



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 07 novembre 2024 / Zitting van donderdag 07 november 2024

Avis / Adviezen

N.B. Les avis sont établis dans la langue de la demande de permis / De adviezen worden in de taal van de aanvraag opgesteld

RUE GÉNÉRAL GRATRY 73	2
RUE GUILLAUME KENNIS 59	3
AVENUE DAILLY 29	4
BOULEVARD DU ROI ALBERT II 37	6
RUE ROGIER 164	9
RUE DE BRABANT 91	11
AVENUE DE LA REINE 49	13
BOULEVARD LAMBERMONT 72	14
RUE RUBENS 41	15
AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 22	16
AVENUE DE LA TOPAZE 59	17
AVENUE DE LA REINE 147	19
RUE FRÉDÉRIC PELLETIER 100	23
AVENUE DE L'EMERAUDE 43	27
RUE VAN OOST 56	28
RUE JOSAPHAT 260	32

RUE GÉNÉRAL GRATRY 73

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/102=114/073

Objet / Betreft: dans un bâtiment comprenant trois logements, réaliser des travaux structurels pour étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles, installer deux lucarnes en façade avant et une en façade arrière et rehausser la toiture à double versant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/10/2024 > 24/10/2024

Réactions / Reacties: 1

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- 1) une clarification est demandée concernant l'installation de la terrasse au troisième étage, qui ne semble pas avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- 2) des préoccupations sont exprimées quant à l'isolation entre les pièces de vie de la nouvelle habitation (cuisine, séjour, terrasse) et les chambres d'enfants du logement voisin, en raison de leur proximité ; une isolation renforcée est suggérée pour limiter les nuisances sonores ;
- 3) la terrasse donne directement sur les chambres situées aux premier et deuxième étages du logement adjacent, soulevant des inquiétudes concernant la vie privée des occupants ;
- 4) l'importance de maintenir une cohabitation harmonieuse entre une maison unifamiliale et un ancien bâtiment divisé en logements autonomes est soulignée, en prenant en compte ces points ;

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant trois logements :

- 1) réaliser des travaux structurels pour étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles (trémie escalier),
- 2) installer deux lucarnes en façade avant, en dérogation à l'art. 12 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (lucarne sur le haut de versant),
- 3) construire une lucarne en façade arrière, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit - dépassement profil supérieur à 2 m),
- 4) rehausser la toiture à double versant en s'alignant sur le gabarit de droite ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 août 1923 en vue de construire cinq maisons ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 avril 1936 en vue d'ajouter des annexes ;
3. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un immeuble de rapport de trois logements (un par étage) ;

PREAMBULE :

1. Considérant que le nombre de logements est inchangé, mais bien leur répartition ; que celle-ci se présente désormais comme suit en situation projetée :
 - 1) au demi sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) au bel-étage : un logement,
 - 3) au 1^{er} étage : un logement,
 - 4) au 2^{ème} et dans les combles : un logement duplex (1 chambre) ;

1. Considérant que la terrasse située au 2^{ème} étage est licite et déjà présente dans les plans de l'acte d'autorisation de bâtir du 3 avril 1936 ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que la demande vise à étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles afin d'en faire un duplex 1 chambre ;
2. Considérant que deux volées d'escalier sont prévues, dans la continuité de la cage d'escalier existante, et ce afin d'accéder au niveau transformé ;
3. Considérant que la toiture est légèrement rehaussée pour s'aligner sur son voisin de droite ; qu'elle rentre dans les gabarits autorisables et permet de fournir une hauteur plus confortable au 3^{ème} étage ;
4. Considérant que, en complément, deux lucarnes sont proposées en façade avant et une troisième lucarne en façade arrière ; que celles-ci sont habillées d'un bardage en zinc, comme celui de la toiture ;
5. Considérant que les constructions de la rue sont bordées de toitures avec une couverture en tuiles de terre cuite rouge et qu'il y a lieu d'en faire de même dans le cadre de la présente demande afin de respecter la typologie et l'esthétique du bien ;
6. Considérant que les lucarnes avant sont implantées sur le haut de versant, ce qui les rend fort visibles depuis l'espace public ; que, en vue de supprimer la dérogation induite par le projet, il y a lieu de les prévoir sur le bas de versant de toiture ;
7. Considérant que la lucarne en façade arrière dépasse de plus de 2 m le profil de toiture et déroge en ce sens à la

- réglementation en vigueur ; qu'il y a lieu d'y remédier en diminuant son volume ;
8. Considérant que la baie au 3^{ème} étage arrière gauche est agrandie pour permettre un accès aisé vers la terrasse ; que le linteau de la baie est maintenu et ne nécessite donc pas de travaux structurels ;
 9. Considérant que des surfaces végétalisées sont prévues sur les parties plates des toitures ; que le dessin ne reflète pas de manière correcte le complexe des toitures végétalisées et ne prend pas en compte les épaisseurs des différentes couches ni les hauteurs d'acrotère nécessaires ; qu'il y a lieu de fournir une coupe détaillée et l'encombrement réel ;
 10. Considérant que l'architecte a précisé en séance de la commission de concertation que la végétalisation des toitures serait de type extensive ; que les toitures semi-intensives (minimum 10 cm de substrat) sont beaucoup plus intéressantes en termes environnementaux (biodiversité, gestion des eaux, etc.) ; qu'il convient de maximiser l'épaisseur du substrat et de prévoir, au moins pour la lucarne arrière, une végétalisation semi-intensive ;
 11. Considérant que la végétalisation des toitures devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;
 12. Considérant qu'au vu des photos, les châssis en façade avant côté gauche présentent des disparités au niveau des doubles cadres et qu'il y a lieu de respecter le dessin prévu dans les plans ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- proposer des lucarnes avant s'inscrivant dans le bas de versant ;
- proposer une lucarne arrière ne dépassant pas de plus de 2 m le profil de toiture ;
- remplacer le revêtement en zinc pour la toiture par des tuiles rouges ;
- pour les toitures végétalisées, les représenter de manière fidèle à la réalité et en fournir une coupe détaillée et prévoir, au moins pour la lucarne arrière, une toiture semi-intensive (minimum 10 cm de substrat) ;
- respecter le dessin prévu dans les plans en ce qui concerne les doubles cadres des châssis en façade avant.

RUE GUILLAUME KENNIS 59

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/219=125/059-061

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant des locaux accessoires aux affectations du bâtiment (garage/parking) et quatre logements, changer l'affectation d'une partie du logement du rez-de-chaussée en bureau et créer une trémie pour placer un escalier menant au sous-sol (archives du bureau)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/10/2024 > 24/10/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant des locaux accessoires aux affectations du bâtiment (garage/parking) et quatre logements :
 - 1) changer l'affectation d'une partie du logement du rez-de-chaussée en bureau,
 - 2) créer une trémie pour placer un escalier menant au sous-sol (archives du bureau) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 11 mai 1906 visant à « construire une maison avec écurie » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 27 mai 1906 visant à « percer deux fenêtres » ;
3. Vu le permis de bâtir du 31 octobre 1962 visant à « ajouter des lucarnes en façades principale et postérieure » ;
4. Vu le permis d'environnement du 27 janvier 1967 et du 15 mars 1977 intitulé « garage pour 9 véhicules » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 26 janvier 1999 visant à « étendre le logement dans l'arrière-bâtiment et créer des logements au 1er étage et dans les combles » ;
6. Vu la demande de permis d'urbanisme du 24 janvier 2023 « dans un immeuble de quatre logements, mettre en conformité la modification de la façade avant (remplacement de la porte de garage) » ;

SITUATION LICITE :

1. Considérant que la situation licite de l'immeuble est la suivante :
 - 1) sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) rez-de-chaussée avant gauche : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont garage/parking),
 - 3) reste du rez-de-chaussée et étage 1 (combles) de l'arrière-bâtiment : un logement duplex,
 - 4) étage 1 du bâtiment avant : un logement,

5) étage 2 (combles) du bâtiment avant : deux logements ;

VOLUME :

1. Considérant qu'aucune modification n'est apportée au volume du bâtiment ;

TRAVAUX STRUCTURELS :

1. Considérant qu'une partie de la dalle du rez-de-chaussée (côté façade avant) est démolie afin d'installer un escalier vers le sous-sol qui comprendra les archives liées à l'activité du bureau ;

CHANGEMENT D'AFFECTATION :

1. Considérant que le changement d'affectation d'une partie du logement du rez-de-chaussée avant en bureau est conforme à la prescription 0.12.3° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en ce que la surface liée au bureau (39 m²) ne dépasse pas les 15 % de la superficie de plancher de l'ensemble (492 m²) ;
2. Considérant que ce changement d'affectation ne génère aucune nuisance et que l'emplacement proposé est adéquat ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'une partie du sous-sol est prévue pour les archives du bureau ; qu'il y a toujours un nombre d'espaces de caves suffisant à disposition des logements et que les locaux abritant les compteurs sont accessibles par tous aisément ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE DAILY 29

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/12=061/029

Objet / Betreft: dans un immeuble à appartements (2 logements), ajouter un logement, créer des lucarnes en façade avant et arrière, aménager une toiture terrasse et une toiture végétalisée, isoler les façades et la toiture et effectuer des travaux de réaménagement intérieur et des modifications esthétiques en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/10/2024 > 24/10/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à appartements (2 logements) :
- 1) ajouter un logement (passer de 2 à 3 logements), en dérogation aux art. 5, 8, 12 et 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (mezzanine, WC, éclairement naturel, local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants) et à l'art. 13 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants),
- 2) créer des lucarnes en façade avant et arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions),
- 3) aménager une toiture terrasse et une toiture végétalisée au 4^{ème} étage, en dérogation à l'art. 4 du RRU (profondeur des constructions),
- 4) réaliser des travaux structurels et de réaménagement intérieur,
- 5) réaliser des modifications esthétiques en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU ;

PREAMBULE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mars 1933 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'autorisation du 16 mars 1962 visant à « ajouter une annexe au rez-de-chaussée » ;
3. Vu le permis de bâtir du 2 décembre 1966 visant à « transformer l'immeuble » ;
4. Vu la situation licite du bien, qui consiste en un immeuble à appartements comportant deux logements ;
5. Vu l'avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section motivation du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente (SIAMU) du 15 octobre 2024 sur la présente demande (Réf. CP.2024.0684/1) ;

REPARTITION

1. Considérant la situation licite du bien, qui consiste en un immeuble de deux logements (sans répartition), lesquels sont répartis en situation de fait comme suit :
- 1) un duplex qui s'étend du rez-de-chaussée arrière au 1^{er} étage ;
- 2) un triplex qui s'étend du 2^{ème} au 4^{ème} étages ;
1. Considérant que le projet porte sur la subdivision de l'immeuble permettant la création de trois appartements distincts répartis comme suit : 1 duplex de 3 chambres (136 m²) qui s'étend depuis l'arrière du rez-de-chaussée au

1^{er} étage ; 1 appartement 1 chambre (81 m²) au 2^{ème} étage ; 1 duplex de 3 chambres (157 m²) aux 3^{ème} et 4^{ème} étages (avec accès au grenier) ;

2. Considérant que la demande consiste donc à créer un nouveau logement, notamment en lieu et place du rez-de-chaussée professionnel en situation existante de fait ; que les nouvelles superficies proposées pour les logements sont confortables et maintiennent une mixité de type de logements ;

HABITABILITE

1. Considérant que cette proposition entraîne une nouvelle compartimentation de l'ensemble de l'immeuble et de nouvelles circulations ; que l'habitabilité et la qualité des logements s'en voient améliorées ;
2. Considérant que le WC situé au rez-de-chaussée ne répond pas aux normes d'habitabilité en ce qui concerne les superficies minimales ; qu'au regard du faible déficit (76cm de large à la place de 80cm), la dérogation est acceptable ;
3. Considérant que l'espace de bureau situé au rez-de-chaussée est susceptible de présenter un déficit en termes d'éclairage (déficit de 2,28 m²), que toutefois au regard de l'agencement intérieur du bâtiment et de l'utilisation de cet espace, la dérogation est acceptable ;
4. Considérant que deux des trois chambres du duplex au 4^{ème} étage sont sous combles ; qu'en raison de la hauteur sous plafond minimale (2,30 m), les superficies des chambres sont réduites (8,5 m² pour la chambre côté intérieur d'îlot et 9,31 m² pour la chambre côté rue) ; que de plus la chambre côté rue est partiellement occupée par un escalier de 1,2 m², que cela réduit sa superficie réellement habitable à moins de 8 m², qu'il ne s'agit dès lors pas d'une chambre stricto sensu et qu'il y a lieu de revoir cet espace et de créer par exemple un bureau et ainsi de réaménager le niveau afin de répondre aux normes d'habitabilité requises ;
5. Considérant que les plans indiquent la création d'une mezzanine (d'une superficie de 15,30 m²), que cet espace possède une hauteur sous plafond de 1,96 m maximum, ce qui ne respecte pas des normes en vigueur (2,30 m de haut sur au moins la moitié de la superficie), qu'il y a lieu de supprimer la mezzanine (et ce, dans les différents documents de la demande) et de conserver le grenier actuel ;

COMMUNS

1. Considérant que l'immeuble comporte 7 caves pour 3 logements, répondant amplement aux normes d'habitabilité, mais qu'aucun local technique ou précision sur le système de chauffage n'est dessiné sur les plans, qu'il y a lieu de le faire et d'indiquer les installations techniques ;
2. Considérant que le garage de 20 m² est partiellement occupé par des emplacements vélos ; que sa superficie ne permet pas de l'utiliser à la fois comme garage pour véhicules motorisés et zone de stationnement pour vélos, en raison de la longueur insuffisante disponible (3,17 m de long, alors que le stationnement d'un véhicule nécessite 5 m sans obstacle) ;
3. Considérant que ces emplacements vélos ne se sont pas situés dans un local sécurisé et fermé individuel, puisqu'ils sont localisés au sein du garage dont la superficie ne permet pas le stockage de ces deux modes de transports, en dérogation aux réglementations en vigueur ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur du garage afin de ne proposer que des emplacements vélos (création d'un local vélo commun aux habitants des logements) ;
4. Considérant que seuls 6 emplacements sont prévus, que pour répondre aux impératifs de Bruxelles Mobilité, il y a lieu de tendre vers 1 emplacement par chambre, et donc de proposer 7 emplacements ;
5. Considérant que les vélos doivent être clairement dessinés sur les plans et respecter les prescriptions du Vademecum vélos de Bruxelles mobilité en matière d'aménagement ;
6. Considérant que l'unique local déchet de l'immeuble, situé au sous-sol, possède une superficie de 3 m² (circulation et ouverture de portes comprises), qu'il y a lieu de l'agrandir pour pouvoir contenir les 5 poubelles nécessaires, quitte à réduire à délocaliser le local et remplacer ce dernier par l'une des 7 caves du bâtiment ;

VOLUME

1. Considérant que la demande porte sur la construction d'une lucarne au 4^{ème} étage de la façade avant, d'une dimension de 4,3 m x 1,6 m, non conforme aux réglementations en vigueur puisqu'elle dépasse les dimensions admissibles en termes de largeur (léger dépassement des 2/3) ;
2. Considérant de plus que les immeubles de cette rue ne disposent pas de lucarnes autorisées côté rue ; que cette bâtisse est plus imposante qu'une partie des propriétés voisines et que la création d'une lucarne à l'avant risquerait de rompre l'harmonie et les perspectives existantes ;
3. Considérant qu'une lucarne est également projetée en façade arrière au 4^{ème} étage, mais que celle-ci est non conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur car elle s'apparente plutôt à une rehausse de la toiture en ce qu'elle n'est pas située dans le pan de la toiture ;
4. Considérant néanmoins que cette modification n'apporte pas de nuisance particulière, permet un accès direct à la terrasse attenante et la dérogation est acceptable ;
5. Considérant que la terrasse est aménagée sur la toiture plate du 3^{ème} étage et est composée d'une portion rendue accessible et d'une portion végétalisée ;
6. Considérant que cette modification volumétrique n'engendre pas de nuisances visuelles supplémentaires, ne nuit pas à l'ensoleillement des bâtiments voisins et que dès lors la dérogation est acceptable ; qu'il s'agit de plus d'une amélioration en comparaison avec la situation existante ;
7. Considérant toutefois que la terrasse du 4^{ème} étage ne respecte pas le code civil en matière de vue droite, qu'il y a donc lieu de réduire la largeur de cette dernière afin d'éviter toute nuisance visuelle sur les biens voisins ;
8. Considérant que l'isolation par l'extérieur de la toiture plate côté arrière est proposée ; que cette dernière n'est pas dispensée de permis d'urbanisme, puisqu'elle engendre une légère rehausse ;

9. Considérant que la légère réhausse générée par l'isolation est en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur (aux art.4 et 6 du RRU), que le dépassement est minime et est donc acceptable ; qu'il y a toutefois lieu de veiller à ce que cette intervention soit conforme aux compositions des murs mitoyens et aux réglementations en vigueur (art.29 du Titre I du RCU) ;

FACADE

1. Considérant qu'en façade avant, les châssis PVC encadrant la lucarne sont de teinte gris foncé, les châssis des étages sont en bois peints en blanc et enfin, des châssis en bois gris foncé sont proposés sur la porte de garage et la porte d'entrée ;
2. Considérant, de plus, que les divisions sur la porte d'entrée et sur le garage ne correspondent pas à la situation de droit,
3. Considérant que les châssis d'une même façade se doivent d'être identiques tant en termes de matériaux, divisions ou de teintes et qu'au vu de la situation du bien (en ZICHEE) ; qu'il y a lieu de veiller à la cohérence de l'ensemble de la façade avant, en ne proposant que des châssis en bois peint en blanc et reprenant les motifs et divisions d'origine ;
4. Considérant que les châssis en façade arrière sont tous modifiés, tant en termes de matériaux que de teintes ; que des châssis PVC de teinte grise sont prévus pour les étages supérieurs alors que des châssis PVC de teinte blanche sont envisagés au niveau du rez-de-chaussée, qu'il serait opportun de tendre vers une uniformisation des teintes et des divisions par façade afin de garantir une cohérence d'ensemble ;
5. Considérant enfin que le projet comporte également la suppression de l'escalier extérieur menant au balcon du 1^{er} étage, que cela permet aux baies du rez-de-chaussée d'être considérablement agrandies (et sans obstacle visuels), ce qui améliore l'habitabilité du logement ;

ENVIRONNEMENT

1. Considérant que les problèmes d'inondation et d'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant que le projet induit une augmentation du taux d'imperméabilisation de la parcelle de 66 % à 75 % et une densification d'activités sur celle-ci ;
3. Considérant qu'afin de compenser cela, la mise en place de toitures végétalisées à minima semi-intensives (>10 cm de substrat) ainsi que d'une citerne de réutilisation des eaux pluviales, correctement dimensionnée et connectée aux WC's, devrait être envisagée ; que pour ce faire il est possible de mobiliser le « calculateur réutilisation » mis à disposition par Bruxelles-Environnement ;

CONCLUSION

1. Considérant dès lors que la demande peut être acceptable à condition d'opérer un certain nombre de modifications au sein du bâtiment (notamment en ce qui concerne les deux derniers étages (le 4^{ème} et l'étage sous combles) et le rez-de-chaussée en partie avant (revoir l'aménagement du garage) ainsi que des modifications en façade avant ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- ☑supprimer la 'mezzanine' et maintenir un espace grenier au dernier niveau accessible via une trappe d'accès (suppression de l'escalier dans la chambre) ;
- ☑revoir l'aménagement du 4ème étage afin que les différents locaux habitables bénéficient des normes d'habitabilité requises ;
- ☑réduire la largeur de la terrasse du 4ème étage afin d'éviter toute nuisance visuelle sur les biens voisins ;
- ☑supprimer le garage en vue de n'y intégrer que des emplacements vélos, augmenter le nombre d'emplacements vélos (proposer au minimum 7 emplacements) et respecter les prescriptions du vademecum vélos de Bruxelles Mobilité pour l'aménagement du local vélos ;
- ☑augmenter la superficie du local déchets afin qu'il puisse contenir 5 conteneurs ;
- ☑réduire la largeur de la lucarne en façade avant et se conformer aux réglementations en vigueur ;
- ☑aménager une toiture à minima semi-intensive (> 10 cm) et en maximiser la superficie ;
- ☑prévoir une citerne de réutilisation des eaux pluviales connectée aux sanitaires des logements et fournir une note de dimensionnement de cette citerne en mobilisant le « calculateur réutilisation » de Bruxelles Environnement ;
- ☑remplacer les châssis PVC par des châssis en bois respectant les divisions et proportions d'origine sur l'intégralité de la façade avant.

