
- Un alignement d'arbres (Platanes) disposé dans de petites fosses de plantations qui viennent réduire la largeur du trottoir ;
- Une chaussée carrossable d'une largeur de 5,50 à 6,50 mètres comprenant une zone de stationnement linéaire adjacente de 1,60 mètres;

### Au centre :

- Une berme centrale accueillant les voies du tram et verdurisé par endroit de 6,60 mètres ;

#### Côté Ouest :

- Des trottoirs d'une largeur de 1,42 à 3,60 mètres composés de pavés klinkers en béton et de dalles de béton 30x30cm et 20x20cm ;
- Un alignement d'arbres (Platanes) disposé dans de petites fosses de plantations qui viennent réduire la largeur du trottoir au Nord ;
- Une chaussée carrossable d'une largeur de 5,50 à 6,50 mètres comprenant une zone de stationnement en épi de 5 mètres au Sud ;

Considérant que le profil de l'Avenue Emile Masoin est constitué comme suit à l'ouest :

- Des trottoirs de part et d'autre d'une largeur de 1,80 à 4,80 mètres composé de pavés béton 30x30cm ;
- Une chaussée carrossable de part d'une largeur de 5,50 à 6 mètres accompagné de stationnement linéaire au Sud (1,60 à 1,88mètre) et en également au Nord en partie (1,57mètre) ;
- Une zone centrale accueillant du stationnement en épi (sur des pavés en pierre enherbés) des deux côtés, desservi par une chaussée carrossable de et ponctué de zones vertes et d'arbres ;

Considérant que le profil de l'Avenue Emile Masoin est constitué comme suit à l'est :

- Des trottoirs de part et d'autre d'une largeur de +/-3,50 mètres composé de pavés béton 30x30cm et 20x20cm ;
- Une chaussée carrossable de part d'une largeur de +/- 6 mètres accompagnée de stationnement linéaire de part et d'autre (1,60 à 1,90mètre) ;
- Une zone centrale accueillant les voies du tram accompagnés de leur arrêt et d'un alignement d'arbres ;

Considérant que le profil de la rue Gilbert Gilson est constitué comme suit :

- Des trottoirs de part et d'autre d'une largeur de +/- 1,36 à 2,50 mètres en dalles de béton 20x20cm ;
- D'une zone de stationnement linéaire de part et d'autre de la voirie d'une largeur de 1,70 à 1,95 mètre et composée de pavés en pierres naturelles enherbés
- D'une chaussée carrossable de +/- 4,70 mètres de largeur

Considérant que le périmètre du projet accueille 115 arbres d'essences diverses et variées (Tilleuls, Platanes, ...) ; que le périmètre accueille également des bosquets, de massifs et des haies arbustives ;

Considérant que certaines de ces essences sont considérées comme invasives ;

Considérant que le périmètre du projet est composé de 4 193 m<sup>2</sup> (18%) de surface perméable et de 19 597 m<sup>2</sup> (82%) de surface imperméable dans sa situation actuelle ;

Considérant que le périmètre intègre peu de bancs (près de l'hôpital principalement), des poubelles, des arceaux, des mâts d'éclairage et des poteaux-caténaires ;

Considérant que l'ensemble du périmètre accueille au total 198 emplacements de stationnement, linéaire ou en épi ; qu'un emplacement PMR, 6 emplacements de taxis, 4 emplacements de car-sharing et une zone de livraison sont présents dans l'ensemble du périmètre ;

Considérant que le périmètre abrite 22 emplacements de stationnement vélos ;

Considérant que les passages piétons et les trottoirs ne sont pas conformes aux normes en vigueur ;

Considérant que la zone n'est pas un espace facilement appropriable par les habitants, la place étant déconnectée des trottoirs et les cheminements des modes actifs assez fractionnés par les carrefours et les zones de stationnement ; que le stationnement dispose d'une emprise importante dans le paysage ;

Considérant que l'ensemble des revêtements du périmètre est assez hétérogène et vétuste ;

Considérant que les eaux pluviales sont essentiellement rejetées directement aux égouts (excepté au niveau des haies et fosses de plantations qui permettent l'infiltration) ;

### **SITUATION PROJETÉE**

---

Considérant que le projet prévoit en ce qui concerne les transports en commun : de créer un terminus, d'adapter les infrastructures de transport en commun (TC) aux normes actuelles, de renouveler les voies du tram vétustes, de renouveler l'implantation des caténaires, de diminuer les nuisances vibratoires et sonores et de supprimer la boucle au centre de la place ;