BOULEVARD DU ROI ALBERT II 37

Demande de / aanvraag tot : **permis d'environnement**

Réf. / Ref.: 2022~143=177/037

Objet / Betreft: Renouvellement d'un immeuble de bureaux

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à

Historique :

1. Vu le permis d'urbanisme ayant pour objet « Construire des murs emboués en sous-sol, de creuser le terrain, d'abattre un arbre et de clôturer le terrain » délivré en date du 30/08/2005 (ref. PU195264) ;
2. Vu le permis d'urbanisme ayant pour objet « construire un immeuble (R+22) comprenant 30 000 m² de bureaux, 796 m² de fonctions d'animation et 174 emplacements de parking » délivré en date du 20/02/2006 (ref. PU195567) ;
3. Vu le permis d'environnement délivré en date du 06/02/2006, par Bruxelles- Environnement pour une durée de 15 ans, et autorisant l'exploitation des installations classées d'un immeuble de bureau (ref. 15/IPE/446823) ;
4. Considérant que la présente demande de permis d'environnement vise à renouveler le précédent permis autorisant l'exploitation des installations classées d'un immeuble de bureau ; que l'immeuble dispose des installations classées suivantes :
 - 1) Rubrique 40B : 3 chaudières (3 x 965 kW) ;
 - 2) Rubrique 68 : parking couvert souterrain de 174 emplacements ;
 - 3) Rubrique 88.3A : citerne à mazout du groupe de secours (4.900l) ;
 - 4) Rubrique 104.A : moteur à combustion interne de 52kW ;
 - 5) Rubrique 104.B : moteur à combustion interne de 659 kW ;
 - 6) Rubrique 121B : dépôts de substances ou préparations dangereuses (460kg) ;
 - 7) Rubrique 132A : 16 installations de réfrigération ;
 - 8) Rubrique 132B : 3 installations de réfrigération ;
 - 9) Rubrique 132C : 3 tours de refroidissement ;
 - 10) Rubrique 148A : 3 transformateurs statiques (3x 1000 kVA) ;
 - 11) Rubrique 153A : 5 systèmes de ventilation ;
 - 12) Rubrique 179 : bassin d'orage de 50 m³ ;

Général :

1. Considérant que le projet se trouve en zone administrative (zone 5) et en zone d'intérêt régional au PRAS ;
2. Considérant que la parcelle est située en zone d'accessibilité A (très bien desservie en transport en commun) au RCU ;
3. Considérant que les installations ont peu changé depuis la délivrance du précédent permis ;
4. Considérant que l'exploitation est compatible avec l'affectation de la zone au PRAS et la destination urbanistique du bien ;
5. Considérant qu'aucune plainte n'a été rapportée à l'Administration Communale durant la précédente période d'exploitation ;
6. Considérant qu'aucune remarque n'a été rapportée à l'Administration Communale durant l'enquête publique ayant eu lieu du 25/09/2024 au 24/10/2024 ;
7. Considérant que le SIAMU n'a pas encore remis son avis mais qu'il y a lieu de se conformer à tout avis émis par cette instance ;

Techniques :

1. Considérant que les installations électriques basse tension ont été contrôlées en date du 28/04/2017 et jugées non-conformes au RGIE ; que le contrôle de ce type d'installation doit s'effectuer tous les 5 ans ; qu'il convient d'effectuer les travaux afin de mettre en conformité ces installations dans les plus brefs délais ;
2. Considérant que les installations électriques haute tension (transformateur) ont été contrôlées en date du 26/01/2024 et jugées conformes au RGIE ;
3. Considérant que les chaudières ont été jugées conformes et entretenues en date du 17/12/2021 ;
4. Considérant que les installations de réfrigération ont fait l'objet de contrôles périodiques ;
5. Considérant la citerne à mazout a fait l'objet d'un contrôle d'étanchéité en date du 31/12/2021 et que ce rapport relève que la citerne est étanche mais que des interventions sont nécessaires et à mettre en œuvre d'ici au 27/08/2023 ;

Energie :

1. Concernant que l'exploitant a fourni un rapport d'audit énergétique daté du 29/03/2024 et que ce rapport relève des mesures à entreprendre dans un plan d'action afin d'améliorer la situation énergétique du bâtiment ;
2. Considérant que bien que cet audit ne soit pas lié à la procédure de permis d'environnement, les mesures qu'il contient restent pertinentes dans un objectif d'amélioration énergétique ;

Mobilité :

1. Considérant que le parking couvert de 174 emplacements est situé sur 3 niveaux de sous-sol ;
2. Considérant que la ventilation du parking se fait mécaniquement et les rejets se font en toiture ; que la ventilation a un débit total de 43.500 m³/h ; que cela respecte la norme de 200 m³/heure/place ;

3. Considérant que les emplacements de parking sont utilisés par les employés des bureaux, le COBRACE est dès lors d'application ;
4. Considérant que le but de la législation COBRACE en matière de stationnement vise la réduction du nombre de places de parking disponibles dans les immeubles de bureaux afin de dissuader les travailleurs de prendre la voiture pour effectuer les déplacements « domicile-travail » ;
5. Considérant que l'immeuble de bureaux de 31.470m² est situé en zone d'accessibilité A en transports en commun (zone très bien desservie) ; que selon le calculateur de Bruxelles-Environnement 159 emplacements sont admissibles au regard du COBRACE et que 15 emplacements sont excédentaires ;
6. Considérant qu'en cas d'emplacements excédentaires, le COBRACE donne la possibilité au demandeur de :
 - 1) réaffecter ces emplacements à des fonctions hors champ d'application du COBRACE (logements, commerces, etc. ;
 - 2) supprimer ces emplacements et/ou les transformer en places vélos, espaces de stockage, etc. ;
 - 3) payer la charge environnementale pour tout ou partie de ces places excédentaires ;
 - 4) introduire une évaluation des incidences pour solliciter des dérogations ;
1. Considérant que dans son Evaluation des Incidences en matière de stationnement, l'exploitant sollicite une dérogation pour 6 des emplacements excédentaires et propose que 9 emplacements soient soumis à la charge environnementale ;
2. Considérant que selon l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, les parkings existants destinés aux bureaux devront être équipés de points de recharge pour véhicule électrique selon un ratio de 10% du nombre total d'emplacements, à partir du 1er janvier 2025 ; que la demande n'aborde pas ce sujet alors que ceci a un impact en termes de sécurité (notamment SIAMU) d'une part et d'offre en stationnement pour ces types de véhicules d'autre part ;

Vélo :

1. Considérant que le bâtiment dispose de 4 zones de stationnement vélo pour un total de 80 emplacements ; que ceux-ci sont situés dans le parking automobile, au niveau -1 et accessibles depuis la rampe d'accès au parking ;
2. Considérant que la rampe d'accès au parking est munie de bandes cyclables de chaque côté ; que cependant le dispositif ralentisseur servant à ralentir la vitesse automobile dans la pente déborde de part et d'autre sur ces bandes vélo ; que cela représente un obstacle dangereux pour les cyclistes (risque de glissement, etc.) ;
3. Considérant que ces poches de stationnement ne sont pas des locaux vélos sécurisés ; que d'après les photos se trouvant dans le reportage photographique, ces places vélo sont munies de systèmes d'attache type « pince-roue » à hauteur alternée ne permettant pas d'attacher le cadre des vélos ; que le stationnement de vélos cargos n'est pas faciliter ; que ces emplacements ne sont donc pas suffisamment qualitatifs ;
4. Considérant qu'afin de promouvoir la mobilité douce, il convient d'améliorer les emplacements vélo en prévoyant d'autres types d'attache et en prévoyant des espaces plus larges pour les vélos gros-porteur ;

Livraisons :

1. Considérant que le bâtiment dispose d'un quai de livraison commun, au rez-de-chaussée ; que les livraisons (pour du matériel de bureau et catering) sont très occasionnelles ; que selon le rapport d'incidence ces livraisons ne génèrent que peu d'incidences ;

Eau :

1. Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant et que la parcelle se trouve en zone d'inondation ;
2. Considérant que la parcelle est entièrement bâtie, le bâtiment est existant et qu'aucuns travaux de grande ampleur ne sont prévus ;
3. Considérant que le bâtiment dispose de moyen de gestion des eaux pluviales via un bassin d'orage (rubrique 179) de 50m³ et une citerne de récupération de 30m³ ; que les eaux en provenance du bassin d'orage sont rejetées, à débit contrôlé, à l'égout tandis que les eaux de la citerne sont utilisées pour alimenter les WC du bâtiment ;
4. Considérant que ce bassin d'orage n'a pas fait l'objet d'un contrôle périodique (tous les 5 ans) par le gestionnaire de réseau (VIVAQUA) alors qu'il s'agit d'une obligation permettant d'en garantir pleinement l'efficacité en termes de lutte contre les inondations ;

Sol :

1. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol (parcelle polluée sans risque) ;
2. Considérant que l'immeuble possède toujours 2 installations pouvant impacter le sol, à savoir une citerne à mazout aérienne de 4900l alimentant les générateurs de secours (rubrique 88.3A) et un dépôt de produits dangereux pour le stockage des produits d'entretien ;
3. Considérant que l'étanchéité de la citerne à mazout doit être parfaitement conforme afin de se prémunir de tout risque de fuite et de pollution induite ;

Bruit :

1. Considérant que les installations techniques pouvant générer des nuisances sonores (groupes de ventilation, cabines haute tension, tours humides, etc.) sont situées soit au sous-sol soit en toiture ;
2. Considérant que les installations en toiture (étage technique) sont ceinturées par un bardage acoustique ;
3. Considérant qu'au vu de cette situation (localisation des techniques et du bâtiment ainsi que l'absence de plainte), une étude acoustique n'est pas nécessaire dans le cadre de ce renouvellement ;

Déchets :

1. Considérant que l'exploitant respecte ses obligations de tri des déchets et qu'un contrat de reprise et de gestion est

établi avec une firme spécialisée ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions

oRespecter l'avis du SIAMU ;

oMettre en conformité les installations électriques basse tension ;

oMettre en place les mesures reprises dans le plan d'action établi par le rapport d'audit énergétique ;

oFournir une attestation d'étanchéité de la citerne à mazout postérieure au 27/08/2023 démontrant que les interventions décrites comme nécessaires dans le rapport de contrôle ont bien été entreprises ;

oAppliquer strictement la législation CoBrACE en matière de stationnement ;

oAméliorer les emplacements vélo en revoyant leur accessibilité, en proposant des stationnements pour les vélos cargos et en remplaçant les dispositifs d'attache permettant d'attacher le cadre ;

oPlacer des points de recharges pour véhicules électriques selon le ratio imposé l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 ;

oContacter le gestionnaire de réseau (Vivaqua) afin qu'un rapport de contrôle périodique du bassin d'orage soit établi.

RUE ROGIER 164

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2023/529=234/164

Objet / Betreft: dans un immeuble de trois logements, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée droit, une seconde en fond de parcelle et la modification esthétique de la façade avant, créer au rez-de-chaussée une annexe sur toute la largeur de la parcelle, étendre le logement supérieur dans les combles, réaménager le bâtiment et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/10/2024 > 24/10/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. considérant que le projet vise à, dans un immeuble de trois logements :
 - 1) régulariser :
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - la construction d'une annexe en fond de parcelle, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et en hauteur),
 - la modification esthétique de la façade avant (châssis, porte d'entrée, revêtement, etc.), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade),
 - 2) créer, au rez-de-chaussée, une annexe sur toute la largeur de la parcelle, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et en hauteur),
 - 3) étendre le logement supérieur dans les combles, en dérogation à l'art. 6 du Titre II du RCU(circulation privative),
 - 4) réaménager le bâtiment, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage chambre insuffisant),
 - 5) réaliser des travaux structurels (décloisonnement) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 12 septembre 2024 sur la présente demande (réf. T.2024.0543/1) ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 13 novembre 2023 attestant de l'existence de :
 - 1) au sous-sol: locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un logement,
 - 3) au 1^{er} étage: un logement,
 - 4) au 2^{ème} étage: un logement,
 - 5) dans les combles: locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

INFRACTIONS :

1. Vu l'avertissement 27 juin 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la modification du volume du bâtiment (CoBAT Art.98, 2°, A) par la construction d'annexes et d'auvents en façade arrière,
 - 2) l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins,

- 3) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
 - le remplacement des châssis sans le respect du matériau ni des divisions des châssis d'origine, (châssis en PVC blanc sans croisillons en lieu et place de châssis en bois avec croisillons),
 - au niveau de la baie du sous-bassement, le remplacement du châssis d'origine et de sa ferronnerie par des briques de verre ,
 - le remplacement du parement d'origine (imitation pierre de taille) par un parement en brique rouge recouvrant également les éléments patrimoniaux en pierre naturelle ,
 - le remplacement de la corniche d'origine (en bois) par une corniche en PVC,
 - la mise-en-peinture gris foncé du sous-bassement en pierre bleue,
 - le placement au rez-de-chaussée d'un caisson à volet extérieur dont la saillie est supérieure à 12 cm ;
1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
2. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande vise à régulariser les modifications en partie arrière et étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles ; que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - 1) au sous-sol: locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un logement d'une chambre,
 - 3) au 1^{er} étage: un logement d'une chambre,
 - 4) au 2^{ème} étage et combles: un duplex de deux chambres ;

VOLUME/HABITABILITE :

1. Considérant que les auvents arrière, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage côté droit, sont démolis, ce qui supprime la situation infractionnelle ;

Logement 1 :

1. Considérant que les problèmes d'inondation et d'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant que la parcelle est située dans une zone fortement impactée par le phénomène d'ilot de chaleur urbain (ICU) ;
3. Considérant que le projet implique une imperméabilisation de la parcelle passant de 46 à 73% ;
4. Considérant que la demande vise à créer une annexe (véranda) sur toute la largeur de la parcelle, d'une surface de +/- 16 m², servant d'extension au logement du rez-de-chaussée (cuisine) ;
5. Considérant qu'elle est dérogatoire au RRU en ce qu'elle dépasse le voisin le moins profond de plus de 3 m (3,5 m) et nécessite une rehausse mitoyenne du côté droit d'une hauteur variable de +/- 80 cm à 42 cm ;
6. Considérant que cette intervention est minime et que, dès lors, la dérogation peut être accordée, moyennant la perméabilisation de l'ensemble de la zone de cour et jardin ;
7. Considérant que, du côté droit, une annexe arrière (illicite) d'une surface de +/- 3 m² a été réalisée afin d'augmenter la surface habitable du logement ; qu'elle déroge au RRU en termes de profondeur et de hauteur ; qu'elle ne nécessite aucune rehausse mitoyenne et que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
8. Considérant qu'en fond de parcelle une seconde annexe (+/- 12 m²) a été construite permis d'urbanisme valable ; qu'elle est en dérogation au RRU car située au-delà des 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
9. Considérant que cette intervention augmente davantage les constructions et l'imperméabilisation des sols dans cet intérieur d'ilot et contrevient à la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) concernant les améliorations des intérieurs d'ilot ; que, dès lors, la demande de dérogation n'est pas acceptable ;
10. Considérant que le logement du rez-de-chaussée se présente sous la forme de quatre pièces en enfilade avec, en partie arrière, les espaces de vie, en partie centrale, un dressing et, en partie avant, l'espace de nuit ;
11. Considérant qu'en partie avant, la chambre présente un déficit en éclairage naturel (2,16 m² au lieu de 2,93 m²) ; qu'il est minime et est lié à la conception-même de la façade ; que dès lors, la dérogation peut être accordée ;

Logement 2 :

1. Considérant que le 1^{er} étage accueille un logement licite ;

Logement 3 :

1. Considérant que la demande prévoit également l'extension du 2^{ème} étage dans les combles et l'aménagement de ces derniers ;
2. Considérant que le logement qui y est projeté ne dispose pas d'une circulation privative, en dérogation au RCU, et qu'il y a lieu d'y remédier ;
3. Considérant que, au 2^{ème} étage, l'on trouve les espaces de vie et que cela ne soulève aucune remarque ;
4. Considérant que les combles accueillent une salle de douche, un dressing en partie arrière qui sert d'accès à la chambre avant ; que cette dernière est conforme aux normes d'habitabilité ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative et qu'un local vélos/poussettes est prévu au sous-sol ;
2. Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants des logements ;

FAÇADES :

1. Considérant que ce bâtiment forme avec le n° 162 un ensemble architectural cohérent et que, dans le but de préserver cette continuité, il y a lieu respecter les principales caractéristiques d'origine en façade avant (matériaux, composition, divisions, section) ;
2. Considérant que la corniche, bien qu'elle ne soit pas d'origine, est en bois de teinte claire et qu'elle est acceptable ;
3. Considérant que les châssis des étages supérieurs sont en PVC et respectent le modèle d'origine, à l'exception des croisillons qui sont supprimé ; que, toutefois, cela ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
4. Considérant que le châssis du rez-de-chaussée est en PVC également mais qu'il ne respecte pas le dessin d'origine ;
5. Considérant qu'au-dessus de ce dernier, un caisson à volet extérieur est placé, dont la saillie est supérieure à 12 cm, en dérogation au RCU ;
6. Considérant que l'encadrement de la porte d'entrée qui est peint (noir) n'est pas dessiné et qu'il y a lieu de le représenter sur les plans ;
7. Considérant que celle-ci est en métal ton blanc et qu'elle ne respecte ni la matérialité ni le dessin d'origine ;
8. Considérant que l'ensemble des pierres naturelles de la façade sont repeintes et qu'elles doivent être décapées (seuils de fenêtres, sous-bassement et encadrement de la porte) afin de retrouver leur caractère d'origine ;
9. Considérant que le châssis du soupirail et sa ferronnerie sont supprimés et remplacés par des briques de verre, ce qui nuit à l'esthétique de la façade, empêche toute ventilation naturelle des caves et qu'il a lieu de les ouvrir ;
10. Considérant que toutes ces modifications dévalorisent l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;
11. Considérant que le parement d'origine (imitation pierre de taille) est remplacé par un parement en brique rouge recouvrant également les éléments patrimoniaux en pierre naturelle, tels que les deux tables sises sous la corniche et les quatre tables d'allège sises sous les fenêtres des étages ;
12. Considérant néanmoins que le bien ne présente pas un caractère remarquable ; que la rue abrite des bâtiments dont le traitement de façade est assez hétéroclite et que la proposition s'intègre au bâti environnant ; que, dès lors, la proposition peut être acceptée ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- supprimer l'annexe illicite en fond de jardin et prévoir une surface perméable, en pleine terre et plantée de la totalité de la zone de cour et jardin ;
- prévoir une circulation privative pour le duplex supérieur ;
- pour la façade avant :
 - ☐prévoir, au rez-de-chaussée, un châssis en PVC qui respecte le dessin d'origine (imposte et division bipartite),
 - ☐retirer le volet du rez-de-chaussée,
 - ☐dessiner l'encadrement de la porte d'entrée,
 - ☐prévoir une porte d'entrée en bois moulurée avec imposte vitrée,
 - ☐décapier l'ensemble des pierres naturelles (soubassement, encadrement de porte, etc.),
 - ☐prévoir au niveau du soupirail un châssis en PVC avec une ferronnerie qui respectent le dessin d'origine ;
- entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

RUE DE BRABANT 91

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/4=027/091

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements), démolir et reconstruire la couverture de la zone de cours et jardins, modifier le relief de la zone de cours et jardins, réaliser des travaux structurels, ajouter un logement dans les combles (passer de 2 à 3 unités), revoir la répartition du bâtiment, mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant et modifier la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/10/2024 > 24/10/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et deux logements) :
 - 1) démolir et reconstruire la couverture de la zone de cours et jardins, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),

- 2) modifier le relief de la zone de cours et jardins,
- 3) réaliser des travaux structurels (trémie),
- 4) ajouter un logement dans les combles (passer de 2 à 3 unités), en dérogation aux art. 11 du Titre II du RRU et du RCU (vue directe manquante),
- 5) revoir la répartition du bâtiment, en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès) ;
- 6) mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant (châssis), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (modification de châssis) (éléments patrimoniaux de façade),
- 7) modifier la façade arrière (création de baies) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation du 24 juin 1890 visant à " transformer l'immeuble " ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 décembre 1929 visant à " transformer [la] façade " ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 août 1955 visant à " transformer la façade à rez-de-chaussée " ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 7 décembre 2004 visant à "construire au rez-de-chaussée une annexe couvrant l'entièreté du jardin, modifier la vitrine commerciale en séparant l'accès du commerce et l'accès aux logements et réaménager 3 logements", ce permis n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, nous ne pouvons pas attester de la conformité des travaux ;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 7 mars 2023 suite à la demande visant à "dans un bâtiment à usage mixte (1 commerce et 2 logements), démolir et reconstruire la couverture de la zone de cours et jardins, changer l'affectation du 1er étage de logement en commerce, construire une annexe au 1er étage afin d'étendre le commerce, modifier le relief de la zone de cours et jardins, installer deux lucarnes (une par façade), modifier la répartition des logements par la division du duplex aux 2ème étage et combles en deux logements et réaliser des travaux structurels" ;

SITUATION LICITE

1. Vu la confirmation du 9 janvier 2024 attestant de l'existence :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : un commerce,
 - 3) aux 2^{ème} étage et combles : un logement en duplex ;

SITUATION PROJETÉE

1. Considérant que la présente demande varie peu par rapport à la demande précédemment refusée ;
2. Considérant que la demande vise toujours à étendre le commerce au sous-sol et ajouter un logement dans les combles, que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - 1) aux sous-sol arrière droit et rez-de-chaussée : commerce de (60 m² +198,6 m²),
 - 2) au sous-sol avant : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 3) aux étages 1 et 2 : 1 logement d'une chambre par étage (86 m²),
 - 4) dans les combles : un studio (64,6 m²) ;

COMMERCE:

1. Considérant que la demande vise à réaménager le commerce au rez-de-chaussée, qui est actuellement subdivisé en trois plateaux distincts et qu'il est prévu d'unifier celui-ci, en prenant comme référence le niveau du rez-de-chaussée avant ; que cela permet d'avoir un plateau de plain-pied depuis la rue ;
2. Considérant que la superficie projetée du commerce est conforme aux prescriptions relatives à cette zone d'habitation ;
3. Considérant que la couverture de cour, également sur plusieurs niveaux, est supprimée et remplacée par une nouvelle dalle de toiture ;
4. Considérant que les problèmes d'inondation et d'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
5. Considérant que la parcelle se trouve dans une zone fortement impactée par l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
6. Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation ;
7. Considérant que celle-ci est végétalisée (extensive), conformément aux réglementations d'urbanisme en vigueur mais qu'il y aurait lieu d'en optimiser l'épaisseur de la couche de substrat (minimum 10 cm) étant donné les avantages écosystémiques qui en découlent notamment en termes de gestion des eaux pluviales ;
8. Considérant que la démolition et la reconstruction de cette couverture constituent alors un nouveau volume ;
9. Considérant que ce volume déroge au RRU, car il est situé au-delà des 3/4 de la profondeur de la parcelle ;
10. Considérant que son édification nécessite une rehausse supplémentaire du mur mitoyen de droite de +/- 2 m, avec une hauteur totale de +/- 5,3 m, qu'une telle intervention impacte négativement l'éclairage naturel des parcelles voisines, que dès lors la dérogation est trop importante pour être accordée ;
11. Considérant que le bien se situe dans le périmètre de la « Charte de la rue de Brabant », laquelle rend admissible les extensions à vocation commerciale en intérieur d'îlot, à la condition de réserver sur la parcelle dont la profondeur totale est supérieure à 25 m au moins 20 m² de surface plantée en pleine terre ;
12. Considérant que le projet répond à cette prescription ;
13. Considérant qu'il est également prévu la mise en place de 2 citernes de récupération d'eau de pluie, chacune d'une capacité de 1 500 L afin d'entretenir l'espace extérieur ; que cet usage ne permet pas d'optimiser les possibilités offertes par cette réutilisation étant donné que cet usage n'est pas pérenne dans l'année et ne concerne qu'un espace végétalisé très limité ; qu'il conviendrait plutôt de connecter ce type de dispositif aux WC's du bâtiment et

d'en fournir une note de dimensionnement en utilisant par exemple le « calculateur réutilisation » de Bruxelles Environnement ;

14. Considérant que la zone de cours et jardins ne peut être accessible depuis le commerce (prescription 2.5 §1 du PRAS) ; que l'aménagement du commerce est largement ouvert sur cette zone de cours et jardins et s'avère donc préjudiciable à la quiétude en intérieur d'îlot en cas d'accès par les clients du commerce ;
15. Considérant qu'une circulation interne entre le sous-sol (stockage) et le rez-de-chaussée est créée au moyen d'une nouvelle trémie et d'un escalier ;
16. Considérant que cette intervention permet une scission claire entre la partie dédiée au commerce et les étages supérieurs ;

LOGEMENTS:

1. Considérant que le 1^{er} étage accueille un appartement d'une chambre, qu'il ne dispose pas d'un sas pour séparer le WC des pièces habitables que toutefois ce logement est licite ;
2. Considérant que le 2^{ème} étage et les combles, formant initialement un duplex sont divisés en un logement d'une chambre et un studio ;
3. Considérant que le logement projeté au 2^{ème} étage respecte les normes minimales d'habitabilité ;
4. Considérant que le studio occupe les combles, que ces derniers sont climatiquement fragiles et sujets aux variations de température ;
5. Considérant par ailleurs qu'aucun espace extérieur n'est prévu pour ce logement, ce qui pourrait participer au confort de vie des occupants lors des périodes de forte chaleur ;
6. Considérant de plus qu'il ne dispose d'aucune vue directe et horizontale vers l'extérieur, en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur, ce qui n'est pas acceptable ;
7. Considérant qu'au vu de tout ce qui précède que le projet ne propose qu'une majorité de petits logements d'une chambre et studio non-conforme aux normes d'habitabilité, sans relative mixité de taille au sein de l'immeuble ;
8. Considérant de plus, que l'ajout d'un troisième logement densifie l'occupation de ce dernier et qu'il serait préférable maintenir le duplex existant au 2^{ème} étage et combles, de manière à diversifier l'offre de logements et qu'ils soient aptes à accueillir des familles avec enfants ;

COMMUNS

1. Considérant que l'accès aux compteurs est inchangé et qu'il est accessible en tout temps aux occupants de l'immeuble et qu'il y a un nombre suffisant de caves ;
2. Considérant toutefois que les locaux « compteurs et poubelles » servent d'accès à la cave 3, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
3. Considérant que le local vélos/poussettes prévu au sous-sol n'est pas facilement accessible, ce qui est dérogatoire aux RRU et RCU et que dès lors la demande de dérogation n'est pas acceptable ;

FAÇADES

1. Considérant qu'au rez-de-chaussée arrière de nouvelles baies sont créées afin d'augmenter l'apport en lumière naturelle ;
2. Considérant qu'en façade avant les châssis sont en bois et qu'ils respectent le modèle d'origine ;
3. Considérant que les portes-fenêtres des 1^{er} et 2^{ème} étages sont certes en bois, mais que celles-ci ne disposent pas d'une allège pleine, ce qui nuit à l'esthétique du bâtiment ;

ENSEIGNE

1. Considérant que les enseignes doivent également faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes à la réglementation en vigueur ;

CONCLUSION

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que la proposition en l'état densifie fortement la parcelle, l'occupation de cet immeuble et qu'elle est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE DE LA REINE 49

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2023/176=226/049

Objet / Betreft: dans une maison de commerce, régulariser le changement d'affectation partiel de commerce vers logement (trois unités d'habitation aux étages du bâtiment avant et une quatrième unité à l'étage du bâtiment arrière) et, dans le bâtiment avant, la construction au 1^{er} étage d'une annexe à droite, la création au 1^{er} étage d'une terrasse arrière, la réalisation de travaux structurels ainsi que les modifications de la façade à rue, réaménager les bâtiments existants

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/10/2024 > 24/10/2024

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

AVIS / ADVIES : Retiré

BOULEVARD LAMBERMONT 72

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/113=164/072

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, étendre l'annexe du rez-de-chaussée sur toute la largeur de la façade arrière, ajouter une annexe au 2^{ème} étage, isoler la façade arrière, effectuer des travaux structurels et mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/10/2024 > 24/10/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) étendre une partie de l'annexe du rez-de-chaussée sur toute la largeur de la façade arrière,
 - 2) ajouter une annexe au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I (dépassement de gabarits admissibles) et 10 du Titre II (éclairage naturel) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - 3) isoler la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement de gabarits admissibles),
 - 4) effectuer des travaux structurels,
 - 5) mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant (feronneries et vitraux) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 mai 1929 visant à « construire une maison » ;
2. Vu le permis de bâtir du 19 juillet 1963 visant à « exhausser la façade postérieure d'un 2^{ème} étage » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 6 mai 2003 visant à « abattre un arbre (cerisier) dans le jardin de l'immeuble » ;
4. Vu la situation licite de l'immeuble, à savoir un logement unifamilial ;

VOLUME :

1. Considérant qu'une partie de l'annexe du rez-de-chaussée est étendue sur toute la largeur de la façade arrière ; que cette extension améliore les qualités d'habitabilité de la cuisine et qu'elle s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
2. Considérant que le mur porteur central est supprimé ;
3. Considérant qu'une verrière est ajoutée dans le toit de l'annexe afin de garantir un éclairage naturel suffisant de la salle à manger ;
4. Considérant qu'une annexe est ajoutée au 2^{ème} étage afin d'y installer une 4^{ème} chambre ; que le mur mitoyen est dès lors rehaussé ;
5. Considérant que cette annexe déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que la dérogation ne se justifie pas et qu'il y a lieu de ne pas dépasser le profil mitoyen de gauche ;
6. Considérant que la façade arrière est isolée afin d'améliorer le confort et les performances énergétiques du bâtiment ; que l'isolation déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarits ; que la dérogation est minime et qu'elle peut dès lors être accordée ;

HABITABILITE :

1. Considérant que cette maison unifamiliale comprend quatre chambres ; que trois d'entre elles ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne l'éclairage naturel, à savoir :
 - 1) chambre arrière 1^{er} étage : 2,67 au lieu de 3,78 m²,
 - 2) chambre avant 2^{ème} étage : 3,22 au lieu de 4,14 m²,
 - 3) chambre arrière 2^{ème} étage : 3,32 au lieu de 2,85 m² ;
1. Considérant que, pour les deux premières chambres, le déficit n'est pas trop important ; qu'il s'agit des chambres possédant de grandes surfaces ; que les baies sont existantes et qu'il n'y a pas lieu de les modifier ; que la dérogation peut dès lors être accordée ;
2. Considérant à l'inverse que, pour la chambre créée dans la nouvelle annexe, la dérogation ne peut être accordée ;

CITERNE D'EAU DE PLUIE ET TOITURE VEGETALISEE :

1. Considérant que les problèmes d'inondation et d'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;

2. Considérant que le projet porte l'imperméabilisation de la parcelle de 64 à 67 % ;
3. Considérant que deux citernes d'eau de pluie (non reprises dans l'annexe 1), sont représentées sur les plans mais qu'en séance, l'architecte a précisé que les plans sont erronés et qu'il n'en y a qu'une ;
4. Considérant que l'usage de l'unique citerne d'eau de pluie n'est pas précisé ; qu'il y a lieu de s'assurer que celles-ci soient connectées aux WC's ;
5. Considérant que deux des toitures plates des annexes sont transformées en toitures végétalisées de type extensif, ce qui permet également une absorption relative des eaux pluviales in situ mais qu'il serait préférable de maximiser les épaisseurs de couches de substrat en optant, a minima, pour du semi-intensif (minimum 10 cm) ;
6. Considérant que pour les toitures végétalisées, il y aura lieu de choisir des espèces adaptées en s'inspirant de la liste des plantations locale et recommandées dressée par Bruxelles Environnement ;

FACADE AVANT :

1. Considérant que les châssis actuels sont en bois au rez-de-chaussée et respectent les divisions d'origine ;
2. Considérant que les châssis du balcon du 1^{er} étage ne sont pas représentés avec une partie pleine en partie basse (présente selon les photographies fournies) et qu'il y a lieu de modifier les plans en conséquence ;
3. Considérant que les vitraux situés dans le haut des châssis aux 1^{er} et 2^{ème} étages dessinés dans les plans d'origine ont été supprimés ; que cela est regrettable mais que cela ne porte pas préjudice à l'ensemble de la façade avant ;
4. Considérant que le haut de la façade a été réalisé différemment que ce qui était prévu dans les plans d'origine (corniche et éléments en pierre de part et d'autre) ;
5. Considérant qu'il en va de même pour les ferronneries de la porte d'entrée ;
6. Considérant que les ferronneries du balcon s'apparentent à celles de la porte d'entrée et s'intègrent de façon harmonieuse dans l'ensemble de la façade ;
7. Considérant que les ferronneries dessinées devant la fenêtre du 1^{er} étage dans les plans d'archives ont été supprimées, sans que cela ne porte atteinte aux qualités patrimoniales de l'immeuble ;
8. Considérant que la zone de recul (reprise dans les plans de synthèse) est conservée telle qu'à l'origine ;

ENVIRONNEMENT :

1. Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site (hirondelle rustique, moineau domestique, rougequeue noir, etc.) ;
2. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;
3. Considérant que la création d'une nouvelle façade extérieure serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- dessiner les parties pleines en partie basse des châssis du balcon du 1^{er} étage ;
- ne pas dépasser le profil mitoyen de gauche pour l'annexe du 2^{ème} étage ;
- corriger les plans en ce qui concerne la citerne d'eau de pluie présente sur la parcelle et préciser sa capacité dans l'annexe 1 (formulaire de demande de permis d'urbanisme) et connecter celle-ci aux WC's du bâtiment, selon les prescriptions de l'art. 35 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (collecte des eaux pluviales) ;
- prévoir des toitures végétalisées a minima semi-intensives (> 10 cm) et les représenter en coupe.

RUE RUBENS 41

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/274=238/041

Objet / Betreft: régulariser la démolition du bâtiment à l'arrière gauche, la rénovation des façades du bâtiment latéral droit et arrière droit, la modification de la volumétrie de ce même bâtiment par le remplacement de la toiture à double versants par une toiture plate et la construction d'un car port

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/10/2024 > 24/10/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

AVIS / ADVIES : Reporté

AVENUE EUGÈNE DEMOLDER 22

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/11=087/022

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant trois logements, mettre en conformité l'extension du logement duplex du rez-de-chaussée et demi-sous-sol vers le sous-sol, la construction d'un balcon au rez-de-chaussée surélevé en façade arrière, le placement d'un escalier extérieur en façade arrière, la réalisation de travaux structurels, les aménagements dans la zone de cours et jardins, la suppression d'une citerne de récupération des eaux pluviales et les modifications en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/10/2024 > 24/10/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant trois logements, mettre en conformité :
 - 1) l'extension du logement duplex du rez-de-chaussée et demi-sous-sol vers le sous-sol, par la privatisation des caves, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairage naturel),
 - 2) la construction d'un balcon au rez-de-chaussée surélevé en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction) et l'art. 29 du Titre I du Règlement Communal d'urbanisme (RCU) (mur mitoyen),
 - 3) le placement d'un escalier extérieur en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction),
 - 4) la réalisation de travaux structurels par la construction d'un escalier intérieur,
 - 5) les aménagements dans la zone de cours et jardins, en dérogation aux art. 12 et 13 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins et maintien d'une surface perméable) et à l'art. 39 du Titre I du RCU (aménagement de la zone de cours et jardins),
 - 6) la suppression d'une citerne de récupération des eaux pluviales, en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU (collecte des eaux pluviales),
 - 7) les modifications en façade avant, en dérogations à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniale en façade) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation de bâtisse du 26 juin 1908 visant à « construire une maison » ;

REPARTITION :

1. Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 2) au demi-sous-sol et au rez-de-chaussée surélevé : un logement duplex,
 - 3) au 1^{er} étage : un logement (hors demande),
 - 4) au 2^{ème} étage : un logement (hors demande),
 - 5) dans les combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment (hors demande) ;
1. Considérant que la présente demande ne porte que sur le niveau du rez-de-chaussée, le demi-sous-sol et le sous-sol ; que les modifications apportées sans autorisation préalable au reste de l'immeuble devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

VOLUME :

1. Considérant que le balcon situé au rez-de-chaussée en façade arrière et son garde-corps dérogent aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'ils se situent au-delà des constructions voisines ;
2. Considérant que l'escalier extérieur permettant d'accéder au jardin depuis le nouveau balcon du rez-de-chaussée surélevé déroge également aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'il se situe lui aussi au-delà des gabarits autorisables ;
3. Considérant que l'escalier engendre des vues intrusives sur la parcelle de gauche et qu'il en va de même pour le balcon en ce qui concerne les parcelles de gauche et de droite ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
4. Considérant que la mise en place d'un pare-vue n'est pas un dispositif pérenne et durable ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de les supprimer des plans ;

HABITABILITÉ :

1. Considérant que l'escalier intérieur prévu entre le rez-de-chaussée et le demi-sous-sol permet de créer une circulation interne au sein du logement, sans devoir passer par les espaces communs ;
2. Considérant que le rez-de-chaussée, constitué de trois pièces en enfilade, se compose d'une chambre à coucher en partie avant et d'un séjour/cuisine/salle à manger en partie arrière ; que ceux-ci présentent de bonnes conditions

d'habitabilité ;

3. Considérant que, au demi-sous-sol, une chambre/bureau est aménagée en pièce avant mais que cet emplacement n'est pas adéquat pour une chambre à coucher car il ne permet pas d'assurer l'intimité du fait de sa proximité avec la voirie et risque de générer des nuisances pour les occupants ;
4. Considérant de plus qu'il ne bénéficie pas d'un apport en lumière naturelle suffisante (3,08 m² au lieu de 3,32 m²), ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'indiquer qu'il s'agit d'un local non habitable ;
5. Considérant que le reste du demi-sous-sol se compose de locaux non habitables (salle de douche et dressing) et permet d'accéder de plain-pied au jardin ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que, au niveau du sous-sol, l'accès depuis la cage d'escalier commune est privatisé au profit du logement du rez-de-chaussée et du demi-sous-sol, ce qui prive les autres logements de l'immeuble d'un accès aux caves ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
2. Considérant que les compteurs sont situés dans le hall commun et sont accessibles en tout temps par tous les occupants de l'immeuble ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que la zone de cours et jardins est entièrement aménagée en terrasse en bois, dans laquelle deux bassins artificiels sont aménagés ;
2. Considérant que cela va à l'encontre des règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'aucune infiltration n'est de ce fait possible sur la parcelle ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
3. Considérant en effet qu'il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de les restituer autant que possible au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;
4. Considérant de plus que la suppression de la citerne de récupération des eaux pluviales constitue également une dérogation aux prescriptions urbanistiques applicables ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que cette maison bourgeoise de style éclectique d'inspiration Renaissance flamande, de composition asymétrique, s'inscrit au sein d'une enfilade particulièrement cohérente d'immeubles s'étendant du n° 2 au n° 62 et conçue par l'architecte Frans Hemelsoet (*monument.heritage.brussels*) ;
2. Vu que ce bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024) et que, de plus, il se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ; qu'il y a dès lors lieu d'apporter une attention particulière aux modifications esthétiques apportées à la façade avant ;
3. Considérant que le dessin de la porte d'entrée et des châssis des 1^{er} et 2^{ème} étages en façade avant diffère de la situation d'origine en ce que les impostes sont pourvues de montants ; que, toutefois, ceux-ci s'intègrent au style du bâtiment ;
4. Considérant néanmoins que les châssis situés au rez-de-chaussée ont été remplacés sans le respect du dessin originel ; que cela ne s'intègre pas à la façade puisque l'épaisseur des traverses est déséquilibrée par rapport aux proportions initiales ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
5. Considérant que le dessin des ferronneries n'apparaît plus sur le plan d'élévation de la façade avant ; que leur suppression n'est pas envisageable et qu'il y a lieu de les conserver ;
6. Considérant que la corniche d'origine est maintenue ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE DE LA TOPAZE 59

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/167=257/059

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité la modification de la volumétrie arrière et la façade avant, réaliser des travaux structurels et modifier l'aménagement intérieur

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/10/2024 > 24/10/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale,

- 1) mettre en conformité :
 - la modification de la volumétrie arrière, par la construction d'une annexe, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de construction),
 - les modifications en façade avant, en dérogation à l'art. 21 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (maintien de la corniche d'origine) ;
 - réaliser des travaux structurels et modifier l'aménagement intérieur, en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel)

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 juillet 1924 visant à « [construire] une maison » ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que la nouvelle annexe réalisée au rez-de-chaussée en façade arrière, côté droit, déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle se situe au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
2. Considérant néanmoins que celle-ci ne dépasse le profil mitoyen de droite (n° 57) et s'aligne à l'annexe existante située au 1^{er} étage ; qu'elle ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens et ne nuit pas à l'ensoleillement des parcelles voisines ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;
3. Considérant de plus que cette annexe permet d'améliorer les conditions d'habitabilité du logement puisque la cuisine, située en partie arrière, bénéficie désormais d'une superficie généreuse de 19,4 m², pouvant accueillir une table à déjeuner, et permet une connexion directe avec la salle à manger, située en partie centrale, et le séjour, situé en partie avant ;
4. Considérant que les pièces de vie du rez-de-chaussée, disposées en enfilade, sont éclairées par une baie en façade avant et par une nouvelle baie d'angle située en façade arrière, offrant suffisamment de superficie éclairante ;
5. Considérant que les pièces de nuit se situent aux étages supérieurs ; que la chambre 1, située au 1^{er} étage en façade arrière, n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle ne bénéficie pas d'un apport en éclairage naturel suffisant (3 m² au lieu de 4,2 m² requis) ;
6. Considérant néanmoins que cet écart est dû à la superficie généreuse de la chambre (21,4 m²) ; qu'il ne compromet pas les qualités d'habitabilité de la maison et que, dès lors, la dérogation est admissible ;
7. Considérant que l'annexe arrière située au 1^{er} étage côté gauche (WC) est supprimée et qu'une nouvelle salle de douche est aménagée en façade avant ;
8. Considérant qu'une deuxième salle de bain ainsi que deux chambres supplémentaires sont aménagées dans les combles et que ces dernières sont conformes aux normes d'habitabilité ;

EAU :

1. Considérant qu'il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de les restituer autant que possible au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;
2. Considérant que la construction de la nouvelle annexe ne modifie pas les superficies imperméables puisque, en situation existante, la cour est entièrement dallée ;
3. Considérant que la présente demande prévoit de placer un revêtement perméable (type gravier) sur l'entièreté de la cour ;
4. Considérant néanmoins que la présence de la citerne de récupération des eaux pluviales enterrée sous la cour ne permet pas de mettre en place une surface en pleine terre et plantée et que la mise en place de matériaux perméables à cet endroit n'est dès lors pas suffisant ;
5. Considérant que la demande prévoit en contrepartie de végétaliser les toitures plates des annexes existantes (+/- 19 m² au total) ; qu'il s'agit de toitures végétalisées extensives permettant une absorption relative des eaux pluviales sur la parcelle, ce qui constitue une amélioration par rapport à la situation existante ;
6. Considérant que la végétalisation des toitures prévue est de type extensive; que l'épaisseur du substrat est une des caractéristiques critiques qui définit les avantages environnementaux offerts par les toitures végétalisées (biodiversité, gestion des eaux, etc.) ; qu'il convient de maximiser l'épaisseur de ce substrat en tenant compte de la hauteur permise par les acrotères existants ;
7. Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales existante, d'une capacité de 4 m³, est maintenue ; qu'il serait intéressant que celle-ci soit connectée aux sanitaires ;

FAÇADE AVANT :

1. Considérant que la façade avant ne correspond pas au dessin d'origine en ce qui concerne le parement de façade et le cintrage des baies ; que, toutefois, ces différences semblent d'origine ;
2. Considérant que le remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC de ton anthracite s'intègre à la façade ;
3. Considérant néanmoins que ceux-ci ne respectent pas les divisions et proportions d'origine ; que cela nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu de prévoir des châssis respectant le style de la façade (division, double-cadre, bas de porte-fenêtre plein...) ;
4. Considérant que le soupirail est refermé ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de le rouvrir ;
5. Considérant que la porte d'entrée en bois moulurée diffère du dessin d'origine mais qu'elle s'intègre tout de même au style de la façade ;
6. Considérant que la corniche d'origine a été remplacée par une corniche en PVC ton blanc, ce qui nuit à l'esthétique de la façade, et qu'il y a lieu de remettre une corniche en bois respectant le style d'origine ;
7. Considérant qu'un caisson à volet en PVC, de même couleur que les châssis projetés, est prévu au rez-de-chaussée et que celui-ci s'intègre à la façade ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- connecter la citerne de récupération des eaux pluviales aux sanitaires ;
 - maximiser l'épaisseur du substrat des toitures végétalisées en tenant compte de la hauteur permise par les acrotères existants ;
 - en façade avant :
- ☑prévoir des châssis respectant le style de la façade (division, double-cadre, bas de porte-fenêtre plein...) ;
- ☑rouvrir le soupirail et remettre une grille métallique (noire) ;
- ☑remettre une corniche en bois respectant le style d'origine.