Considérant que le projet divise le périmètre en 3 zones : l'avenue E. Masoin (+ une partie du tronçon de la rue G. Gilson), la place Arthur Van Gehuchten et E. Masoin (est) et l'avenue G. De Greef ;

Considérant que le projet prévoit la modification du sens de circulation de la rue G. Gilson ; que cette modification permet de rejoindre plus facilement Masoin, sans refaire le tour de l'avenue G. De Greef ;

Considérant que pour l'avenue E. Masoin le projet prévoit de revoir le profil de façades à façades comme suit :

- Une chaussée carrossable bidirectionnelle au centre de 6,20 mètres en asphalte dont le sens de la descente est accompagnés de chevrons pour définir une piste cyclable suggérée ;
- Des trottoirs de part et d'autres de la voirie d'une largeur minimale de 2 mètres allant jusqu'à +/- 6 mètres composés de dalles de béton 20x20cm ;
- Une piste cyclable en trottoir, côté sud, de 1,80 mètres composé d'asphalte de ton ocre ;
- De zones de stationnement linéaire de part et d'autre de la chaussée, de 2 mètres de largeur et composée de pavés porphyres récupérés et d'une zone tampon de 80cm ;
- De fosses de plantation, type jardin de pluie décaissé, qui délimitent les zones de stationnement ;
- De bordures en pierre bleue à niveau 0 qui délimite la chaussée des zones de stationnement, trottoirs et fosses de plantation ;
- De zones plantées courbées composées de zones engazonnée, de massifs planté bas et haut et qui accueilleront des arbres ou maintiendront les existants ; que leurs courbes seront définies par un lignage en pavés mosaïque en granit clivé ;

Considérant que les trottoirs accueilleront des zones de repos et de rencontre en dalles de béton à joints ouverts équipés de bancs, de terrasses (HoReCa) et plantés d'arbres à haute-tige ;

Considérant que les entrées des bâtiments seront constitués de dalles engazonnées ;

Considérant qu'au Nord un terminus de tram bus sera prévu et équipé d'un sanitaire de modèle « Rétro » accessible au public (y compris PMR) ; que l'arrêt se situera également de ce côté ; qu'une des entrées de l'hôpital sera assurée via le trottoir et les rails de trams ;

Considérant que des arceaux vélos seront implantés à proximité des passages piétons (à la hauteur du carrefour avec l'avenue J. J. Crocq, à proximité du terminus, de l'avenue G. Gilson et de la place Van GEhuchten) et qu'une drop zone est prévu à la hauteur du n°5 de la rue E. Masoin et une du côté de l'hôpital Brugmaan ;

Considérant que pour la rue G. Gilson le projet prévoit de revoir le profil de façades à façades comme suit :

- Une chaussée carrossable unidirectionnelle au centre de 4 mètres en béton lavé moyen et de plain-pied accessible via un plateau ;
- Des trottoirs de part et d'autres de la voirie d'une largeur minimale de 2 mètres allant jusqu'à +/- 3,70 mètres composés de dalles de béton 20x20cm ;
- D'une zone de stationnement linéaire de 2 mètres composé de pavés porphyres récupérés au nord et de deux emplacements au sud ;
- De fosses de plantation qui délimitent la zone de stationnement de part et d'autre de la chaussée ;
- De bordures en pierre bleue à niveau 0 qui délimite la chaussée des zones de stationnement, trottoirs et fosses de plantation.

Considérant que les traversées seront équipées de dalles podotactiles ;

Considérant que dans la partie est de l'avenue E. Masoin le projet maintien la berme centrale afin d'assurer la circulation du tram et la chaussée carrossable ;

Considérant que le projet prévoit d'implanter des zones de taxis le long des trottoirs nord et des stationnements PMR en trottoir nord et sud ;

Considérant que des arceaux vélos sont également implantés en trottoirs près des traversées piétonnes et des zones vertes ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager la place Van Gehuchten (et la partie de l'avenue E. Masoin) en deux espaces distincts :

Considérant que l'ensemble de la place Van Gehuchten est réalisé de manière relativement symétrique ;

- . Espace Nord : Parvis

Considérant que le parvis sera créé comme un espace plain-pied aménagé de manière symétrique ; qu'une voie carrossable est prévu en boucle pour permettre l'accessibilité des véhicules depuis le rond-point Van Gehuchten ;