AVENUE DE LA REINE 147

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/300=000/000

Objet / Betreft: Renouveler l'autorisation pour 22 installations Villos!

- 11 stations de location de vélos : VL 121, VL 123, VL 132, VL 187, VL 188, VL 189, VL 190, VL 192, VL 194, VL 433 et VL 451 ;

- 11 dispositifs publicitaires rétroéclairés : MU 164, MU 165, MU 169, MU 267, MU 354, MU 355, MU 523, MU 524, MU 532, MU 534, MU 597

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 3 mai 2001 ;
2. Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par AGRBC du 21 novembre 2006 ;
3. Vu le Règlement Communal d'Urbanisme de Schaerbeek (RCU), approuvé par AGRBC du 30 septembre 2010 ;
4. Considérant que le dispositif VL 121 est repris :
 - 1) en « Réseau viaire » et, en partie, en « Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement » (ZICHEE) du PRAS,
 - 2) dans le périmètre Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « Ilots 349 à 356 - Quartier de l'ancien cimetière », approuvé par Arrêté Royal du 16 avril 1973,
 - 3) en « Zone restreinte » du RRU,
 - 4) dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier Terdelt et Chomé », approuvé le 25 octobre 2012,
 - 5) en voirie communale ;
1. Considérant que le dispositif VL 123 est repris :
 - 1) en « Espace structurant », en « ZICHEE » et en « Liseré de noyau commercial » du PRAS,
 - 2) en « Zone restreinte » du RRU,
 - 3) en voirie régionale ;
1. Considérant que le dispositif VL 132 est repris :
 - 1) en « Espace structurant » du PRAS,
 - 2) en « Zone générale » du RRU,
 - 3) en voirie régionale et en voirie communale ;
1. Considérant que le dispositif VL 187 est repris :
 - 1) en « Espace structurant » et en « ZICHEE » du PRAS,
 - 2) en « Zone restreinte » du RRU,
 - 3) en voirie communale ;
1. Considérant que le dispositif VL 188 est repris :
 - 1) en « Espace structurant » du PRAS,
 - 2) en « Zone générale » du RRU,
 - 3) en voirie régionale ;
1. Considérant que le dispositif VL 189 est repris :
 - 1) en « Espace structurant » et en « ZICHEE » du PRAS,
 - 2) en « Zone restreinte » du RRU,
 - 3) en Zone à Concentration d'Accidents 2022 (ZACA),

- 4) en voirie régionale ;
1. Considérant que le dispositif VL 190 est repris :
 - 1) en « Espace structurant » du PRAS,
 - 2) en « Zone générale » du RRU,
 - 3) en voirie régionale ;
1. Considérant que le dispositif VL 192 est repris :
 - 1) en « Espace structurant », en « ZICHEE » et en « Liseré de noyau commercial » du PRAS,
 - 2) en « Zone restreinte » du RRU,
 - 3) en voirie régionale ;
1. Considérant que le dispositif VL 194 est repris :
 - 1) en « Réseau viaire » du PRAS,
 - 2) en « Zone élargie » du RRU,
 - 3) en voirie régionale ;
1. Considérant que le dispositif VL 433 est repris :
 - 1) en « Réseau viaire » du PRAS,
 - 2) en « Zone générale » du RRU,
 - 3) en voirie communale ;
1. Considérant que le dispositif VL 451 est repris :
 - 1) en « Espace structurant » et en « ZICHEE » du PRAS,
 - 2) en « Zone restreinte » du RRU,
 - 3) dans l'inventaire légal des sites « Ensemble formé par l'avenue Louis Bertrand et les avenues Voltaire et Paul Deschanel » du 22 septembre 1995,
- 4) en voirie communale ;
1. Considérant que le dispositif MU 164 est repris :
 - 1) en « Espace structurant » et en « ZICHEE » du PRAS,
 - 2) en « Zone restreinte » du RRU,
 - 3) en ZACA 2022,
- 4) en voirie régionale ;
1. Considérant que le dispositif MU 165 est repris :
 - 1) en « Espace structurant » et en « ZICHEE » du PRAS,
 - 2) en « Zone restreinte » du RRU,
 - 3) en voirie régionale ;
1. Considérant que le dispositif MU 169 est repris :
 - 1) en « Espace structurant » et en « ZICHEE » du PRAS,
 - 2) en « Zone restreinte » du RRU ;
 - 3) en ZACA 2022,
- 4) en voirie régionale ;
1. Considérant que le dispositif MU 267 est repris :
 - 1) en « Espace structurant » et en « ZICHEE » du PRAS,
 - 2) en « Zone restreinte » du RRU,
 - 3) en ZACA 2022,
- 4) en voirie régionale ;
1. Considérant que le dispositif MU 354 est repris :
 - 1) en « Espace structurant » du PRAS,
 - 2) en « Zone générale » du RRU,
 - 3) en voirie régionale ;
1. Considérant que le dispositif MU 355 est repris :
 - 1) en « Espace structurant » et en « ZICHEE » du PRAS,
 - 2) en « Zone restreinte » du RRU,
 - 3) en voirie communale ;
1. Considérant que le dispositif MU 523 est repris :
 - 1) en « Réseau viaire » et en « Liseré de noyau commercial » du PRAS,
 - 2) en « Zone générale » du RRU,
 - 3) en voirie communale ;
1. Considérant que le dispositif MU 524 est repris :
 - 1) en « Réseau viaire » du PRAS,
 - 2) en « Zone générale » du RRU,
 - 3) en voirie régionale ;
1. Considérant que le dispositif MU 532 est repris :
 - 1) en « Espace structurant » et en « ZICHEE » du PRAS,
 - 2) en « Zone restreinte » du RRU,
 - 3) en voirie régionale ;
1. Considérant que le dispositif MU 534 est repris en :
 - 1) en « Espace structurant » du PRAS,

- 2) en « Zone générale » du RRU,
- 3) en voirie régionale ;
1. Considérant que le dispositif MU 597 est repris :
 - 1) en « Espace structurant » et en « ZICHEE » du PRAS,
 - 2) En « Zone restreinte » du RRU,
 - 3) En voirie régionale ;
1. Considérant le permis d'urbanisme référencé 15/PFD/615792, délivré par le fonctionnaire délégué le 11 janvier 2017 et relatif au placement de dispositifs publicitaires de 2 m² ; que celui-ci est directement lié à la présente demande de permis d'urbanisme ;
2. Considérant le permis d'urbanisme référencé 15/PFD/1778306, délivré par le fonctionnaire délégué le 27 mai 2022 et relatif au réaménagement de façade à façade de l'av. Princesse Elisabeth ; qu'il est directement lié au dispositif MU 165 ;
3. Considérant la demande de permis d'urbanisme, en cours d'instruction, afin de notamment aménager une station de métro place Liedts (voir dossier de référence 15/PFD/1696165) ; qu'elle est liée au dispositif VL 123 ;
4. Considérant la demande de permis d'urbanisme, en cours d'instruction, afin d'aménager une piste cyclable bidirectionnelle boulevard Général Wahis (voir dossier de référence 15/PFD/1946018) ; qu'elle est liée au dispositif MU 267 ;

Objet de la demande

1. Considérant que le projet consiste au renouvellement de l'autorisation pour 22 installations Villo!, à savoir :
 - 1) 11 stations de location de vélos : VL 121, VL 123, VL 132, VL 187, VL 188, VL 189, VL 190, VL 192, VL 194, VL 433 et VL 451,
 - 2) 11 dispositifs publicitaires rétroéclairés : MU 164, MU 165, MU 169, MU 267, MU 354, MU 355, MU 523, MU 524, MU 532, MU 534, MU 597 ;

Procédure et actes d'instruction :

1. Considérant que le projet a été soumis à la Commission de concertation pour le motif suivant :
 - 1) application de l'article 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), la demande se situant dans un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
1. Considérant que le projet a été soumis à l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Schaerbeek et de Bruxelles Mobilité ;
2. Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité reçu le 30 juillet 2024 ; qu'il est favorable sous conditions ;

Situation existante :

1. Considérant qu'il existe 22 dispositifs publicitaires installés et répartis comme suit :
 - 1) 11 dispositifs de publicité rétroéclairé de 2 m², chacun associé à une station Villo! : VL 121, VL 123, VL 132, VL 187, VL 188, VL 189, VL 190, VL 192, VL 194, VL 433 et VL 451,
 - 2) 11 dispositifs publicitaires rétroéclairés de 2 m², chacun dissocié d'une station Villo! : MU 164, MU 165, MU 169, MU 267, MU 354, MU 355, MU 523, MU 524, MU 532, MU 534, MU 597 ;

Objectif :

1. Considérant que le projet consiste au renouvellement de l'autorisation obtenue précédemment pour 22 installations Villo! ;

Situation projetée :

1. Considérant que les 22 installations existantes sont inchangées ;

Motivation :

1. Considérant que cette demande s'inscrit dans le cadre de la politique globale menée par la Région et vise à mettre à disposition du public des vélos en libre-service ; qu'il existe une convention liant la Région de Bruxelles-Capitale et la société JC DECAUX ;
2. Considérant que, en termes de mobilité, les objectifs du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) visent, notamment, à un transfert modal de la voiture vers les autres modes de déplacement ; que Villo! est un service public qui fait partie de la palette d'offre en transport en commun en Région bruxelloise ;
3. Vu le point 1b de l'annexe 1 « *publicité et enseignes* » de l'AGRBC du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
4. Considérant que les affichages publicitaires sont conformes à l'article 26 §1 du Titre VI du RRU, en ce que leur surface d'affichage respective n'excède pas 2 m² ;
5. Considérant que le placement des stations Villo! et de ces dispositifs publicitaires ne peut s'opposer à l'objectif de sécurisation du réseau défini dans le Plan Régional de Mobilité (PRM) approuvé par le Gouvernement ; que les dispositifs ne peuvent en aucun cas constituer des masques de visibilité, cacher des panneaux de signalisation existants et empêcher/contraindre le cheminement naturel des modes actifs ;
6. Considérant que le dispositif VL 123 (place Liedts) se situe à proximité immédiate d'une traversée piétonne et constitue un masque de visibilité ; qu'il est de nature à détourner l'attention des conducteurs de la tâche de conduite ;
7. Considérant, de plus, qu'il existe une demande de permis d'urbanisme en cours d'instruction afin de, notamment, aménager une station de métro place Liedts (voir dossier de référence 15/PFD/1696165) ;
8. Considérant, au vu de ces éléments, qu'il y a lieu de supprimer ce dispositif publicitaire ;
9. Considérant que les dispositifs MU 523 (place de Helmet, 1/rue Richard Vandevelde - direction gare Schaerbeek)

- se situe à proximité immédiate d'une traversée piétonne et constitue un masque de visibilité ; qu'il est de nature à détourner l'attention des conducteurs de la tâche de conduite ;
10. Considérant que la configuration des lieux ne permet pas un repositionnement optimal du dispositif ; qu'il y a dès lors lieu de le supprimer ;
 11. Considérant que le dispositif MU 532 (chaussée de Haecht, 368/rue Henri Bergé, 2) est de nature à détourner l'attention des conducteurs de la tâche de conduite ;
 12. Considérant la configuration des lieux ne permet pas un repositionnement optimal du dispositif ; qu'il y a dès lors lieu de le supprimer ;
 13. Considérant que le dispositif VL451 (avenue Voltaire 107/chaussée de Haecht) se situe à proximité immédiate d'une traversée piétonne ;
 14. Considérant cependant que la circulation est à sens unique ; que le dispositif ne constitue pas un masque de visibilité ; que le dispositif publicitaire peut être conservé ;
 15. Considérant que le dispositif VL 189 (place Général Meiser, 1-3) se situe à proximité immédiate d'une traversée piétonne et dans une ZACA ; qu'il est inapproprié de détourner l'attention des conducteurs de la tâche de conduire, et particulièrement dans une zone à concentration d'accidents ;
 16. Considérant que le dispositif MU 164 (boulevard Lambermont, 22/angle rue Max Roos) est situé à proximité immédiate d'une traversée piétonne et dans une ZACA ; qu'il est inapproprié de détourner l'attention des conducteurs de la tâche de conduire, et particulièrement dans une zone à concentration d'accidents ;
 17. Considérant que le dispositif MU 169 (boulevard Lambermont/angle avenue Eugène Demolder [terre-plein]) se situe à proximité immédiate d'une traversée piétonne, à moins de 20 mètres d'un feu de signalisation et dans une ZACA ; qu'il est inapproprié de détourner l'attention des conducteurs de la tâche de conduire et particulièrement dans une zone à concentration d'accidents ;
 18. Considérant que le dispositif MU 267 (boulevard Général Wahis, 278/angle chaussée de Louvain [direction Van Praet]) est situé à proximité immédiate d'une traversée piétonne et dans une ZACA ; qu'il est inapproprié de détourner l'attention des conducteurs de la tâche de conduire, et particulièrement dans une zone à concentration d'accidents ;
 19. Considérant, de plus, qu'il existe une demande de permis d'urbanisme en cours d'instruction en vue d'aménager une piste cyclable bidirectionnelle à cet endroit (voir dossier de référence 15/PFD/1946018) ;
 20. Considérant qu'il y a lieu de supprimer les dispositifs situés en ZACA car ils portent atteinte à la sécurité des usagers de l'espace public ;
 21. Considérant le dispositif MU 165 (boulevard Lambermont 60/avenue Princesse Elisabeth [vers Van Praet]) ; qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 27 mai 2022 à la STIB afin de, notamment, réaménager l'avenue Princesse Elisabeth de façade à façade (dossier 15/PFD/1778306) ; que le dispositif publicitaire n'a pas été repris dans ce projet et que 2 'véloboxes' sont prévus à cet endroit ;
 22. Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer ce dispositif publicitaire ;
 23. Considérant les dispositifs MU 164, MU 169, MU 267, MU 523, MU 532, VL 123 et VL 189 ; qu'ils réduisent la sécurité ou la visibilité de l'ensemble des usagers de la voirie ; qu'il y a dérogation à l'art. 23 du Ch. 4 du Titre 6 du RRU ;
 24. Considérant que les dispositifs doivent avoir une luminance adaptée ; que la luminosité émise en espace public ne peut impacter la convivialité, la visibilité et la sécurité de l'ensemble des usagers en voirie, dans le respect de l'espace public, conformément à l'art. 23 du Titre 6 du RRU ;
 25. Considérant qu'il y a lieu de vérifier que cette luminosité et le type d'affichage proposés ne portent pas atteinte à l'habitabilité ou à l'esthétique du lieu ; que, en ce sens, il convient de fixer un niveau de luminance maximum pour l'ensemble des dispositifs publicitaires de type lumineux situés en espace public ;
 26. Considérant qu'il est de bon aménagement des lieux de fixer, pour la Région de Bruxelles-Capitale, un seuil maximum de +/- 600 cd/m² ; que ce niveau permet une qualité d'affichage raisonnable et d'atteindre les objectifs de convivialité, d'inter-visibilité et de sécurité des usagers de la voirie ;
 27. Considérant, en outre, que les dispositifs lumineux ne peuvent interférer avec la signalisation routière existante en voirie, conformément à l'art. 7 du Titre VI du RRU et à l'art. 80.2. al. 2 du Code de la route ;
 28. Considérant néanmoins que, de nuit, la luminosité projetée des dispositifs lumineux ne peut perturber la quiétude des zones habitées situées dans les quartiers moins animés de la ville ; qu'il apparaît dès lors opportun de prévoir des périodes durant lesquelles les dispositifs lumineux soient éteints ;

Conclusion :

1. Considérant que les prescriptions du PRAS, du PPAS, du RCU et du RCUZ sont respectées ;
2. Considérant qu'il y a dérogation à l'art. 23 du Ch. 4 du Titre 6 du RRU en ce que les dispositifs MU 164, MU 169, MU 267, MU 523, MU 532, VL 123 et VL 189 réduisent la sécurité ou la visibilité de l'ensemble des usagers de la voirie ;
3. Considérant que le respect du PRM peut être amélioré ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•respecter l'article 23 du Chapitre 4 du Titre 6 du RRU et :

☒supprimer les dispositifs publicitaires situés en ZACA : VL 189, MU 164, MU 169 et MU 267 ;

☒supprimer les dispositifs publicitaires constituant un masque de visibilité et de nature à détourner l'attention des conducteurs de la tâche de conduite : VL 123, MU 523, MU 532 ;

- ❑supprimer le dispositif MU 165, vu le permis d'urbanisme délivré à la STIB ;
- ❑adapter la luminance de l'ensemble des dispositifs à +/- 600 cd/m².

RUE FRÉDÉRIC PELLETIER 100

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2023/573=106/100

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un établissement d'intérêt collectif ou de services publics (établissement scolaire), rehausser le bâtiment d'un niveau, aménager des balcons sur les différentes façades et une terrasse au 3ème étage, créer un escalier extérieur, changer l'affectation du bâtiment en logements (cinq unités), réaliser des travaux structurels, modifier les façades avant, arrière et latérale droite et abattre un arbre en fond de parcelle

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/10/2024 > 24/10/2024

Réactions / Reacties: 19

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

Problème des places de parking :

- 1) Le projet d'ajout de logements dans la rue soulève des préoccupations concernant l'absence de solutions pour le stationnement ;
- 2) Le changement d'affectation du bâtiment de l'usage scolaire à résidentiel augmente la pression sur le stationnement, ce qui n'était pas le cas auparavant, où l'impact sur le stationnement était limité à la journée ;
- 3) Il est recommandé aux propriétaires de rechercher des places de parking privées hors-voirie pour atténuer ce problème ;

Nombre de logements proposé :

- 1) La création de cinq logements (quatre appartements et un studio) est jugée excessive ;
- 2) Il est conseillé de supprimer le studio prévu au 2^e étage pour agrandir l'appartement principal en ajoutant une deuxième chambre, optimisant ainsi l'espace et réduisant les coûts de transformation ;

Aménagement des terrasses :

- 1) Un nombre réduit de logements aurait permis d'intégrer des terrasses dans le volume du bâtiment existant tout en respectant les normes d'habitabilité du RRU ;
- 2) Des façades conformes au gabarit existant auraient permis la création de terrasses couvertes, réduisant ainsi les vis-à-vis ;
- 3) Cette suggestion a été discutée lors d'une réunion le 29 mars 2024 et rappelée dans un courriel du 28 mai 2024, mais n'a pas été intégrée dans la demande de permis, soulevant des préoccupations quant à la prise en compte des avis exprimés ;

Conformité au gabarit actuel :

- 1) Si le bâtiment devait être démoli et reconstruit, le gabarit actuel ne serait pas autorisé en profondeur, soulevant des questions sur la viabilité du projet tel qu'il est présenté ;

Couleur et qualité de la façade :

- 1) Le projet prévoit le retrait de la brique de façade actuelle pour un matériau isolant absorbant le CO₂, ce qui est positif ;
- 2) Cependant, aucune information n'est fournie sur la couleur de la nouvelle brique de façade ;
- 3) Les nouvelles briques doivent être de qualité et d'une couleur proche de celle de la maison voisine (numéro 104) pour garantir l'harmonie architecturale ;

Aspect uniforme de la façade :

- 1) Le plan proposé risque de donner un aspect très uniforme, nuisant à l'esthétique de la rue ;
- 2) Il est suggéré de s'inspirer de la construction du numéro 81, où des balcons et des bow-windows ont été ajoutés pour diversifier l'apparence ;
- 3) Il est recommandé d'opter pour des châssis de qualité imitant l'apparence du bois ;

Problème de bruit :

- 1) Il est crucial de considérer le bruit potentiel causé par le système de chauffage, surtout si des unités extérieures sont nécessaires pour une pompe à chaleur ;

Abattage d'un arbre :

- 1) L'abattage d'un arbre a eu lieu le 19 octobre 2024, avant la clôture de l'enquête publique le 24 octobre 2024, soulevant des préoccupations sur le respect des procédures ;
- 2) L'absence d'affichage préalable a entravé la transparence du processus, n'informant pas les riverains de l'intention