Considérant que sur l'espace piéton, le revêtement sera composé de dalles de granit flammé 20x20cm ; que la chaussée carrossable sera composée de pavés béton ;

Considérant que le projet prévoit de créer des zones vertes et plantées d'arbres multi-troncs et composées de massifs plantés bas et haut ;

Considérant que le projet prévoit d'installer des banquettes en bois et en granit, de manière symétrique des deux côtés du parvis ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir le monument du Souvenir sur la berme centrale qui scinde les deux voies de circulation ;

Considérant que le projet prévoit d'installer la friterie sur le parvis à l'ouest ; que son design sera revu afin d'améliorer son aspect esthétique ; que ces parois seront composées de carrelage de ton bleu/vert ;

Considérant qu'une zone de kiss and ride est prévu à proximité de la chaussée carrossable afin de permettre le dépôt minute des personnes se rendant à l'hôpital et également de permettre les livraisons pour la friterie ;

Considérant que des arceaux vélos seront implantés des deux côtés du parvis ;

- Espace Sud : Espace de circulation

Considérant que le projet prévoit la création d'un rond-point défini par l'implantation d'un grand miroir d'eau composé de dallage en pierre bleue belge, entouré de pavés porphyre récupérés à joint engazonnés ; que celui-ci sera également composé de fontaine en pierre naturelle ;

Considérant que la circulation des véhicules et vélos est organisé autour de ce rond-point ; que les rails du tram seront reconduit soit au terminus dans la partie ouest de l'avenue E. Masoin ou soit du côté est de l'avenue vers la berme centrale ;

Considérant qu'au nord de la place le projet prévoit de grand trottoirs composé de zones vertes et plantés d'arbres à haute-tige et multi-troncs ;

Considérant qu'à l'ouest, une zone de jeux sera prévue et qu'elle sera constituée de copeaux de bois et d'édicule de jeux ; que des arceaux et des bancs seront également prévus ;

Considérant qu'à l'est de la place, le projet prévoit la création d'un bypass pour donner accès aux habitations ; que des zones vertes plantées seront également prévues et équipées de banc et permettant d'assurer l'accessibilité aux garages ;

Considérant que le projet prévoit une zone de rencontre en dalles de béton à joints ouverts équipées de banc ;

Considérant que le projet permet de recevoir et redistribuer le trafic via rond-point vers les avenues Emile Masoin et G. de Greef ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager de façade à façade l'avenue G. De Greef comme suit :

- Une berme centrale qui accueillera les voies de tram ainsi qu'un arrêt au nord de l'avenue, composé de trottoir de pavés béton 20x20cm de 3,25 mètres de largeur ;
- Des zones de stationnement adjacente à cette berme à partir de la rue Gustave Gilson, composées de pavés porphyres à joints ouverts et ponctuées de fosses de plantation ;
- Une chaussée carrossable de part et d'autres de la voirie en asphalte (une dans le sens montant et une dans le sens descendant) ;
- Une piste cyclable en chaussée carrossable dans le sens montant, matérialisé par du marquage de 1,50 mètre ;
- Des trottoirs de part et d'autres de la voirie d'une largeur minimale de 1,90 mètres allant jusqu'à +/- 3,70 mètres composés de dalles de béton 20x20cm et ponctué au sud par des zones de stationnement.

Considérant que le projet prévoit l'implantation d'arceaux vélo sur les trottoirs au ouest de l'avenue et deux emplacement PMR ;

Considérant que le projet prévoit également le réaménagement des carrefours G. Gilson et de réaliser des trottoirs traversants des deux côtés, de la même matérialité que le trottoir (dalles de béton 20x20cm) ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir l'espace vert au sud de la rue G. Gilson ;

Considérant qu'un arrêt de bus est prévu au sud du périmètre, le long des trottoirs ;

Considérant que le projet prévoit également le réaménagement du carrefour Théophile De Baisieux et P. Verschelden ; qu'il sera conçu comme un plateau surélevé, dont la chaussée sera composée de béton lavé et les trottoirs seront revêtus de dalles de béton 20x20 cm ;

Considérant qu'un banc sera implanté devant l'épicerie ainsi que des arceaux vélos ;

Considérant que les traversées piétonnes seront équipées de dalles podotactiles et de zébra ;

Considérant qu'au total le projet prévoit sur l'ensemble de son périmètre :

- 128 emplacements de stationnement pour véhicules ;
- 4 emplacements de stationnement partagés ;
- 7 emplacements PMR en trottoir de 3,30 mètres ;
- 4 emplacements de taxis ;

Considérant que le projet prévoit une diminution de 35% des emplacements de stationnement ;

Considérant que le projet prévoit au total 4 arrêt de transports en commun ;

Considérant que le projet prévoit d'augmenter le nombre d'arceaux vélos à 74 stationnements vélos ;

Considérant qu'au total le périmètre accueillera 139 arbres, dont 48 maintenus (dont 8 transplantés) et 91 nouvellement plantés (53 haute-tige et 38 multi-tronc) ; que 67 arbres seront donc abattus ;

Considérant que plusieurs essences sont sélectionnées afin de compléter ou de recréer les alignements par diverses essences ; qu'elles sont les suivantes : Acer campestre 'Elsrijk', Acer x freemanii, Alnus cordata, Alnus incana, Alnus incana 'Laciniata', Alnus x spaethii, Carpinus betulus, Celtis occidentalis, Crataegus monogyna, Crataegus x lavallei, Gleditsia triacanthos 'Inermis', Pyrus calleryana 'Chanticleer', Quercus pubescens, Sorbus aria, Sorbus torminalis, Tilia cordata, Ulmus var. resista 'New Horizon' et Zelkova carpinifolia ;

Considérant que le projet prévoit donc une superficie perméable de 5 663 m<sup>2</sup> (24%), une superficie semi- perméable de 1 743 m<sup>2</sup> (7%) et de 16 384 m<sup>2</sup> (69%) de surface imperméable ;

Considérant que les pavés à joints végétalisés prévues en zone de stationnement, près des zones de repos, des aires de jeux seront réalisés sur fondations drainantes

Considérant que la trame noire est revue avec Sibelga et qu'elle prévoit la mise en lumière du rond-point, des avenues et de la place dans les tons blanc et dans les tons chaud ; que le projet prévoit l'éclairage de certains mobiliers urbain ; qu'elle prévoit également des mises en lumière dans les tons chaud près des parties végétalisés et la mise en œuvre d'une scénographie le long du tram ;

Considérant que certains mâts seront maintenus, et que le projet prévoit l'intégration de mâts de différentes tailles et de type différents (multi projecteurs, lanternes, petits projecteurs, ...) ;

Considérant que les fontaines seront également éclairées ;

## **OBJECTIFS**

---

Considérant que les objectifs du projet sont pour le(s) :

### Transports en commun :

- Réaménager, repositionner et mettre aux normes les arrêts « Hôpital Brugmann » et, plus généralement, améliorer le niveau d'équipement des arrêts de la zone
- Renouveler les voies de tram et les équipements aériens (dont caténares) de l'avenue Guillaume de Greef
- Améliorer les mauvaises vitesses commerciales (« points noirs ») des bus et trams de la STIB

### Modes actifs :

- Assurer le confort et la sécurité des déplacements des piétons, PMR (notamment depuis et vers les arrêts du périmètre) et des usagers cyclistes
- Augmenter la capacité de parking vélo (de tous types) sécurisé

### Stationnement :

- Assurer une capacité d'accueil pendant les heures d'activité du site du CHU Brugmann
- Assurer une offre suffisante pour la demande riveraine
- Assurer une offre adaptée aux véhicules partagés (Cambio, e-trottinettes, taxis, ...)
- Prévoir des espaces de livraison sur la place Van Gehuchten en lien avec les commerces

### Circulation automobile :

- Articuler le projet avec le CLM Dieleghem à l'étude (qui modifiera potentiellement des itinéraires dans ou à proximité de la zone)

#### Site hospitalier – CHU Brugmann :

- Assurer l'accès rapide des véhicules de services, secours et SIAMU
- Assurer l'accès aisé des usagers (patients et visiteurs) au site
- Assurer l'accès logistique lié aux différentes activités

### MOTIVATION

---

Considérant que le projet vise à créer un terminus et mettre aux normes les arrêts de transport en commun, mais également à revaloriser et rééquilibrer l'espace public tout en améliorant ses qualités paysagères ;

Considérant que le projet vise à remplacer le terminus de tram supprimé au Cimetière de jette, à augmenter la desserte du CHU Brugmann et à limiter le trajet du tram 62 qui roule actuellement à perte jusqu'au Heysel (en dédoublement des lignes 51 et 93 existantes) ;

Considérant que ce choix s'est porté sur le quartier de l'hôpital Brugmann en raison de sa localisation, de sa configuration rectiligne et de sa surface ; que cet argument est plausible et permet d'offrir des infrastructures de transports en commun au pied de l'hôpital Brugmann afin de desservir les usagers ;