- d'abattre des arbres ;
- 3) Le permis d'abattage, accordé au propriétaire précédent, comportait des conditions non respectées, notamment l'obligation d'un affichage conforme à l'article 194/2 du CoBAT, à réaliser au moins huit jours avant les travaux ;
- 4) Ce permis conditionnait également la replantation d'un nouvel arbre, qui doit être planté à un emplacement différent pour éviter des problèmes de perméabilité et d'espace liés à l'arbre abattu ;
- 5) Ces incidents soulèvent des questions sur la conformité aux réglementations en vigueur et mettent en lumière une lacune dans le suivi des permis délivrés ;
- 6) Il est nécessaire d'améliorer la communication et de respecter rigoureusement les conditions imposées pour garantir la participation des citoyens dans les décisions impactant leur environnement ;

Infrastructures de services :

- 1) Les infrastructures (eau, électricité, etc.) doivent être adaptées au nombre accru de logements ;
- 2) Il est suggéré de réaliser une étude pour évaluer si ces infrastructures peuvent supporter la charge supplémentaire ;

Impact sur la circulation :

- 1) L'augmentation du nombre de logements pourrait entraîner des problèmes de circulation dans la rue ;
- 2) Il est recommandé de mener une étude d'impact sur la circulation pour évaluer les conséquences du projet ;

Gestion des déchets :

- 1) La création de nouveaux logements nécessite une gestion efficace des déchets ;
- 2) Il est recommandé de prévoir des espaces de stockage des déchets, accessibles pour garantir une gestion hygiénique ;

Qualité des matériaux :

- 1) Les matériaux utilisés pour la construction doivent être de haute qualité et durables ;
- 2) Il est demandé au promoteur de fournir des informations sur les matériaux prévus pour le projet afin de garantir leur conformité aux normes environnementales ;

Espaces verts :

- 1) La création d'espaces verts est essentielle pour le bien-être des résidents ;
- 2) Il est suggéré d'intégrer des espaces verts accessibles au public pour améliorer la qualité de vie dans le quartier ;

Intégration au paysage urbain :

- 1) Le projet doit tenir compte de son intégration dans le paysage urbain existant ;
- 2) Il est demandé de fournir un rendu visuel du projet pour évaluer son impact sur l'esthétique du quartier ;

Participation des citoyens :

- 1) Il est essentiel d'impliquer les citoyens dans le processus décisionnel ;
- 2) Il est suggéré d'organiser des rencontres publiques pour permettre aux résidents d'exprimer leurs préoccupations et suggestions ;

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un établissement d'intérêt collectif ou de services publics (établissement scolaire) :
 - 1) changer l'affectation du bâtiment en logements (5 unités), en dérogation à l'art. 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes manquant ou difficile d'accès),
 - 2) rehausser le bâtiment d'un niveau, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 3) aménager des balcons aux 1^{er} et 2^{ème} étages avant côte gauche, arrière et latéral droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 4) aménager une terrasse au 3^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 5) créer un escalier extérieur, (sous-sol/rez-de-chaussée), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - 6) réaliser des travaux structurels (création de baies, trémie d'escalier, etc.),
 - 7) modifier la façade avant (isolation, balcons, baies, etc.), en dérogation à l'art. 7 du Titre I RCU (éléments patrimoniaux de façade),
 - 8) modifier les façades avant arrière et latérale droite (terrasse, baies, isolation, etc.)
 - 9) abattre un arbre en fond de parcelle ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 juillet 1927 visant à "construire un garage" ;
2. Vu le permis de bâtir du 25 juillet 1973 visant à "construire un bâtiment à usage d'école privée" ;
3. Vu le permis d'urbanisme délivré du 26 février 2019 par le fonctionnaire délégué visant à "transformer une maison de ville et un bâtiment scolaire, démolir et reconstruire une salle polyvalente au rez-de-chaussée, l'installer un ascenseur et remplacer les menuiseries extérieures" ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 3 mai 2022 visant à "abattre d'un hêtre rouge dans le jardin " ;
5. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 10 octobre 2024 sur la présente demande (réf. T.1989.2807/3) ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 9 janvier 2024 attestant que l'entièreté du bâtiment est un établissement d'intérêt collectif ou de services publics (établissement scolaire) ;

SITUATION PROJETÉE :

1. Considérant que la demande vise à changer l'affectation de l'ensemble du bâtiment en cinq logements ; que la nouvelle répartition se présente comme suit :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires,
 - 2) aux-sol-sol arrière droit et rez-de-chaussée : un duplex de 3 chambres (146,46 m²) avec jardin,
 - 3) au 1^{er} étage : un appartement 2 chambres (104,7 m²),
 - 4) au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre (72,2 m²) et un studio (32,5 m²),
 - 5) au 3^{ème} étage : un appartement 1 chambre (69,35 m²) ;

VOLUME :

1. Considérant qu'un escalier extérieur est créé entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ; qu'il déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarit (RRU) en ce qu'il dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
2. Considérant que son implantation densifie un espace extérieur fort exigu et que, dès lors, la dérogation ne peut être accordée ;

HABITABILITÉ/BALCONS/TERRASSE :

Rez-de-chaussée et sous-sol :

1. Considérant que le projet vise à créer un souplex (rez-de-chaussée/le sous-sol) de trois chambres ;
2. Considérant qu'une circulation interne entre le sous-sol et le rez-de-chaussée est créée au moyen d'une nouvelle trémie d'escalier ;
3. Considérant que des sanitaires et deux chambres sont prévus au sous-sol ; que, bien qu'ils respectent les normes d'habitabilité, ceux-ci ne répondent pas au bon aménagement des lieux au vu de l'orientation de la parcelle, de l'étroitesse de la cour (1,90 m) et de la proximité du mitoyen droit ;
4. Considérant que les espaces de vie et une chambre composent le rez-de-chaussée et qu'ils sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
5. Considérant, au vu de ce qui précède, que le souplex tel que proposé n'est pas qualitatif et qu'il y a lieu de ne pas prévoir de locaux habitables au sous-sol ;

1^{er} étage :

1. Considérant que le logement du 1^{er} étage accueille des espaces de vie et deux chambres ; qu'il est conforme aux normes d'habitabilité ;
2. Considérant que deux balcons sont créés, l'un en façade arrière et l'autre en façade latérale droite ;
3. Considérant que, en façade arrière, le balcon prévu déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de gabarit en ce qu'il dépasse de plus de $\frac{3}{4}$ la profondeur de la parcelle ; qu'il ne respecte pas non plus les dispositions du Code civil en matière de vues par rapport au mitoyen de droite ;
4. Considérant que le second balcon est prévu au niveau de la façade latérale ; qu'il déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur et de hauteur ; qu'il n'est pas non plus conforme au Code civil et qu'il génère des vues intrusives sur la parcelle voisine de droite ; que cela n'est pas acceptable et que la demande de dérogation n'est donc pas justifiée ;

2^{ème} étage :

Logement côté gauche :

1. Considérant que le 2^{ème} étage prévoit, côté gauche, un logement d'une chambre ; que celle-ci sert d'accès aux sanitaires ; que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux et n'est dès lors pas souhaitable ;

Logement côté droit (studio) :

1. Considérant que, du côté droit, un studio est prévu ; qu'il est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes d'habitabilité ;
2. Considérant que les espaces extérieurs prévus présentent la même emprise et la même configuration que celles de l'étage inférieur et que, par conséquent, ils soulèvent les mêmes remarques ;

3^{ème} étage :

1. Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble d'un niveau ; que cette intervention ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables par les règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse l'immeuble voisin le plus haut de gauche (n° 98) de 0,75 m ;
2. Considérant que, bien qu'il soit légèrement en retrait, ce nouveau volume va enclaver et engendrer des ombres portées sur les terrains voisins ainsi que sur le jardin situé en contrebas ;
3. Considérant que cette rehausse comprend un logement d'une chambre avec une terrasse qui s'articule autour du séjour ; qu'elle déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur (hauteur et profondeur) ; qu'elle est en promontoire et produit des vues plongeantes intrusives sur l'intérieur d'îlot et sur les parcelles voisines ;
4. Considérant, au vu de ce qui précède, que la dérogation ne peut être accordée ;
5. Considérant que les sanitaires ne sont accessibles que depuis la chambre, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux et n'est donc pas acceptable ;

POMPE A CHALEUR :

1. Considérant que le projet ne prévoit plus la mise en place d'une pompe à chaleur (PAC) ; qu'elle a été retirée de l'ensemble des documents physiques mais que son dessin est toujours présent sur les documents électroniques et qu'il y a lieu de la supprimer de ceux-ci ;

2. Considérant que, pour le chauffage et la production d'eau chaude, un système de chaudière écologique à haut rendement (type 'VAILLANT ECO-TECH PLUS 32') est placé dans les appartements ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) préconise que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'ilot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
2. Considérant par ailleurs que les problèmes d'inondation et d'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
3. Considérant que la présente demande déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que l'ensemble de la zone de cours et jardins ne présente plus le maintien d'une surface perméable de pleine terre et plantée sur au moins la moitié de sa surface ; que cela n'est pas acceptable ;
4. Considérant que le projet prévoit deux citernes de réutilisation des eaux pluviales de 200 litres chacune mais que le dimensionnement de celles-ci n'est pas expliqué et semble trop limité ; que, bien qu'il soit positif de proposer ce type de dispositif, il serait préférable de localiser ceux-ci dans les caves plutôt que dans des espaces perméables et de fournir une note de dimensionnement tout en les connectant à un nombre de WC's adaptés afin d'en assurer un usage pérenne au cours de l'année ; que, pour ce faire, le « *calculateur réutilisation* » mis à disposition gratuitement par Bruxelles Environnement constitue un outil à exploiter ;
5. Considérant toutefois qu'en fonction de la typologie de la toiture végétalisée, la pertinence des citernes de récupération des eaux de pluie pourrait être remise en question (alimentation en eau trop faible) ;

ESPACES COMMUNS :

1. Considérant qu'il existe un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est permanent ;
2. Considérant qu'un premier local vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée droit et un second au sous-sol, dont l'accessibilité n'est pas aisée vu la présence de l'escalier (à deux volées) ;
3. Considérant que la proposition est non-conforme aux recommandations du « *Vademécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale (tome 7)* » édité par Bruxelles Mobilité, en termes de superficie et d'accès ;
4. Considérant, en l'état, que la dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'article 13 du Titre II RCU n'est pas acceptable ;

FAÇADES :

1. Considérant que le bien concerné se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;
2. Considérant que le projet prévoit la modification des façades avant, arrière et latérale existantes ;
3. Considérant que leur typologie est adaptée à la nouvelle utilisation de l'immeuble, notamment par l'agrandissement des baies de fenêtre et la modification des divisions des châssis aux différents étages ;
4. Considérant néanmoins que les baies de fenêtres de la travée de droite sont représentatives de l'architecture d'après-guerre et qu'il y a dès lors lieu de conserver cette composition de façade au niveau de travée de droite ;
5. Considérant par contre que, au niveau de la rehausse projetée, les baies créées ne respectent pas la composition des étages inférieurs ; que les matériaux proposés (zinc anthracite) ne s'intègrent pas aux caractéristiques urbanistiques du bien et du bâti circonvoisin ;
6. Considérant que le projet vise également à améliorer les performances énergétiques de cet immeuble en isolant les façades existantes (avant, latérale droite et arrière) par l'extérieur ;
7. Considérant que, en partie arrière, l'enduit sur l'isolant d'une épaisseur de +/- 16 cm implique une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'il dépasse les deux profils mitoyens ;
8. Considérant que ce dépassement est minime et n'aura pas un impact significatif sur les parcelles voisines ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
9. Considérant que, en façade avant, l'isolation prévue (briques de parement sur isolant) respecte l'alignement des façades voisines ; que, toutefois, les plans sont lacunaires quant à leur teinte ;
10. Considérant que la présente demande prévoit également le placement de châssis en aluminium anthracite ; que ce choix de matériau ne porte pas préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

VEGETALISATION :

1. Considérant que le projet prévoit le maintien de 29,20 m² de toiture végétalisée (selon l'annexe 1) mais que la localisation et la typologie de celle-ci ne sont pas clairement identifiables en plans ; que la note explicative renseigne une tentative d'avoir de la verdure via le placement de bacs de végétation sur les balcons ; que le projet constitue une opportunité de végétaliser la toiture de façon la plus intensive possible afin de contribuer à cet objectif (couche de substrat de minimum 10 cm) ; que cette végétalisation n'est, au surplus, pas incompatible avec la mise en place de panneaux solaires ;

ABATTAGE D'ARBRE :

1. Considérant que la demande vise à abattre un hêtre rouge dans le jardin et à le remplacer par un amélanchier ;
2. Considérant que le permis d'urbanisme du 3 mai 2022 visant à "abattre d'un hêtre rouge dans le jardin" a été accordé sous réserve de planter un arbuste ou un petit arbre (arbre d'une hauteur inférieure à ± 4m à maturité) ; que la présente demande répond à cette condition ; cependant que l'essence proposée est exotique et qu'il y a lieu d'orienter le choix sur une essence indigène, idéalement fruitière ou mellifère ;

CONCLUSION :

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet tel que proposé ne s'accorde pas au cadre urbain environnant ; qu'il est trop dense et que certains logements ne répondent pas au bon aménagement des lieux ; que les locaux communs ne sont pas en adéquation avec le nombre d'occupants prévus ;
2. Considérant dès lors que la demande, telle que proposée, n'est pas acceptable ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE DE L'EMERAUDE 43

Demande de / aanvraag tot : **permis d'environnement**

Réf. / Ref.: 2023~108=075/043

Objet / Betreft: exploitation d'un complexe de garages

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/09/2024 > 11/10/2024

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 24 octobre 2024 ;
2. Considérant que la demande vise à renouveler l'exploitation d'emplacements de parking non accessoires situés en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 février 1926 visant à « construire une maison avec garage » au n° 45-45A ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 13 décembre 1927 visant à « agrandissement du garage » au n° 45-45A ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juillet 1929 visant à « construire une maison » au n° 41-43 ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 septembre 1947 visant à « couvrir une cour et construire un lavatory » au n° 41 à 45A ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 septembre 1955 visant à « aménager une terrasse au 1^{er} étage, sur la toiture de l'arrière-bâtiment » au n° 43-45A ;
8. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 23 novembre 1960 visant à « construire 29 boxes de garage » au n° 41-43 ;
9. Vu la décision de la Députation Permanente du Conseil Provincial du Brabant du 8 mai 1947 d'autoriser « un garage de 40 automobiles » pour une durée de 30 ans ;
10. Vu la décision de la Députation Permanente du Conseil Provincial du Brabant du 2 mars 1978 d'autoriser « un garage pour 40 voitures comprenant des dépôts d'essence, de mazout et un compresseur » pour une durée de 5 ans ;
11. Vu la décision de la Députation Permanente du Conseil Provincial du Brabant du 11 août 1983 d'autoriser « un garage pour 40 voitures (entre autres installations) » pour une durée de 5 ans ;
12. Vu la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de de Schaerbeek du 15 octobre 1985 « d'adoindre à l'exploitation un dépôt de mazout de 5000 litres enfoui ainsi qu'un atelier d'entretien automobile » ;
13. Vu la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Schaerbeek du 5 novembre 1991 d'autoriser à exploiter « un garage parking pour 9 véhicules » dans la partie avant du hangar au n° 43, pour une durée de 20 ans ;
14. Vu la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 février 1995 d'autoriser à exploiter « un dépôt de 20 véhicules » dans la partie arrière du hangar au n°43, dans le cadre d'une activité de vente et d'achat de voitures, pour une durée de 10 ans ;
15. Vu le permis d'environnement de classe 1B délivré par Bruxelles Environnement en date du 6 mars 2009, pour une durée de 15 ans, et visant à « exploiter des emplacements de parking (non accessoires) » pour un total de 60 places, dont 30 places dans 29 box à l'air libre (dont un double) et 31 places dans le hangar couvert (dont 1 box double) ;
16. Considérant que la demande porte sur un total de 56 places de parking (rubrique 68-B), dont 29 box à l'air libre et 27 places dans le hangar couvert (dont 1 box) ;
17. Considérant qu'une zone d'entrepôt de 186 m² servant au stockage de matériel est située au fond du hangar ;
18. Considérant que cet espace d'entrepôt est aménagé en lieu et place d'un espace d'activité productive (atelier), ce qui n'est pas conforme au PRAS ;
19. Considérant que l'analyse comparative des plans entre le permis d'environnement d'origine et la présente demande permet de mettre en évidence le fait que la différence du nombre de places provient de la suppression (numérotation du plan d'origine) du box n° 2 (box double) au profit de la zone d'entrepôt ; la transformation et la diminution d'emprise de la place n° 16 en emplacement vélo et au bénéfice de la superficie de la zone d'entrepôt ; la suppression de la place n° 15 au bénéfice de la superficie de la zone d'entrepôt ; la non comptabilisation de

- l'emplacement 29 comme box double dans la nouvelle demande ;
20. Considérant que les places de parking à l'air libre (box) et une partie des places dans le hangar (9) sont bien en ordre d'un point de vue urbanistique car existantes avant 1992 mais que les autres sont à régulariser ;
 21. Considérant que la modification du nombre de places de parking (ajout/suppression) aux cours du temps est également un acte soumis à permis d'urbanisme ;
 22. Considérant que l'affectation « place de parking » n'est pas définie par le PRAS et qu'il y aura lieu de définir cette affectation à travers une demande de permis d'urbanisme ;
 23. Considérant que les disparités constatées attestent que les plans de la demande de permis d'environnement correspondent à une situation de fait qui est donc illicite du point de vue urbanistique ; que les modifications visées concernent directement les installations classées et que celles-ci sont soumises à permis d'urbanisme ;
 24. Considérant que, étant donné l'absence de demande de permis d'urbanisme conjointe à la demande de permis d'environnement, celle-ci doit être considérée comme incomplète car une demande de permis mixte aurait dû être introduite et que la procédure ad hoc aurait dû être respectée ;
 25. Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) a été sollicité mais n'a pas remis d'avis sur la demande à ce jour ;
 26. Attendu que l'enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation et/ou observation ;
 27. Considérant qu'il y a lieu de retirer la présente demande de permis d'environnement étant donné que le demandeur est tenu d'introduire une demande de permis mixte (urbanisme et environnement) auprès d'*urban.brussels* (administration régionale) concernant la destination de l'ensemble du bien ainsi que l'aménagement et le nombre de places de parking au sein de l'exploitation ;

AVIS / ADVIES : Retiré

RUE VAN OOST 56

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/272=268/056-060

Objet / Betreft: Modifier la destination de la superficie affectée aux bureaux en activité productive artisanale (1.561,00m²) et commerce (891,00m²) (permis modificatif du PU 15/AFD/1859329 délivré le 10/11/2023)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/09/2024 > 11/10/2024

Réactions / Reacties: 5

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

Accessibilité et sécurité :

- 1) L'accès unique de 2,25 m de largeur est considéré comme insuffisant pour le passage simultané de piétons, vélos, véhicules et personnes à mobilité réduite (PMR) : le projet ne répond pas aux normes d'accessibilité pour PMR, ce qui pourrait motiver un rejet en cas de non-conformité ;
- 2) En cas d'urgence, l'accès limité mettrait en danger la sécurité des résidents, car les véhicules de secours (ambulances et surtout pompiers) rencontreraient des difficultés à accéder aux bâtiments. Des cas antérieurs démontrent les risques importants associés au non-respect des exigences en matière de sécurité incendie ;
- 3) Les résidents ont souligné que l'accès limité pourrait aggraver les conséquences d'un incendie, non seulement pour les habitants du projet, mais également pour ceux des bâtiments environnants, en raison de la propagation possible des flammes.