Considérant que le projet vise à rééquilibrer l'espace public en offrant des espaces confortables, sécurisés et agréables en réduisant l'emprise de la voiture au sein du périmètre ; qu'il permet également d'apaiser l'espace public et de créer des espaces dédiés aux rencontres, aux jeux et à la flânerie ;

Considérant que la modification du sens de circulation permet de réduire le parcours des habitants de la rue G. Gilson (ouest) et du clos ' Hof ten Berg qui souhaiterait rejoindre Masoin ; que cette solution permet de réduire le trafic de transit ;

Considérant que le plan Good Move recommande pour le réseau « Auto Quartier » de limiter autant que possible le trafic de transit motorisé afin d'apaiser le quartier ; que le réseau « Auto Quartier » est notamment aménagé en zone 30, en zone de rencontre, en rue cyclable ou sous une autre forme d'aménagement apaisé ;

Considérant que cette suppression est justifiable en ce que le périmètre est plus faiblement saturé en soirée et pendant la nuit qu'en journée ; que le constat démontre que les zones les plus utilisées se trouvent à proximité de l'hôpital ; que le projet aménage plus de stationnement du côté de l'avenue G. De Greef qu'à proximité de l'hôpital ;

Considérant cependant, que parking.brussels mène une étude de faisabilité pour la réalisation d'un parking afin d'offrir des compensations pour les usagers du site hospitaliers ; que cette étude se base sur la création d'un parking souterrain sous la place Van Gehuchten ou la construction d'un bâtiment P+R ;

Considérant que la réduction du stationnement résulte de la mise aux normes de l'espace public, normes définies par le titre VII du RRU et qui concernent les trottoirs, traversées piétonnes, et quais de trams qui doivent être prévus en extensions de trottoirs ; que l'ambition B.1 de Goodmove recommande également de sécuriser et assurer l'accessibilité des voiries et espaces publics ; que le projet répond à cet objectif en ce qu'il assure la sécurité des piétons et PMR ainsi que des cyclistes par le renforcement de l'itinéraire cyclable ;

Considérant que cette mise en conformité de l'espace public a inévitablement un impact sur le stationnement, dans ce cas elle induit une réduction du stationnement en voirie ; que pour la place Van Gehuchten, le stationnement est supprimé au profit d'une place publique accessible pour tous et comprenant plusieurs fonctions dans son aménagement (zone de rencontre, de flânerie, gestion des eaux, augmentation de la végétalisation, renforcement de l'offre en mobilité douce pour le report modal, ... ) ;

Considérant que le P.R.D.D. et le P.R.M. « Good Move » prévoient la réduction du stationnement en voirie au sein de la Région Bruxelles-Capitale ; que le P.R.M., dans son chapitre « 1.B Le volet stratégique » reprend les recommandations du P.R.D.D. ayant pour objectif de réduire le stationnement à l'horizon 2030 en dessous de 200 000, contre 265 000 actuellement ; que cela représente une réduction d'environ 25% du stationnement en voirie ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de 33% du stationnement et que l'objectif de réduction de 25% porte sur l'ensemble de la commune ; que des solutions de compensation sont envisagées et en cours d'étude ; que cela permettra largement de compenser les 8% de stationnement supplémentaire supprimé ;

Considérant que le projet répond à l'axe 2 du PRDD par le renforcement de l'identité locale du quartier et par la mobilisation du territoire afin de créer un cadre de vie agréable et attractif ; qu'il prévoit la création de zones de rencontre et de flânerie permettant une appropriation de l'espace par les habitants ou l'ensemble des usagers du

quartier, contrairement à son occupation actuelle principalement dédiée à la circulation et au stationnement automobile ;

Considérant que le projet vise à mettre en valeur le parvis de l'hôpital Brugmann en offrant un espace qualitatif et de repos, réalisé à partir d'un aménagement symétrique, de zones plantées et dont le revêtement est constitué d'un matériau noble (granit) ;

Considérant qu'il simplifie la circulation autour du rond-point de la place Van Gehuchten, tout en créant pour le rond-point un miroir d'eau qui valorise les qualités paysagères du périmètre ;

Considérant qu'il répond à la stratégie 4 du PRDD en ce qu'il valorise le patrimoine urbain par le biais de l'amélioration de son espace public et de son périmètre d'embellissement ;

Considérant que les filets d'eau ne sont pas indiqués en plan ; qu'il y a lieu de préciser cela ;