Nuisances environnementales et impact sur la santé :

- 1) Les bruits générés par les activités artisanales, les espaces commerciaux et les terrasses prévues affecteraient la tranquillité des résidents, notamment le soir et pendant les heures de repos. Les niveaux sonores élevés pourraient perturber le sommeil et la qualité de vie, augmentant le stress et l'anxiété parmi les habitants ;
- 2) Les fumées provenant des cheminées et des activités de production pourraient entraîner des nuisances olfactives et une dégradation de la qualité de l'air, ce qui est particulièrement préoccupant pour les enfants et les personnes âgées qui sont plus vulnérables ;
- 3) Une exposition accrue à ces pollutions pourrait entraîner des effets négatifs sur la santé, notamment des troubles respiratoires et des troubles du sommeil. Des études montrent que les zones à forte pollution sont associées à une augmentation des maladies chroniques, ce qui souligne la nécessité d'évaluer l'impact sanitaire du projet sur les résidents ;
- 4) L'îlot est déjà exposé aux nuisances sonores et olfactives de l'école voisine ; accueillir davantage d'activités

artisanales augmenterait la pollution et le bruit, ainsi que les nuisances causées par les cheminées. Il serait préférable de privilégier des logements dans cette zone pour préserver un environnement calme et sain pour les résidents ;

- 5) Les terrasses envisagées seraient accessibles à tous les utilisateurs de la propriété, y compris des bureaux et des ateliers ; elles engendreraient des nuisances sonores supplémentaires et créeraient des vis-à-vis directs avec les appartements voisins. Le projet manque de mesures d'atténuation pour les nuisances sonores et vibratoires, et il n'y a pas d'étude d'impact environnemental exhaustive qui évaluerait ces effets cumulés ;
- 6) Les nuisances sonores ne se limitent pas aux heures de travail, car les activités de loisirs en soirée pourraient perturber la quiétude des résidents. Il est crucial de mettre en place des restrictions sur les horaires d'ouverture et d'utilisation des espaces extérieurs pour minimiser ces impacts ;
- 7) La combinaison de bruit et de pollution olfactive pourrait également avoir des effets cumulés sur le bien-être mental des habitants, contribuant à un environnement moins agréable et détériorant la qualité de vie ;

Non-conformité avec les réglementations (PRAS et CoBAT) :

- 1) La demande dépasse les limites de superficie pour les zones de production et les espaces commerciaux autorisées par le Plan Régional d'Aménagement du Territoire (PRAS), ce qui compromet la mixité de la zone et contrevient à son usage prévu. Cette non-conformité pourrait entraîner des sanctions administratives et un rejet du permis de construire ;
- 2) Un non-respect de l'article 102/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) a été constaté ; cet article impose des normes strictes concernant l'aménagement du territoire, et son non-respect expose le projet à des contestations juridiques ;
- 3) Les concepteurs du projet ont déjà commencé certains travaux pour lesquels un permis est requis ; cela va à l'encontre des dispositions du CoBAT, qui stipule clairement que toute construction doit être précédée de l'obtention d'un permis. L'exécution de travaux sans autorisation préalable pourrait entraîner la suspension des travaux et des sanctions financières ;
- 4) En ignorant les prescriptions du PRAS, le projet risque de déséquilibrer l'environnement urbain du quartier, réduisant ainsi la qualité de vie et la cohérence architecturale locale. Ce déséquilibre pourrait également donner lieu à des actions en justice de la part des riverains ou d'associations de protection de l'environnement ;
- 5) Des ambiguïtés et incohérences dans les plans soumis indiquent un risque d'infractions futures, avec notamment des zones mal définies qui pourraient dépasser les limites réglementaires. Ces ambiguïtés peuvent également entraîner des contentieux et des retards dans la réalisation du projet, avec des conséquences sur la réputation des promoteurs et des investisseurs impliqués ;

Impact sur la circulation et la pollution :

- 1) L'ajout de nouveaux commerces et d'activités de production aggraverait la circulation, qui est déjà saturée autour de l'école voisine, provoquant des bouchons et rendant l'accès difficile aux résidents ;
- 2) L'augmentation du nombre de véhicules, notamment les camions de livraison, accentuerait les difficultés de stationnement, particulièrement dans les rues Van Oost, du Pavillon et la Cage aux Ours et rue, créant une congestion excessive ;
- 3) La densification des activités commerciales entraînera une hausse de la pollution atmosphérique et sonore, avec un impact notable sur la santé des résidents, en particulier des jeunes enfants et des personnes âgées ;

Affectation commerciale et impact économique :

- 1) Le changement d'affectation suscite des inquiétudes concernant les nuisances accrues et la pérennité économique des commerces prévus. De plus, des incohérences ont été relevées dans les plans soumis, notamment en ce qui concerne la superficie des zones commerciales ;
- 2) Les coûts associés aux charges urbanistiques risquent d'augmenter les loyers dans le quartier, le rendant moins abordable pour les habitants actuels et décourageant de nouveaux entrepreneurs de s'installer ;
- 3) L'implantation d'activités à haute valeur ajoutée pourrait transformer le caractère du quartier, augmentant le risque de gentrification et de déplacement des résidents à faibles revenus ;
- 4) La concentration d'activités de grande envergure pourrait nuire aux petits commerces locaux, entraînant une perte de diversité commerciale et un risque de monopole des grandes entreprises ;

Nuisances de construction et esthétique :

- 1) La hauteur des bâtiments et leur aspect extérieur sont perçus comme inappropriés dans le contexte de l'architecture locale. Le projet ne s'harmonise pas avec les constructions existantes, créant ainsi une dissonance visuelle dans le quartier ;
- 2) La durée de construction, les débris et la poussière générés auront des impacts négatifs sur les résidents, avec des interruptions de services et des nuisances pendant plusieurs mois. ;
- 3) Certains habitants s'inquiètent de la perte de patrimoine architectural et historique dans le quartier en raison de ces nouvelles constructions, modifiant l'identité culturelle locale ;
- 4) Le projet occupe des espaces actuellement non bâtis qui abritent une certaine biodiversité. Leur disparition aurait un impact direct sur l'environnement naturel du quartier.

Suggestions alternatives :

- 1) Il serait pertinent de proposer des solutions alternatives, comme la révision du projet en faveur de développements résidentiels, tels que des logements sociaux ou abordables ;
- 2) Des améliorations paysagères, comme la création d'espaces verts ou de zones de loisirs, pourraient être suggérées pour améliorer la qualité de vie et atténuer les nuisances ;

- 3) Les riverains recommandent un rejet ferme de la demande, soulignant l'absence de respect des normes de sécurité et des règles de bonne cohabitation résidentielle ; le projet dépasse les limites de surface prévues pour les zones de production et de commerce dans une zone mixte, sans justification suffisante ;
- 4) Le projet manque également de mesures claires pour réduire les nuisances sonores, vibratoires et visuelles, nuisant à la qualité de vie dans ce quartier résidentiel ;
- 5) Les riverains insistent sur l'incompatibilité de la demande avec les prescriptions du CoBAT et du PRAS, et appellent le Collège des Bourgmestre et Échevins à préserver le caractère résidentiel du quartier en rejetant cette modification de permis ;

1. Considérant que le projet vise à modifier la destination de la superficie affectée aux bureaux en activité productive artisanale (1.492 m²) et commerce (784 m²) (permis modificatif du PU 15/AFD/1859329 délivré le 10 novembre 2023) ;

HISTORIQUE :

1. Vu le permis de bâtir du 25 mars 1902 pour la construction d'une maison avec atelier (n° 58 - bâtiment avant et arrière) ;
2. Vu le permis de bâtir du 1er avril 1902 pour la construction d'une maison avec atelier et une galerie d'exposition (n° 58 - bâtiment avant et arrière) ;
3. Vu le permis de bâtir du 21 août 1903 pour la construction d'un atelier de menuiserie à l'arrière de la propriété (n° 60 - bâtiment avant et arrière) ;
4. Vu le permis de bâtir du 24 novembre 1908 pour l'extension de l'atelier existant sur la propriété (n° 60 - bâtiment arrière) ;
5. Vu le permis de bâtir du 27 décembre 1928 pour l'extension des ateliers existants (n° 60 - bâtiment arrière) ;
6. Vu le permis de bâtir du 13 décembre 1929 pour le rehaussement d'un atelier (n° 60 - bâtiment arrière) ;
7. Vu le permis de bâtir du 7 mars décembre 1939 pour l'extension des entrepôts (n° 58 - bâtiment arrière) ;
8. Vu le refus de permis de bâtir du 28 juin 1977 pour l'extension de l'entrepôt (n° 58 - bâtiment arrière) ;
9. Vu le permis de bâtir du 30 avril 1991 pour la réalisation d'aménagements intérieurs du local commercial et la construction d'une cage d'escalier (n° 56 - bâtiment arrière) ;
10. Vu le permis d'urbanisme du 12 juin 2018 pour l'aménagement d'une maison en duplex au sous-sol et au rez-de-chaussée et la réalisation de modifications structurelles (n° 56 - bâtiment avant) ;
11. Vu le refus du permis d'urbanisme du 16 octobre 2018 suite à la demande visant la démolition des bâtiments arrière (stockage appartenant à un commerce) et la construction d'un immeuble de 14 logements et 20 places de stationnement couvertes sur plusieurs parcelles en intérieur d'îlot (n° 56 à 60) ;
12. Vu le refus du permis d'urbanisme du 5 avril 2022 suite à la demande visant à sur trois parcelles avec un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (commerce), démolir une partie du bâtiment arrière (> 100 m²) et modifier l'affectation d'une partie du bâtiment arrière en une activité productive (936 m²), un bureau (400 m²) et un logement (240 m²), aménager une terrasse sur un toit plat, construire une terrasse flottante, d'escaliers extérieurs et de passerelles et réaliser de travaux intérieurs structurels ;
13. Vu le procès-verbal du 30 juin 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes : l'exécution des travaux structurels (sans changement de volume), à savoir :
 - 1) l'enlèvement de la quasi-totalité du plancher du premier étage du bâtiment arrière (n° 58 à +/- 120 m²),
 - 2) l'ouverture du mur latéral droit du bâtiment arrière (n° 56) par la réalisation de plusieurs ouvertures de fenêtres avec la mise en place d'un linteau en béton assurant la stabilité de ces ouvertures ;
1. Vu le permis d'urbanisme du 7 novembre 2023 visant à « sur trois parcelles de terrain avec un bâtiment avant (3 logements) et un bâtiment arrière (commerce), régulariser la démolition d'une partie du bâtiment arrière (> 100 m²), changer l'affectation d'une partie du bâtiment arrière en activité productive (890 m²), bureau (562 m²) et conciergerie (203 m²), aménager une terrasse sur un toit plat, construire une terrasse flottante, d'escaliers extérieurs et de passerelles et exécuter des travaux structurels intérieurs » ;
2. Vu l'arrêt nr. 260.159 du Conseil d'Etat du 18 juin 2024 suspendant l'exécution de la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins du 7 novembre 2023 précitée ;
3. Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 22 octobre 2024 décidant le retrait de la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 7 novembre 2023 précitée et la délivrance du nouveau permis d'urbanisme « réparé », répondant aux griefs du Conseil d'Etat, aux mêmes conditions que le permis d'urbanisme suspendu et sur base des plans modifiés du 29 août 2023 ;
4. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médical Urgente (SIAMU) du 8 août 2024 sur la présente demande (réf. : T.1980.5354/17), favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section « Motivations » ;
5. Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 24 octobre 2024 ;

AFFECTATIONS :

1. Considérant que la présente demande porte exclusivement sur le bâtiment arrière ; que ce bâtiment se compose de trois travées réparties comme suit :
 - 1) travée 1, située derrière la rue Van Oost 56,
 - 2) travée 2, située derrière la rue Van Oost 58,
 - 3) travée 3, située derrière la rue Van Oost 60 ;
1. Considérant que le bâtiment arrière est uniquement accessible via le passage carrossable du bâtiment avant sis rue Van Oost, 56 ;

2. Considérant aussi que la demande vise un changement partiel d'affectation ; que le bâtiment arrière est divisé comme suit (répartition reprise dans le PU 15/AFD/1859329 délivré le 10 novembre 2023) :
 - 1) Travée 1 :
 - sous-sol de 304 m² et rez-de-chaussée de 270 m² : commerce (± 574 m²),
 - étage 1 : activité de production artisanale (± 378 m²),
 - étage 2 : bureau (± 400 m²) ;
 - 2) Travée 2 :
 - sous-sol : local technique (± 84 m²),
 - rez-de-chaussée : commerce (± 136 m²),
 - étage 1 : activité de production artisanale (± 141 m²),
 - 3) Travée 3 :
 - sous-sol et rez-de-chaussée : conciergerie (± 203 m²),
 - rez-de-chaussée : activité de production artisanale (95m²),
 - étage 1 : activité de production artisanale (± 276 m²),
 - étage 2 : bureau (162 m²) ;
1. Considérant que la demande vise à modifier la destination de la superficie affectée au bureau en activité productive artisanale (1.492 m²) et en commerce (784 m²) ;
2. Considérant que la superficie totale hors sol du bâtiment est augmentée de 22 m² par rapport au permis d'urbanisme précédent ; que ces m² sont liés à une erreur de calcul due à l'oubli de la « zone de couloir » de la travée 3 comprise entre la conciergerie et le local d'activité productive, portant ainsi la superficie totale hors sol de 2.430 m² à 2.452 m² ;
3. Considérant néanmoins qu'au niveau du calcul concernant la répartition des superficies par affectation, il est difficile d'identifier les différentes superficies de communs réparties au prorata ; que des m² par affectation sont repris sur les plans de réalisation mais qu'ils ne sont pas identifiés au niveau de leur localisation (notamment pour les superficies de commerces reprises aux étages) ; que les superficies des différentes activités diffèrent selon les documents (le plan p.10 du RI ne reprend pas les m² des plans de réalisation) ;
4. Considérant, au vu de ce qui précède, que des précisions doivent être apportées et que cela pourrait avoir une incidence sur le calcul des superficies par affectation ; que, en cas de dépassement des seuils, la faisabilité du projet pourrait être remise en cause ;

Activités productives :

1. Considérant que le projet est soumis à une évaluation préalable des incidences environnementales en application de l'art. 175/2 ou 175/15 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) (alinéa 23 de l'annexe B du CoBAT, >1000 m² d'activités productives) et qu'un rapport d'incidences (RI), daté du 3 avril 2024, a été établi en ce sens par le bureau d'études Stratec ;
2. Considérant que le RI fait état de 1.492 m² d'activité productive hors sol et que les autres activités présentes sur le site ne dépassent pas les seuils repris dans l'annexe B du CoBAT ;
3. Considérant néanmoins que le permis d'urbanisme précédent autorisait déjà 934 m² de superficies d'activité productive et que c'est l'augmentation de cette activité (+558 m²), induite par la suppression des superficies de bureau, qui génère l'établissement de ce RI puisque le seuil des 1.000 m² est dépassé (alinéa 23 de l'annexe B du CoBAT) ;
4. Considérant que le bien se situe en zone mixte au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et que le projet est conforme aux prescriptions de la zone ;
5. Considérant néanmoins que l'augmentation des superficies d'activité productive au-delà du seuil des 500 m² et de maximum 1.500 m² est autorisable aux conditions suivantes :
 - 5) l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
 - 6) les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
 - 7) les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;
1. Considérant que les demandeurs ont identifié un manque de lieu pour les petites activités productives dans le quartier et que cette affectation participe au maintien de la mixité d'activités pour ce bâtiment et dans la zone visée ;
2. Considérant que, selon le RI, le projet aura un impact positif pour le quartier et peu d'incidences négatives pour les logements avoisinants ;
3. Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Commerces :

1. Considérant que, selon le RI, les superficies commerciales sont augmentées de 54 m², les portant au total à 480 m² en lieu et place de 426m² ; que cette augmentation est due à la répartition des m² des espaces et dégagements communs à répartir au prorata des différentes affectations ;
2. Considérant que, dans le tableau des superficies du RI, les superficies en sous-sol, liées au commerce, ne sont pas reprises alors que celles-ci ne sont pas mentionnées comme des caves ; qu'il y a donc lieu de les comptabiliser comme des superficies accessibles au public (+304 m²), ce qui porte les m² liés à du commerce à 784 m² ;
3. Considérant dès lors qu'il y a lieu de faire application de la prescription 3.3 du PRAS et de justifier le dépassement du seuil de 500 m² ;
4. Considérant qu'aucune modification de volume supplémentaire n'est prévue dans le projet ;
5. Considérant que, lors de la séance de la Commission de concertation du 24 octobre 2024, il a été fait état de la

présence d'une cheminée mais que celle-ci n'est pas représentée dans les plans de la demande de permis d'urbanisme ; que, dès lors, celle-ci ne fait pas l'objet de la présente demande et qu'une demande distincte devra être introduite ;

CONFORMITE A LA REGLEMENTATION :

1. Considérant que le projet ne génère pas de nouvelle dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ou au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

ENVIRONNEMENT :

1. Considérant que, en matière de gestion des eaux pluviales, le projet reste inchangé (voir permis d'urbanisme référencé 15/PU/1859329) ; qu'il convient donc de mettre en place les différentes toitures vertes et de placer une nouvelle citerne de récupération de 20.000l, en plus de la citerne de 10.000l existante, afin de collecter les eaux pluviales et de les réutiliser pour le nettoyage des locaux, les toilettes et l'arrosage du jardin ;
2. Considérant que le demandeur ne semble pas avoir étudié la possibilité de placer un système d'infiltration ou de drainage pour gérer l'excédent d'eau des citernes (comme demandé par la Commission de Concertation du 8 juin 2023) ; que cela est toujours possible dans la mesure où aucune restriction d'usage ne pèse sur la parcelle 122V03 (travée 1) ;
3. Considérant que l'excavation nécessaire à l'installation de la nouvelle citerne est l'occasion de construire ce type de système d'infiltration ;
4. Considérant que les terres excavées sur un terrain bruxellois ont le statut de déchet ; qu'il convient dès lors de les évacuer vers un centre de traitement ;
5. Considérant que les nouveaux plans sont lacunaires (voire contradictoires) et ne représentent pas suffisamment les moyens de gestion des eaux pluviales ;
6. Considérant que, au vu de l'augmentation des locaux affectés à de l'activité productive, il y aura lieu d'être attentif aux déchets générés par ces ateliers et de respecter le tri des déchets ; qu'il est donc nécessaire de doter le bâtiment d'un local à déchets dans lequel ces différents types de déchets peuvent être triés ;
7. Considérant que le local à déchets prévu au rez-de-chaussée est trop petit par rapport à la surface des différentes activités prévues dans le projet ;
8. Considérant que les types de commerces et d'activités productives envisagés ne sont toujours pas connus ; qu'il est difficile de se prononcer sur les impacts de mobilité (livraisons et stationnement) qu'engendrera l'augmentation des surfaces dédiées à ces activités ;
9. Considérant que, lors de la séance de la Commission de concertation du 24 octobre 2024, il a été fait mention de problèmes d'ordre civil impliquant notamment l'occupation de la cour ouverte et couverte à l'entrée du site ; que des aménagements indispensables au bon fonctionnement de celle-ci y sont implantés (parking vélos, zone de déchargement, citerne, etc.) et que ces aspects du permis d'urbanisme devront obligatoirement être respectés car, dans le cas contraire, le bon fonctionnement du site serait mis en péril ;

CONCLUSION :

1. Considérant que, selon le RI, le projet dans son ensemble aura peu d'incidences négatives sur le fonctionnement global du quartier, présente des incidences positives en apportant une offre de locaux de travail diversifiée et permet d'apporter une rénovation de l'intérieur de l'îlot ;
2. Considérant plus particulièrement que la présente demande de permis d'urbanisme modificative, en vue de remplacer les surfaces de bureau initialement autorisées, n'induit pas d'incidences significatives sur le quartier.
3. Considérant cependant que, en matière de gestion des eaux pluviales et des déchets, le projet doit être adapté et que, au surplus, il y a lieu de clarifier le calcul des superficies des affectations et de veiller à la conformité du PRAS.

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- mettre en place les moyens de gestion des eaux pluviales prévus dans la demande initiale en remplaçant le bassin d'orage par un système d'infiltration ou de drainage pour gérer l'excédent d'eau des citernes ;
- prévoir un local pour la gestion des déchets communs d'une superficie permettant de recevoir des containers pour l'ensemble des occupants ;
- fournir un tableau et un plan des répartition des affectations afin de vérifier les données reprises dans les différents documents et la conformité aux seuils définis par le PRAS et justifier également la prescription 3.3 du PRAS pour le dépassement du seuil de 500m² des commerces.