Considérant que le projet prend en compte la gestion d'une pluie centennale avec zéro-rejet vers l'égout sur l'ensemble du site ; que pour ce faire, le projet prévoit des massifs drainants sous les pavés à joints ouverts et les voies de tram engazonnées, des jardins de pluies, un écoulement des eaux de pluie vers les zones perméables et des zones de stockages sous la chaussée ;

Considérant que le projet répond au PRDD et au Plan de la Gestion de l'Eau de la Région de Bruxelles Capitale en ce qu'il permet de répondre aux ambitions de désimperméabilisation, d'infiltration, de rétention et ralentissement des eaux de pluie ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 48 arbres le long de l'Avenue G. De Greef ; que cet abattage se justifie dans la note explicative jointe au dossier, par les multiples élagages de arbres dû à la proximité de leurs couronnes et des trottoirs exigües ; qu'elle explique également que l'essence (Platane) pourrait être sujette à une attaque de champignon lignivores ;

Considérant cependant, que ces justifications ne sont pas suffisantes et que le rapport phytosanitaire ne fait nullement mention de l'état de ces arbres ; que les platanes supportent les tailles drastiques « en tête de chat » ; que de plus, la majeure partie des façades de l'avenue G. De Greef dispose d'une zone de recul ;

Considérant que les arbres disposant d'un certain âge sont des éléments clés de la biodiversité, fournissant un large éventail d'habitats, de ressources et de services écosystémiques qui soutiennent la santé et la résilience des écosystèmes ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu de fournir une étude phytosanitaire ou un rapport détaillé sur ceux-ci permettant de démontrer que leur abattage est justifié et/ou de revoir l'aménagement en les préservant et en installant des plaques de protection des racines tout en prenant en compte les objectifs régionaux et en intégrant une piste cyclable ;

Considérant qu'à la hauteur de la rue G. Gilson (n°17 à 21) des fosses plantées seront prévues ; que celles-ci réduisent le cheminement piétons moins de 2 mètres ; que la couronne des arbres projetées touchent les façades et sont de facto à moins de 2 mètres de la façade ; que cet aménagement déroge à l'article 16 du titre VII du RRU ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir cet aménagement afin de porter le cheminement piéton à 2 mètres et de sélectionner des essences fastigiées ou plus basse ;

Considérant que l'arbre plantée derrière le monument du « Souvenir » altère la perspective de l'hôpital Brugmann (bien à l'inventaire) ; que pour améliorer celle-ci il serait pertinent de planter une essence plus petite ou des essences arbustives afin de dégager les vues vers l'hôpital ;

Considérant également qu'il y a lieu de maintenir les 3 zones verdurisées sur le parvis, autour du monument du Souvenir (Georges Brugmann) en s'inspirant des zones existantes et tout en conservant la symétrie pensée par le projet ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des fosses suffisamment grande afin de permettre le développement équilibré des nouveaux arbres et des anciens ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de l'entretien des nouvelles plantations en fournissant un arrosage régulier pour permettre la viabilité de celle-ci ;

Considérant qu'au niveau de la grande oreille de trottoir du côté des n° 1 et 3 place Van Gehuchten, il faudrait prévoir plus de verdure, la plaine de jeux est très limitée et petite ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de cette zone ;

Considérant qu'en plan, certaines zones d'infiltration ne prévoient pas de plantes ; qu'il y a lieu de préciser les essences et strates basses plantées ;

Considérant que les 2 fosses d'arbres à l'entrée de la rue Gilson sont vides sont sans arbre ; qu'il y a lieu d'adapter les plans pour se conformer à la situation existante ;

Considérant qu'au niveau des plantations prévues au niveau des infrastructures du tram il y a lieu d'adapter les essences multi-troncs et prévoir des essences avec un port haut et intégrer du sedum entre les rails du tram ;

Considérant que le projet prévoit au sud de l'avenue G. De Greef deux emplacements PMR de 3,30 mètres ; qu'il y a lieu de s'assurer que les piétons dispose de 1,50 mètres de cheminement libre ;

Considérant que le tournant du bus depuis l'avenue du Sacré Coeur vers l'avenue Ernest Masoin est trop juste et que le boulevard De Smet de Naeyer au niveau de l'arbre existant en bas de l'avenue Guillaume De Greef doit être vérifié ; qu'il y a lieu de revoir ou s'assurer que ces aménagements permettent la giration des véhicules de grand gabarit ;