RUE JOSAPHAT 260

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/303=154/260

Objet / Betreft: démolir et reconstruire le bâtiment sis au 34 rue Kessels et certains bâtiments en intérieur d'îlot, rénover les bâtiments sis aux 40 rue Kessels et 244, 250-248, 260 rue Josaphat afin de développer un ensemble mixte de 6.192m² de logements (33 unités), 127m² de commerce,

1.732m2 de grand commerce spécialisé, 41 emplacements voitures et 97 emplacements vélos

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/09/2024 > 11/10/2024

Réactions / Reacties: 15

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

Inquiétudes générales :

Une campagne de sensibilisation aurait été nécessaire, étant donné la nature et la taille des travaux envisagés ;

La note explicative est jugée insuffisante, frôlant la bien-pensance et le mercantile ;

Le dossier est incompréhensible pour le grand public ; une version simplifiée aurait été appréciée, telle qu'une reproduction 3D du projet pour mieux évaluer les proportions et les changements ;

La délimitation de la zone "Hors Projet" est erronée, le garage du 38 rue Kessels devrait être inclus ;

Au niveau de l'accessibilité, le bus 59 qui passe par la rue Kessels a été omis, tout comme celui qui passe par l'avenue Paul Deschanel ;

Les documents fournis devraient être en français et en néerlandais, surtout s'il s'agit de jargon technique ;

Un risque de dégâts des eaux dans les sous-sols des résidents est présent, car ils sont en plein centre de la construction, et une assurance est demandée à cet égard ;

Commerce au numéro 34 de la Rue Kessels :

La construction d'un magasin au rez-de-chaussée du numéro 34 est problématique, avec une configuration englobante par rapport aux maisons voisines, générant des nuisances sonores et une diminution de la qualité de l'air ;

Le projet s'annonce sur environ 1 200 m², ce qui va engendrer énormément de bruit, ne correspondant pas à un magasin de quartier à taille humaine ;

La note explicative évoque un projet compatible avec le voisinage, mais il s'agit en réalité d'une commercialisation qui va densifier, encombrer et surcharger la rue Kessels, qui est résidentielle ;

Aucune précision n'est donnée sur la nature du magasin ; celle-ci est demandée ;

La nécessité d'un nouveau magasin de construction ou de décoration dans le quartier est remise en question ;

La construction d'espaces de bureaux au deuxième étage nouvellement annexé pourrait réduire la lumière directe du soleil sur les terrasses du 38 rue Kessels ;

Déplacement du commerce K4 Décor :

Le déplacement du magasin K4 Décor dans la rue Kessels aura de nombreuses incidences sur les habitant.e.s, dont certaines n'ont pas été suffisamment évaluées ;

Actuellement, des poids lourds, souvent en double file, entravent déjà la circulation pour décharger des palettes au n° 38 rue Kessels ; le déplacement total de la livraison dans cette rue aggraverait cette situation, déjà marquée par des embouteillages fréquents en provoquant des nuisances sonores au quotidien ;

Le rapport d'incidence reconnaît que des nuisances acoustiques liées aux manœuvres des camions pourraient survenir trois fois par jour ;

Parking clients du commerce :

La création d'un parking pour les clients est prévue, mais le comité de quartier a signalé la dangerosité de la rue Kessels depuis plus de 10 ans sans amélioration ; la construction d'un nouveau magasin entraînera probablement une augmentation de la circulation automobile ;

Sol :

Bien que le rapport d'incidence affirme que le parking ne nuira pas à la nappe phréatique, sa construction sur un sol instable, déjà sujet aux remontées d'eau, pose des questions sur la stabilité des maisons mitoyennes ;

Zone de stockage matériaux magasin :

Le volet « sécurité incendie » du rapport ne mentionne pas le bâtiment de stockage du magasin, où de nombreux matériaux inflammables seront entreposés. La distance entre cet espace de stockage et les habitations devrait être clarifiée ;

Construction/rénovation des logements :

Actuellement, le terrain est occupé par une petite maison qui n'est pas attenante au 34. Les habitant.e.s perdront un puits de lumière important et la rue s'assombriera ; la couleur du bâtiment doit tenir compte de ce point ;

Le projet de mixer habitations unifamiliales, habitat groupé, grand et petit commerce, parking, semble utopique, surtout après l'expérience du projet Lochten ;

Les nombreux vis-à-vis entre les habitant.e.s des rues Josaphat, Kessels et les futurs résidents de l'îlot soulèvent des inquiétudes ;

Propreté :

Bien qu'un local « poubelle » soit prévu, il y a des questions sur l'emplacement des containers lors des jours de ramassage, en tenant compte du passage du bus 59 dans la rue Kessels ;

Verdurisation :

Le projet prévoit 547 m² de surface perméable, ce qui est positif, mais semble insuffisant par rapport à la surface de parking ; les habitant.e.s de la rue Kessels ne bénéficieront pas de cette verdurisation en raison de la hauteur des gabarits ;

Respect des normes d'isolation thermique et acoustique :

Il est souhaité de s'assurer que le projet respecte les normes d'isolation thermique et acoustique, en particulier au niveau du pignon côté du n°32 rue Kessels, afin de limiter les nuisances pour les résidents de la copropriété ;

Proximité du volume de construction par rapport au patio :

Le projet prévoit un volume de logements sur deux étages (R+2), situé à seulement 2,13 mètres de la limite du patio de l'immeuble sis au n°32 rue Kessels et cette configuration pourrait significativement réduire les vues et l'apport en lumière naturelle des appartements donnant sur ce patio ;

Implantation des terrasses et balcons :

La présence de nombreuses terrasses et balcons en façades arrière du projet doit être vérifiée pour s'assurer qu'ils respectent les normes de recul par rapport à l'immeuble ;

Certaines fenêtres et plusieurs balcons semblent offrir une vue directe sur les appartements, ce qui poserait un problème de respect de la vie privée ;

Accessibilité des plateformes et toitures :

Une plateforme/toiture plate (R+1) est indiquée en vert sur le plan. Il est demandé si cet espace est prévu pour être accessible, ou si seules les terrasses le seront ;

Modalités pratiques du projet :

En cas d'octroi du permis d'urbanisme, il est souhaité d'être informé des différentes étapes de construction prévues, ainsi que du calendrier envisagé pour leur réalisation ;

Surpopulation et infrastructures :

L'augmentation de la densité de population dans le quartier risque de saturer les infrastructures existantes, notamment les écoles, les transports et les services de santé ;

Qualité de vie :

La construction de nouveaux bâtiments peut entraîner des nuisances sonores et une dégradation de la qualité de vie des habitants, en plus d'affecter le paysage ;

Dérogations demandées :

Des dérogations injustifiées sont demandées concernant :

la hauteur de construction : Une augmentation de la hauteur autorisée par le RRU pour permettre un étage supplémentaire sur la construction existante,

le recul par rapport aux limites de propriété : La demande vise à réduire les distances minimales requises entre le bâtiment projeté et les propriétés voisines,

l'occupation du sol : Une dérogation pour un taux d'occupation supérieur à celui prescrit par le RRU pour permettre l'aménagement de surfaces commerciales et de stationnement ;

Réactions sur la restauration des façades :

La restauration et la transformation des façades situées rue Josaphat (n° 244, 248-50, 260) se feront avec un souci de respect du contexte architectural existant, contribuant à améliorer la qualité de vie des usagers de l'espace public ;

Il est souhaitable que la commune de Schaerbeek initie une réflexion plus large sur les moyens d'améliorer l'espace public situé à proximité immédiate de ce projet, en concertation avec les riverains ;

Des problèmes de malpropreté et de sécurité persistent au croisement de la chaussée de Haecht/rue de l'Est, alors qu'une école est située à proximité. Une action est attendue de la commune pour améliorer cette situation ;

Il est regrettable que la restauration des façades des numéros 240 et 242 ne soit pas incluse dans le projet, c'est pourquoi un contact avec les propriétaires pour les informer des primes existantes serait utile ;

La commune doit assumer sa responsabilité pour garantir la qualité de vie des usagers, tant en matière de sécurité publique que de développement urbanistique ;

De manière générale :

Ce projet semble davantage considérer les incidences sur l'intérieur d'îlot que sur les habitant.e.s de la rue Kessels, impactant la circulation, le bruit, la densification, et créant de nouveaux vis-à-vis ;

La construction d'une surface commerciale de plus de 1000 m², alors que le quartier dispose déjà de 4 magasins de matériaux de construction, ne répond pas aux besoins des habitant.e.s ;

Un manque d'informations claires a été constaté concernant la communication autour de ce projet d'envergure, ce qui a limité la visibilité de l'enquête publique ;

Considérant que le projet vise à, sur un terrain bâti composé de plusieurs parcelles s'étendant depuis la rue Josaphat jusqu'à la rue Kessels :

développer un ensemble mixte de 6.192 m² de logements (33 unités), en dérogation aux art. 4 (profondeur), 6 (toitures et lucarnes), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), aux art. 7 (éléments patrimoniaux en façade) et 39 (perméabilité des zones de cours et jardins) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), aux art. 3 (superficies minimales) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU et aux art. 3 (superficies minimales) et 9 (logements situés sous le niveau du sol) du Titre II du RCU, 127 m² de commerce et 1.732 m² de grand commerce spécialisé ;

aménager un parking souterrain comportant 41 emplacements voitures, en dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de parking) et 78 emplacements vélos, en dérogation à l'art. 13 du Titre II du RCU (local pour véhicules deux roues) ;

aménager les abords comportant un parking couvert de 12 emplacements extérieurs et plusieurs poches pour des emplacements vélos ;

PREAMBULE :

Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 24 octobre 2024;

Historique des permis d'urbanisme :

Bâtiment sis au n° 34/34A rue Kessels :

Vu l'autorisation de construire du 12 juillet 1898, visant à « construire une habitation avec écurie et magasin » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 août 1949, visant à « agrandir le garage » ;

Vu le permis d'urbanisme du 9 avril 2002, visant à « couvrir la cour se trouvant entre le bâtiment principal et le mur existant à l'alignement et réaménager l'ensemble de l'habitation (ancienne conciergerie pour l'atelier en intérieur d'ilot) et lui donner un accès totalement indépendant » ;

Bâtiment sis au n° 36/38 rue Kessels [concerne l'ensemble de la parcelle, y compris le bâtiment arrière au n° 36/38 intégré compris dans la présente demande] :

Vu l'acte de bâtir du 11 avril 1913 visant à « construire un atelier » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 novembre 1930 visant à « [construire un] garage » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 novembre 1941 visant à « agrandir [les] ateliers et construire un garage » ;

Vu le permis de bâtir du 19 juin 1990 visant à « ajouter des annexes sur 3 niveaux » ;

Vu le refus tacite de permis d'urbanisme du 10 avril 2006 suite à la demande visant à « régulariser la transformation d'un complexe d'immeubles à usage de commerce et de logement » ;

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 12 juillet 2012, annulant le permis délivré en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16 juillet 2010 et visant à « démolir le bâtiment situé en fond de parcelle accessible depuis le 40 rue Kessels, rehausser tous les murs mitoyens avec les parcelles n° 238 rue Josaphat et 14 rue Kessels, démolir et reconstruire un ancien entrepôt en extension de la surface commerciale, percer des baies dans le mur mitoyen avec la parcelle n° 40 rue Kessels et étendre les zones de commerce et de stockage, démolir une quinzaine de boxes de garage fermés accessibles depuis le n° 244 rue Josaphat, construire une dalle couvrant l'entièreté de la parcelle du n° 244 rue Josaphat (420 m²) et une rampe d'accès automobile vers les nouveaux sous-sols, démolir une annexe de l'immeuble n° 244, rue Josaphat, aménager 7 parkings extérieurs sur la dalle et étendre la zone de stockage sous la dalle, construire des annexes aux étages du bâtiment principal et diviser le logement unifamilial (anciennement accessoire du commerce) en deux logements, modifier la vitrine commerciale et créer un accès indépendant vers les logements des étages » ;

Vu le permis d'urbanisme du 24 janvier 2017 visant à « dans un immeuble à usage mixte (bureau, 3 logements et garage en fond de parcelle), changer l'affectation du rez-de-chaussée en un 4^{ème} logement 2 chambres avec création d'un patio de 18 m² » ;

Vu le permis d'urbanisme du 22 juin 2021, visant à « dans un bâtiment comprenant 4 logements, rehausser la toiture (placement d'un isolant de 12 cm + revêtement en tuiles) » ;

Bâtiment sis au n° 40 rue Kessels :

Vu l'autorisation du 13 mai 1893 visant à « construire une maison » ;

Vu l'autorisation du 25 septembre 1894 visant à « construire un bâtiment au fond de la propriété » ;

Vu l'autorisation du 7 décembre 1897 visant à « construire une écurie dans la cour de la maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juin 1930 visant à « [construire une] annexe » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 décembre 1930 visant à « [construire] huit boxes pour autos » ;

Vu le permis de bâtir, périmé, du 1^{er} juillet 1966 visant à « construire un box de garage » ;

Vu le refus tacite de permis d'urbanisme du 10 avril 2006 suite à la demande visant à « régulariser la transformation d'un complexe d'immeubles à usage de commerce et de logement » ;

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 12 juillet 2012, annulant le permis délivré en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16 juillet 2010 et visant à « démolir le bâtiment situé en fond de parcelle accessible depuis le 40 rue Kessels, rehausser tous les murs mitoyens avec les parcelles n° 238 rue Josaphat et 14 rue Kessels, démolir et reconstruire un ancien entrepôt en extension de la surface commerciale, percer des baies dans le mur mitoyen avec la parcelle n° 40 rue Kessels et étendre les zones de commerce et de stockage, démolir une quinzaine de boxes de garage fermés accessibles depuis le n° 244 rue Josaphat, construire une dalle couvrant l'entièreté de la parcelle du n° 244 rue Josaphat (420 m²) et une rampe d'accès automobile vers les nouveaux sous-sols, démolir une annexe de l'immeuble n° 244, rue Josaphat, aménager 7 parkings extérieurs sur la dalle et étendre la zone de stockage sous la dalle, construire des annexes aux étages du bâtiment principal et diviser le logement unifamilial (anciennement accessoire du commerce) en deux logements, modifier la vitrine commerciale et créer un accès indépendant vers les logements des étages » ;

Bâtiment sis au n° 244 rue Josaphat :

Vu l'autorisation du 8 août 1899 visant à « construire une maison » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 juin 1948 visant à « construire un arrière-bâtiment (garage) et transformer le rez-de-chaussée » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 19 août 1948 visant à « construire un étage sur l'arrière-bâtiment » ;

Vu le refus tacite du permis d'urbanisme du 10 avril 2006 sur la demande de permis visant à « régulariser la transformation d'un complexe d'immeubles à usage de commerce et de logement » ;

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 12 juillet 2012, annulant le permis délivré en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16 juillet 2010 et visant à « démolir le bâtiment situé en fond de parcelle accessible depuis le 40 rue Kessels, rehausser tous les murs mitoyens avec les parcelles n° 238 rue Josaphat et 14 rue Kessels, démolir et reconstruire un ancien entrepôt en extension de la surface commerciale, percer des baies dans le mur mitoyen avec la

parcelle n° 40 rue Kessels et étendre les zones de commerce et de stockage, démolir une quinzaine de boxes de garage fermés accessibles depuis le n° 244 rue Josaphat, construire une dalle couvrant l'entièreté de la parcelle du n° 244 rue Josaphat (420 m²) et une rampe d'accès automobile vers les nouveaux sous-sols, démolir une annexe de l'immeuble n° 244, rue Josaphat, aménager 7 parkings extérieurs sur la dalle et étendre la zone de stockage sous la dalle, construire des annexes aux étages du bâtiment principal et diviser le logement unifamilial (anciennement accessoire du commerce) en deux logements, modifier la vitrine commerciale et créer un accès indépendant vers les logements des étages » ;

Bâtiment sis au n° 248-250 rue Josaphat :

Vu l'autorisation du 22 avril 1898 visant à « construire un magasin à charbon et un hangar » ;

Vu l'autorisation du 20 décembre 1898 visant à « construire un magasin » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 octobre 1930 visant à « [une] surélévation » ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 août 1938 visant à « construire des terrasses » ;

Vu le permis d'urbanisme du 12 décembre 2006 visant à « construire une annexe au rez-de-chaussée, modifier la façade et réaffecter le rez-de-chaussée commercial en un logement portant ainsi le nombre total de logements à quatre » ;

Bâtiment sis au n° 260 rue Josaphat :

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 février 1942 visant à « reconstruire les arrières-bâtiments partiellement effondrés et déplacer deux WC » ;

Vu le permis de bâtir du 6 mai 1966 visant à « démolir les bâtiments existants et y ériger une quincaillerie » ;

Vu le refus tacite de permis d'urbanisme du 10 avril 2006 suite à la demande de la demande visant à « régulariser la transformation d'un complexe d'immeubles à usage de commerce et de logement » ;

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 12 juillet 2012, annulant le permis délivré en recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16 juillet 2010 et visant à : « démolir le bâtiment situé en fond de parcelle accessible depuis le 40 rue Kessels, rehausser tous les murs mitoyens avec les parcelles n° 238 rue Josaphat et 14 rue Kessels, démolir et reconstruire un ancien entrepôt en extension de la surface commerciale, percer des baies dans le mur mitoyen avec la parcelle n° 40 rue Kessels et étendre les zones de commerce et de stockage, démolir une quinzaine de boxes de garage fermés accessibles depuis le n° 244 rue Josaphat, construire une dalle couvrant l'entièreté de la parcelle du n° 244 rue Josaphat (420 m²) et une rampe d'accès automobile vers les nouveaux sous-sols, démolir une annexe de l'immeuble n° 244, rue Josaphat, aménager 7 parkings extérieurs sur la dalle et étendre la zone de stockage sous la dalle, construire des annexes aux étages du bâtiment principal et diviser le logement unifamilial (anciennement accessoire du commerce) en deux logements, modifier la vitrine commerciale et créer un accès indépendant vers les logements des étages » ;

Historique des permis d'environnement :

Vu le permis d'environnement 445755, de classe 2, délivré en date du 22 février 2005 par le Collège des Bourgmestre et Echevins, pour une durée de 15 ans et visant à « l'exploitation d'un magasin » ;

Vu le permis d'environnement 1784898, de classe 2, introduit en date du 3 mai 2021 auprès de Bruxelles Environnement (en cours d'instruction) et visant à « renouveler l'exploitation d'un magasin de bricolage » ;

Vu le permis d'environnement 1942568, de classe 2, introduit en date du 30 avril 2024 auprès de Bruxelles Environnement (en cours d'instruction) et visant à « rénover et transformer un ensemble de bâtiments situés entre la rue Josaphat et la rue Kessels en vue d'exploiter un ensemble comprenant 33 logements, un commerce de gros spécialisé et un commerce de proximité, avec parking couvert » ;

Récapitulatif de la situation licite :

Considérant dès lors que la situation licite est la suivante, par bâtiment :

bâtiment sis au n° 34/34A rue Kessels :

bâtiment avant :

sous-sol et rez-de-chaussée arrière : locaux accessoires à l'activité de production de biens immatériels,

rez-de-chaussée avant, étage et combles : un logement,

bâtiment arrière : activité de production de biens immatériels ;

bâtiment sis au n° 36-38 rue Kessels :

bâtiment avant : pas concerné par la présente demande

bâtiment arrière : activité productive (utilisation : activité artisanale) ;

bâtiment sis au n° 40 rue Kessels :

bâtiment avant : trois logements (un par étage),

bâtiment arrière : entreposage (dont emplacements de garage/parking en boxes au rez-de-chaussée) ;

bâtiment sis au n° 244 rue Josaphat :

bâtiment avant : un logement (avec accès carrossable à la parcelle arrière),

bâtiment arrière : emplacements de garages en boxes (dont un avec local accessoire à l'étage) ;

bâtiments sis aux n° 248-250 rue Josaphat :

au rez-de-chaussée gauche : un passage donnant accès à l'arrière du bâtiment n° 260,

au rez-de-chaussée centre et droit : un commerce,

aux étages : trois logements (un par étage + combles en tant que locaux accessoires aux logements du bâtiment) ;

bâtiment sis au n° 260 rue Josaphat :

au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment (dont emplacements de garages en boxes et parking client),

au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage : un grand commerce spécialisé,

aux étages : un logement duplex ;

Considérant que la situation licite pour l'ensemble des bâtiments concernés par la présente demande de permis d'urbanisme correspond donc à :

onze logements,
un grand commerce,
un local d'activités productive de biens immatériels ;

Considérant que le demandeur fait état d'une situation de droit différente, cette dernière prenant en compte le permis d'urbanisme annulé par le Conseil d'Etat en date du 12 juillet 2012 (et qui ne porte que sur les biens sis aux n° 244 & 260 rue Josaphat et 40 rue Kessels) ;

Considérant que le permis en question (réf. PU/195718) a été introduit en 2006 et a fait l'objet, en première instance, d'un refus en 2007 ; qu'un recours contre cette décision a été introduit au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Gouvernement, qui a accordé le permis d'urbanisme en date le 16 juillet 2010 sur base de plans modificatifs introduits en recours par le demandeur/requérant ; que cette décision a été attaquée par la suite au Conseil d'Etat, qui l'a donc annulée par un arrêt daté du 12 juillet 2012 ;

Considérant par conséquent que le recours introduit contre le refus de permis d'urbanisme de 2007 (réf. PU/195718) est toujours pendant à ce jour auprès de l'exécutif régional ; que le permis d'urbanisme accordé par ce dernier, en recours, en 2010 ne peut donc constituer une base pour acter la situation de droit des biens sis aux n° 244 & 260 rue Josaphat et 40 rue Kessels ;

Considérant par ailleurs qu'aucun plan de la situation de droit du bien sis au n° 34 rue Kessels n'a été versé au dossier ; qu'il en va de même pour la situation de droit du n° 248-250 rue Josaphat ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'acter la décision du Conseil d'Etat et de modifier la situation de droit afin qu'elle soit conforme à ce qui a effectivement été autorisé par permis d'urbanisme, d'intégrer la situation de droit des constructions sises au n° 34 rue Kessels et 248-250 rue Josaphat et de modifier les différents documents de la demande en conséquence (annexe I, note explicative, plans, etc.) ;

Avis instances :

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 1^{er} octobre 2024 sur la présente demande (réf. CP.1987.0253/10), favorable sous réserve ;

Vu l'avis d'AccesAndGo du 13 avril 2024, qui soulève notamment la non-conformité du projet aux normes concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) ; qu'il y a lieu d'en suivre les recommandations ;

PERIMETRE :

Considérant que l'objet de la demande porte sur un ensemble bâti comportant cinq bâtiments implantés à front de voirie, au niveau des rues Kessels (aux n° 34/34A et 40) et Josaphat (aux n° 244, 248-250 et 260), ainsi que plusieurs bâtiments établis en intérieur d'îlot ;

Considérant que les habitations sises aux n° 36-38 de la rue Kessels et au n° 246 de la rue Josaphat sont, par conséquent, ceinturées de part et d'autre par les constructions prévues dans le cadre de la présente demande de permis ;

Considérant que les limites avec ces propriétés ne sont pas clairement dessinées sur tous les plans introduits ; que les raccords projetés entre le site et ces propriétés sont insuffisamment documentés (notamment en ce qui concerne de type de séparation prévu et la matérialité des murs et clôtures) ;

Considérant que, en ce qui concerne les limites du site avec les terrains adjacents (habitations sises aux n° 14, 30, 32, 42, 44, 46, 48 de la rue Kessels et n° 238, 240, 242, 264 et 266 de la rue Josaphat), les documents de la demande sont trop succincts et ne permettent pas de vérifier l'absence de vis-à-vis potentiels ;

Considérant que la matérialité des limites entre les portions du site en intérieur d'îlot et les terrains adjacents ne sont pas clairement identifiables sur l'ensemble des plans, de même que le type de séparation envisagé ;

Considérant également que, au sein même du périmètre du projet, certains aménagements ne sont pas précisés ; que cela concerne, par exemple, les abords de la rampe à l'arrière de l'habitation sise au n° 244 de la rue Josaphat, permettant d'accéder au parking souterrain ;