Considérant qu'au niveau des abris bus en bas de l'avenue Guillaume De Greef : l'un est situé sur un terrain privé communal, l'autre en face est contre la bordure de la zone de recul ; qu'il y a lieu d'adapter les plans afin de mieux visualiser la zone de recul derrière cet abri ;

Considérant la création d'une piste cyclable le long de l'avenue De Greef et la création d'un bypass pour rejoindre l'avenue E. Masoin ; qu'il y a lieu d'assurer la sécurité des cyclistes en indiquant par le biais d'un schlagage rouge leur traversée au croisement du bypass ;

Considérant que des dalles à joints semi-ouvert sont prévus à la hauteur des entrées de habitations de l'avenue E. Masoin ; qu'au moins la moitié de leur largeur doit être prévue dans un revêtement plane qui permet la bonne circulation des PMR ;

Considérant que les arceaux vélos se situent trop proche des traversées piétonnes et qu'ils peuvent constituer des masques de visibilité pour les piétons qui traversent ; qu'il y a lieu de prévoir au moins 4 mètres entre le 1er arceau vélo et la dalle podotactiles ;

Considérant que le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire 4 (à max. 30 cm du sol) aux premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ;

Considérant que certaines dalles podotactiles sont manquantes (carrefour G. Gilson et av. E. Masoin) pour assurer la traversée des PMR ; qu'il y a lieu d'en intégrer afin d'assurer le cheminement direct et continu de la traversée PMR ; Considérant qu'il y a lieu de préciser en plan les hachures sur la place de parking avenue Guillaume De Greef en face du n°49 et la zone rouge à l'entrée de la rue Pierre Verschelden ;

Considérant qu'il manque le marquage pompiers entrée (10 m) au Florair 2, le marquage pompiers Florair 1 ainsi que des potelets amovibles ;

Considérant que le projet prévoit la création de zones dédiées aux terrasses ; qu'afin de s'assurer de la circulation sécurisée et confortable des PMR, l'implantation des terrasses doivent assurer la lecture de la ligne guide naturelle pour les personnes déficientes visuelles ; que les terrasses peuvent être implantées le long de l'espace vert afin de libérer l'espace près des terrasses ;

Considérant que l'emplacement PMR prévu à la hauteur du terminus du tram n'est pas optimal en ce qu'elle dispose d'une largeur de 2 mètres et que la circulation vient de dos ; qu'il y a lieu de déplacer l'emplacement de l'autre côté de la traversée afin de permettre la vigilance des conducteurs et l'accessibilité plus sécurisée à la traversée piétonne ; Considérant que la commission se questionne sur la pertinence de placer des bancs au niveau de la grande oreille de trottoir du côté des n° 11 et 19 place Van Gehuchten dans l'espace partagé, le long des allées de garage ;

Considérant que la note explicative modifiée indique que le projet prévoit le placement de bancs avec accoudoirs et dossier ; que cependant les plans n'en font pas mention ; qu'il y a donc lieu de les indiquer en plan ; que ces points de repos doivent être accessibles et répondre aux recommandations dictées par le cahier de l'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs) surtout au regard de la proximité avec l'hôpital Brugmann ;

Considérant que dans le périmètre des chauve-souris (pipistrelles) du côté ouest de l'avenue Masoin et à proximité (vers le Parc Roi Baudouin et le Bois de Dielegem, deux stations Natura 2000) ont pu être observées ;

Considérant le passage de la Promenade verte régionale au niveau du rond-point au croisement de l'avenue De Greef avec le boulevard De Smet De Naeyer ;

Considérant que le projet prévoit la mise en lumière du périmètre ; qu'il y a lieu de ne pas éclairer les arbres ;

Considérant que lors de la commission de concertation la commune de Jette se questionne sur la gestion et l'entretien des luminaires, des espaces verts et de la fontaine ;

Considérant qu'au vu de ces éléments, l'éclairage du projet n'est pas optimale et qu'il convient de privilégier de l'éclairage ambré (<2200 K) sans émission dans le spectre UV, et surtout d'éviter d'augmenter la pollution lumineuse (et/ou consommation énergétique) par rapport à la situation existante ;

Considérant que la note explicative ne fait pas mention des dispositifs utilisés pour limiter les nuisances sonores et vibratoires du tram ; qu'il y a lieu de fournir une note détaillant des techniques utilisés afin de pallier au problème de nuisances qu'engendre le passage du tram ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir sur les deux édicules de jeux prévu au moins un édicule à destination de tous public (y compris PMR) ;

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

**Avis unanime favorable conditionnel :**

- Revoir la plantation et l'aménagement du premier tronçon de la rue G. Gilson :
  - o Assurer au moins un passage libre d'au moins 2 mètres le long de la rue G. Gilson ;
  - o Prévoir la couronne des arbres à au moins 2 mètres des façades ou planter des essences plus basses afin de se conformer à l'article 16 du RRU ;
- Revoir l'aménagement en envisageant le maintien des arbres à haute-tige le long de l'avenue G. De Greef ou fournir une étude phytosanitaire et justifier leur abattage de manière détaillé ;
- Maintenir 3 zones verdurisées sur le parvis, autour du monument du Souvenir (Georges Brugmann) s'inspirant des zones existantes et conserver la symétrie pensée par le projet ;
- Ne pas planter d'arbre et prévoir des essences arbustives derrière le « monument du Souvenir » afin de dégager les vues vers l'hôpital (bien classé à l'inventaire) ;
- S'assurer du confort et de l'accessibilité des revêtements aux entrées des bâtiments de l'avenue E. Masoin (assurer au moins la moitié de leur largeur avec joints fermés) ;
- Indiquer un shlammage rouge le long de la piste cyclable, afin d'éveiller l'attention des automobilistes au croisement avec le bypass (à l'est) donnant sur l'avenue E. Masoin ;
- Planter la terrasse prévue à la hauteur du n°1 de l'avenue E. Masoin le long de l'espace vert ;
- Planter les arceaux vélos (conforme au cahier de l'accessibilité piétonne - U renversé avec double barre horizontale) à au moins 4 mètres des traversées piétonnes afin qu'ils ne constituent pas un masque de visibilité ;
- S'assurer que les tournants entre l'avenue du Sacré Coeur vers l'avenue Ernest Masoin et le boulevard De Smet de Naeyer (au niveau de l'arbre existant) en bas de l'avenue Guillaume De Greef permettent la giration des véhicules de grand gabarit ;
- Considérant qu'il y a lieu de préciser en plan, quel type de plantation seront prévues au niveau des zones d'infiltration « vides » et des deux fosses de l'entrée de la rue G. Gilson ;
- Revoir l'aménagement de la grande oreille de trottoir du côté des n° 1 et 3 place Van Gehuchten et y prévoir plus de verdure ;
- Adapter les plantations des infrastructures du tram et prévoit du sédum au niveau des rails et des essences à port haut (et non multi-troncs)
- Prévoir l'emplacement PMR sur l'avenue E. Masoin de l'autre côté de la traversée pour permettre à un PMR d'être le plus proche d'une traversée piétonne et face à la circulation ;
- Veiller à des fosses de plantation d'arbres suffisamment profondes, à l'arrosage nécessaire (plus important en cas de sécheresse) les premières années, et au remplacement des arbres qui ne survivraient pas ;
- Préciser et/ou corriger les plans afin que les fosses et zones d'infiltration représentent clairement la situation projetée (essences, type de strates, ...) ;

- Privilégier de l'éclairage ambré (<2200 K) sans émission dans le spectre UV, et en tout cas éviter d'augmenter la pollution lumineuse (et/ou consommation énergétique) par rapport à la situation existante et ne pas éclairer les arbres ;
- Préciser le futur des gestionnaires ainsi que les responsables de l'entretien des espaces verts, des luminaires et de la fontaine ;
- Considérant qu'il y a lieu de préciser et adapter en plan ces différents éléments :
  - o les hachures sur la place de parking avenue Guillaume De Greef en face du n°49 ;
  - o la zone rouge à l'entrée de la rue Pierre Verschelden ;
  - o le marquage pompiers entrée (10 m) au Florair 2, le marquage pompiers Florair 1 ainsi que les potelets amovibles ;
  - o la visualisation de la zone de recul derrière cet abri ;
- Consulter un-e responsable de la Promenade verte régionale (contact : Pierre Molter ou Laurent Costa) afin d'optimiser le chantier du projet par rapport à celle-ci ;
- Veiller à ne pas éclairer les arbres afin de ne pas altérer leur état sanitaire ;
- Démontrer que les rayons de courbures des voies de trams n'induiront pas de bruit de crissement et définir les zones où les voies de trams devront faire l'objet de dispositifs anti-vibrations afin de respecter les critères de la convention relative aux bruit et vibrations entre la STIB et la RBC du 25/06/2004.

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.