Considérant par ailleurs que la symbolologie employée dans les plans d'implantation et de réalisation ne facilite pas la lisibilité de ces derniers ; que, par exemple, certains jardins hors de la demande sont précisés, alors que d'autres ne le sont pas ;

C. CHANTIER :

Considérant que des démolitions-reconstructions sont prévues ; que, sur les neuf bâtiments relevés en intérieur d'îlot, le projet prévoit d'en démolir six et d'en reconstruire neuf (en ce compris les six maisons unifamiliales en intérieur d'îlot) ; que le projet porte également sur la démolition complète du n° 34 rue Kessels et sur une reconstruction en lieu et place d'un nouveau bâtiment ;

Considérant que le projet porte également sur des rénovations lourdes au niveau des autres bâtiments à front de voirie et de certains bâtiments en intérieur d'îlot (notamment le bâtiment arrière du n° 34A rue Kessels) ;

Considérant que le rapport d'incidence mentionne trois étapes en phase de chantier, sans toutefois détailler et quantifier les techniques de mise en œuvre envisagées ainsi que les impacts potentiels générés (charroi, nuisances sonores, etc.) ; que, par conséquent, les techniques mises en œuvre ainsi que les moyens envisagés afin de limiter les nuisances pour les riverains ne sont globalement pas connues ;

Considérant que, en cas d'utilisation de machines disposant d'une force motrice totale de 50 kW et plus, les chantiers de construction sont soumis à déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-I des installations classées) ; que, le cas échéant, une telle déclaration doit être introduite auprès de l'administration communale préalablement à l'entame des travaux ;

Considérant qu'aucun inventaire amiante n'a été versé au dossier ; qu'un inventaire doit être réalisé avant l'éventuelle exécution des travaux projetés (bâtiments construits avant 1998 d'une superficie supérieure à 500 m²) ; que, le cas échéant, les travaux doivent respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante ;

Considérant que le rapport d'incidence précise que l'une des parcelles (parcelle du n° 34 rue Kessels – reprise sous la dénomination 21906_D_0140_D_006_00) est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 0+4 ; qu'il s'avère que cette même parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 0+3 ('parcelle polluée sans risque'), à la suite des précédentes activités s'y étant déroulées ;

Considérant que les activités à risque relevées sont les suivantes :

« application pneumatique de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques) » – rubrique 138 ,

« ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs » – rubrique 12,

« dépôts de liquides inflammables » – rubrique 88 ;

Considérant que des restrictions d'usage sont en vigueur sur cette parcelle ;

Considérant qu'une étude de reconnaissance du sol est nécessaire ; qu'une attestation du sol a été versée au dossier mais que cette dernière porte toutefois sur une autre parcelle du site (parcelle n° 21906_D_0140_S_004_00) ;

D. AFFECTATION / PROGRAMME

Conformité au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :

Considérant que la situation existante comporte, selon l'annexe I de la demande de permis d'urbanisme, 3.817m² de logements, de 3.402m² de grand commerce spécialisé (commerce 4K Décor), 500m² d'activités productives (production de biens immatériels) et de 237m² de boxes de garage ;

Considérant que la situation de droit, prise en compte au sein de cette même annexe I, se base notamment sur le permis d'urbanisme référencé PU/195718, dont la procédure de recours est à ce jour toujours en cours ; que ce permis ne peut donc constituer une base pour désigner la situation de droit ; que les superficies existantes reprises au sein de l'annexe I doivent par conséquent faire l'objet d'une révision ;

Considérant que le projet prévoit, toujours selon l'annexe I, un total de :

6.192 m² de logements,

127 m² de commerce,

1.732 m² de grand commerce spécialisé ;

Considérant que le projet propose également une salle commune aux logements prévue au sous-sol, reprise dans la demande en tant que 'salle polyvalente' ; que, au vu de la localisation de cette dernière, un local à vocation événementielle et à destination de visiteurs extérieurs au site ne pourra être autorisé ;

Considérant que le projet est situé en zone de forte mixité au PRAS, arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ; que la demande est conforme au PRAS ;

Considérant de fait que le grand commerce spécialisé (1.732 m²) est conforme au PRAS en zone de forte mixité en vertu de la prescription 4.2 (la superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être autorisée jusqu'à 3.500 m² par projet et par immeuble après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité) ;

Commerces :

Considérant que le grand commerce spécialisé concerné par la demande est le commerce existant '4K Décor', dont la localisation et la superficie sont modifiées ; que le commerce est actuellement implanté au n° 260 rue Josaphat et est donc déplacé au rez-de-chaussée du n° 34 rue Kessels dans le cadre de ce projet ;

Considérant qu'il comporte une réserve au sous-sol de 289 m², une partie au rez-de-chaussée de 872 m², ainsi qu'une mezzanine de 352 m², attenante aux bureaux du commerce (142 m², terrasse comprise) ;

Considérant que le total de ces superficies correspond à 1.655 m² ; que, selon l'annexe I, ce grand commerce spécialisé se répartit sur 1.732 m² ; que les documents de la demande ne sont donc pas concordants ;

Considérant que ce commerce est accessible depuis la rue Kessels (n° 34 pour les piétons et n° 40 pour les livraisons et parking attenant – cf. infra) ; que les flux générés par les livraisons et les visiteurs de ce commerce ne sont pas quantifiés ; que les nuisances ne sont pas identifiées dans le rapport d'incidences et que, par conséquent, les impacts engendrés par le changement de localisation du grand commerce spécialisé ne peuvent être analysés en toute connaissance de cause (cf. infra) ;

Considérant qu'un commerce de détail de 127 m² est prévu au rez-de-chaussée du n° 260 rue Josaphat ; que ce dernier est livré CASCO ; que le type de commerce n'est à ce jour pas identifié ;

Logements :

Considérant que les 33 logements du projet sont répartis comme suit :

4 studios,

5 appartements d'1 chambre,

16 appartements de 2 chambres,

2 appartements de 3 chambres,

6 maisons unifamiliales ;

Considérant que la répartition des logements au sein des différents bâtiments est la suivante :

bâtiment sis au n° 34/34A rue Kessels : 7 logements,

bâtiment sis au n° 40 rue Kessels : 4 logements,

bâtiment sis au n° 244 rue Josaphat : 1 logement,

bâtiments sis aux n° 248-250 rue Josaphat : 7 logements,

bâtiment sis au n° 260 rue Josaphat : 8 logements,

bâtiments en intérieur d'îlot : 6 logements ;

Considérant que la mixité en termes de typologie de logements est assurée mais que le nombre de grands logements

proposé (2 appartements de 3 chambres) pourrait être augmenté ;
Considérant que le projet propose que les 6 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot soient destinées à de l'habitat groupé ;
que l'une d'entre elle est un « logement kangourou », ce qui permet de diversifier l'offre et est également appréciable ;
Considérant qu'un seul logement PMR est proposé au sein du projet ; que cela est regrettable et que davantage de logements doivent être adaptés à ce public à besoins spécifiques ;

E. VOLUMES BATIS :

Généralités :

Considérant que les bâtiments sis le long de la rue Josaphat se situent, en partie, au sein de la zone de protection d'un ensemble classé, formé par l'école communale n° 1 "La Ruche", le gymnase et l'ancienne école industrielle implantés aux n° 215, 229 et 241 de la rue Josaphat et 30 de la rue de la Ruche (classement par Arrêté du 2 avril 1999 -

monument.heritage.brussels) ;

Considérant que l'ensemble des biens sis en front de voirie de la rue Josaphat sont également repris au sein d'une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que les modifications volumétriques et architecturales suivantes sont prévues :

la démolition complète du bâtiment sis au n° 34 rue Kessels (R+1+T) et la reconstruction en lieu et place d'un immeuble de logements (R+3+T) avec une révision complète de l'implantation,

la rénovation du bâtiment sis au n° 40 rue Kessels, dont le gabarit (R+2+T) est maintenu, mais dont la profondeur est légèrement augmentée (de 14,2 m à 16,1 m),

la rénovation du bâtiment sis au n° 244 rue Josaphat, dont les volumétries (implantation et gabarits) sont inchangés, seul le traitement architectural étant modifié,

la rénovation du bâtiment sis au n° 250-248 rue Josaphat, dont les volumétries sont globalement similaires (implantation maintenue), en ce excepté une rehausse de la toiture (hauteur totale du bâtiment passant de 16,34 m à 18,44 m), et pour lequel le traitement architectural est modifié,

la rénovation du bâtiment sis n° 260 rue Josaphat, pour lequel la profondeur est réduite (de 53 m à 19 m, ce dernier ne s'étendant plus vers l'intérieur d'îlot) et le gabarit augmenté (d'un R+3 à un R+3+T, soit d'une hauteur totale de 14,4 m à 19,2 m),

la démolition et reconstruction d'un ensemble de bâtiments en intérieur d'îlot, modifiant les gabarits et implantations existants ainsi que les traitements de façades ;

Constructions en intérieur d'îlot :

Considérant que l'intérieur d'îlot existant est entièrement minéralisé ; qu'il est le support de plusieurs bâtiments de type hangar et d'espaces de stationnement couverts (boxes de garage) ;

Considérant que cette portion du site est complètement réaménagée ; qu'il s'agit donc de démolir un ensemble bâti en intérieur d'îlot et de reconstruire en lieu et place six maisons unifamiliales ;

Considérant que l'emprise des bâtiments en intérieur d'îlot est réduite ; que les surfaces imperméables passent de 4.065 m² à 3.404 m² sur l'ensemble du site ;

Considérant que, bien qu'il s'agisse d'une amélioration en comparaison avec la situation existante, le projet ne respecte pas les réglementations urbanistiques en vigueur puisque la zone de cours et jardins doit au moins comporter une surface perméable supérieure à 50 % de sa surface ; que cela n'est pas de nature à contribuer à un aménagement correct de l'intérieur d'îlot (prescription 0.6 du PRAS) ;

Considérant que la demande de dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant par ailleurs que la limite entre la propriété du n° 246 rue Josaphat et la maison unifamiliale à l'extrême sud est de moins de 3 m ; que cette distance est jugée insuffisante ; qu'elle est susceptible de créer des nuisances entre ces deux propriétés ;

Considérant que la maison unifamiliale à l'extrémité nord du site vient s'implanter directement contre un bâtiment existant (construction en fond de parcelle au n° 266 rue Josaphat) et que, du même côté, l'abri de jardin du projet est accolé à une construction en fond de parcelle au n° 276/280 rue Josaphat, pouvant également entraîner des nuisances ;

Considérant que cette maison unifamiliale présente un gabarit de R+0 ;

Considérant que les cinq autres maisons unifamiliales présentent un gabarit de R+1, avec une toiture plate végétalisée et couverte de panneaux solaires ; que, toutefois, l'épaisseur de substrat n'apparaît pas clairement sur les coupes de la demande ;

Considérant que les matériaux de façade des maisons unifamiliales majoritairement employés consistent en un jeu d'appareillage entre des briques de teinte claire (de teinte claire ou de teinte rouge) ; que le traitement de façade et les matériaux employés présentent un intérêt mais que les documents ne précisent pas la teinte en question et le coloris de la « teinte claire » ;

Considérant que les châssis sont en aluminium thermolaqué de teinte claire ; que la descente des eaux pluviales est en zinc ;

Considérant que les autres bâtiments en intérieur d'îlot, destinés à être occupés par le commerce '4K Décor' et ses annexes (bureaux, etc.) sont rénovés ; que, d'après les coupes de la demande, leur enveloppe est globalement préservée ;

Considérant que les modifications envisagées pour ces bâtiments consistent en des « subdivisions » intérieures, de telle manière que le bâtiment du côté du n° 34 rue Kessels comporte dorénavant un étage intérieur supplémentaire (mezzanine) ; que les bâtiments de bureaux attenants au n° 36-38 rue Kessels présentent également une subdivision intérieure ;

Considérant que les documents de la demande ne permettent pas de visualiser toutes les façades et leurs potentielles modifications ; que, en l'état, seule la façade nord (donnant accès au commerce) est documentée en élévation ;

Considérant par conséquent que les potentiels impacts sur les habitations adjacentes, ainsi que leur intégration dans le tissu urbain, ne peuvent être analysés en détail ;

Construction sise au n° 34 rue Kessels :

Considérant que le projet prévoit la démolition complète du bâtiment sis au n° 34 rue Kessels (R+1+T) et la reconstruction en lieu et place d'un immeuble de logement (R+3+T) ; que le bâtiment projeté s'implante à l'alignement et en mitoyenneté avec les n° 32 et 36-38 de la rue Kessels ;

Considérant que cette opération permet de reconstituer un front bâti côté rue et de restructurer la perspective de cette rue ; que cela est appréciable ;

Considérant que la nouvelle hauteur du bâtiment se rattache à celles des deux bâtiments voisins (n° 32 et 38 de la même rue) ; que ce gabarit est donc non-déroatoire et qu'il permet de s'intégrer dans le tissu urbain côté rue ;

Considérant par contre que ce bâtiment déroge en termes de profondeur à la réglementation en vigueur puisqu'il dépasse de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde et ce, sans retrait latéral de 3 m du côté du n° 32 de la rue Kessels (retrait de 2,1 m) ; que, de plus, la profondeur de la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;

Considérant que cette demande de dérogation n'est pas justifiée ;

Considérant que la lucarne prévue au 3^{ème} étage en façade arrière n'est pas conforme à la réglementation urbanistique en vigueur puisque sa longueur dépasse les $\frac{2}{3}$ de la largeur de la façade ; que cette dérogation n'est pas justifiée ;

Considérant que le nouveau bâtiment ne respecte pas le Code civil en ce qui concerne les vues directes sur les propriétés voisines au niveau des terrasses du 2^{ème} et du 3^{ème} étage (par rapport aux limites de parcelles et dans le cas d'une vue droite, respect d'une distance minimale de 1,90 m par rapport aux limites de la parcelle) ;

Considérant que, en façade avant, un traitement différencié est appliqué au rez-de-chaussée, permettant de mettre en évidence le commerce ;

Considérant qu'un bow-window est prévu en façade avant, du R+1 au R+3, de même qu'une lucarne du côté du n° 36-38 de la même rue ; que ces dernières respectent les normes en vigueur ;

Considérant que les matériaux envisagés en façade avant sont principalement constitués de briques (bow-window en briques émaillées) ; que ce matériau est similaire à celui de la construction adjacente, sise au n° 36-38, et inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural régional (hôtel particulier de style éclectique) ;

Considérant toutefois que les coloris des briques et des autres éléments architecturaux ne sont pas formellement identifiés, seule une indication de « *teinte claire* » figurant dans le dossier de demande ;

Considérant par ailleurs que, en façade arrière, du crépi est prévu ; que ce matériau n'est pas de nature à s'intégrer dans le tissu urbain existant ; que, des constructions en intérieur d'îlot étant prévues, les façades arrière de certains bâtiments seront quotidiennement visibles ; qu'il serait dès lors opportun d'en soigner le traitement architectural ;

Considérant également que l'élévation arrière du bâtiment n° 34 rue Kessels fait figurer des garde-corps qui ne couvrent pas l'ensemble des emprises des terrasses au niveau des étages ;

Construction sise au n° 40 rue Kessels :

Considérant que les transformations opérées sur ce bâtiment sont essentiellement des modifications de façade ; que la profondeur est toutefois légèrement augmentée (de 14,2 m selon les plans du demandeur à 16,1 m) ; que cette augmentation ne porte pas préjudice aux constructions voisines et est conforme à la réglementation en vigueur ;

Considérant que, au rez-de-chaussée, le projet prévoit des modifications structurelles ainsi que le remplacement de la porte d'entrée (en bois moulurée), des châssis (en bois) et de la porte de garage, laquelle est élargie et prévue en bois mouluré ; que ces modifications permettent de retrouver une situation d'origine et sont susceptibles de s'intégrer correctement au tissu urbain environnant ;

Considérant qu'une lucarne est également prévue en façade avant, en bois mouluré elle aussi ; qu'elle est conforme à la réglementation en vigueur et qu'elle ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;

Considérant que, à cet égard, une attention a été portée à la mise en valeur des caractéristiques architecturales de cette habitation, ce qui est appréciable ;

Considérant toutefois que les élévations sont lacunaires quant aux détails des ferronneries existantes et projetées ;

Considérant que de l'enduit de teinte claire est prévu en façade arrière ; que cette façade devrait être visible depuis l'intérieur d'îlot et qu'une attention devrait donc être portée au traitement architectural de cette façade ;

Considérant qu'une lucarne en façade arrière est prévue ; qu'elle est conforme à la réglementation en vigueur ;

Considérant que l'emprise des terrasses et des garde-corps s'étend jusqu'à la limite de propriété côté n° 42 rue Kessels, générant des vues intrusives vers cette propriété et ne respectant pas les prescriptions du Code civil en la matière (vues droites) ;

Construction sise au n° 260 rue Josaphat :

Considérant que les bâtiments sis côté Josaphat sont également inclus dans la zone de protection de l'ensemble classé « école communale n° 1 "La Ruche" » susvisé ; que le projet modifie les vues vers et depuis cet ensemble ;

Considérant que le gabarit du n° 260 rue Josaphat est modifié dans la demande ; qu'il passe d'un R+3 à un R+3+T (soit d'une hauteur totale passant de 14,39 m à 19,24 m) ; que cette augmentation permet de se rapprocher des hauteurs des bâtiments voisins et de créer une continuité entre les n° 262 (hors demande), 260, 248-250 et 246 (hors demande également) ;

Considérant de plus que la création d'une toiture à versants, en lieu et place d'une toiture plate, permet de créer une continuité visuelle sans induire de nuisances supplémentaires ;

Considérant que le projet tend également à modifier la profondeur du bâtiment, celle-ci étant réduite de 53 m à 19 m) ;

Considérant toutefois que la profondeur du bâtiment au rez-de-chaussée demeure en dérogation (plus de 3 m de profondeur par rapport au n° 264 rue Josaphat) ; que cela est susceptible de créer des nuisances sur l'habitation voisine ;

Considérant qu'une lucarne est prévue en façade arrière, en dérogation à la réglementation en vigueur (longueur de la

lucarne) ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la terrasse du 1^{er} étage s'étend jusqu'en mitoyenneté selon l'élévation, sans qu'aucun dispositif ne soit prévu pour réduire les vues potentiellement intrusives vers les constructions voisines ; que l'emprise de la terrasse est susceptible de créer des nuisances sur la parcelle voisine ; que, cependant, dans la vue en plan, son emprise sur la toiture plate respecte bien un retrait d'1,90 m par rapport au n° 264 ;

Considérant que les façades du bâtiment sont complètement revues ; que la façade avant projetée présente une architecture qui se rapproche de la typologie des bâtiments voisins ; que cet aspect est appréciable ;

Considérant que les matériaux employés en façade avant sont en briques de teinte claire et en briques émaillées ; que les châssis sont en aluminium de teinte claire ; que, en façade arrière, du crépi sur isolant est prévu ;

Considérant que les coloris des matériaux en façade avant ne sont pas précisés et que le matériau en façade arrière n'est pas qualitatif ;

Construction sise au n° 248-250 rue Josaphat :

Considérant que le n° 248-250 rue Josaphat voit sa toiture à versants réhaussée (portant la hauteur du bâtiment de 16,34 m à 18,44 m), en dérogation à la réglementation en vigueur (dépassement de plus de 3 m du mitoyen le plus bas, à savoir le bâtiment sis au n° 246) ; que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;

Considérant que les châssis et menuiseries extérieures sont refaits ; que la porte d'entrée prévue est en bois mouluré et respecte les divisions d'origine ; que cela est appréciable ;

Considérant que les coloris des matériaux en façade avant ne sont pas précisés et que le matériau en façade arrière n'est pas qualitatif ;

Construction sise au n° 244 rue Josaphat :

Considérant que la rénovation du bâtiment sis au n° 244 rue Josaphat n'entraîne pas de modifications en termes de volumétrie (implantation et gabarits) ;

Considérant que les bâtiments mitoyens, sis aux n° 244, 242 et 240, de la même rue, constituent actuellement un ensemble bâti qui, bien que non-inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional ou protégé légalement, présente une cohérence d'ensemble et une unité visuelle ;

Considérant que seul le traitement de la façade et l'agencement intérieur sont modifiés à cette adresse ; que la porte d'entrée et la porte de garage du rez-de-chaussée sont rénovées ; que des portes en bois moulurées sont prévues, dont les divisions sont similaires à celles d'origine ; que cela est appréciable ;

Considérant que, en façade avant, la peinture sera rafraîchie, sans indication de colorimétrie, excepté une « *teinte claire* » ; qu'il y a lieu de conserver la couleur actuelle de la façade afin de préserver la cohérence sur cet ensemble de trois habitations ;

Considérant que des tuiles de teinte rouge sont prévues ; que les tuiles existantes sont de teinte bleue/noire ; qu'il y a lieu de conserver la couleur actuelle de la façade, toujours afin de préserver la cohérence sur cet ensemble de trois habitations ;

Considérant qu'une « *remise en peinture ferronnerie du balcon* » du 1^{er} étage est indiquée sur les élévations de la demande, sans que ces dernières ne reprennent le style de ferronneries actuel ; qu'il y a lieu de conserver la couleur actuelle et le style de ces ferronneries, pour les mêmes motifs que ceux évoqués ci-avant ;

F. HABITABILITE :

Agencement des logements :

Logements en intérieur d'îlot :

Considérant que la demande prévoit des logements partagés sous forme de maisons unifamiliales ;

Considérant que le logement B.0.01 consiste en l'unique logement du projet adapté aux PMR ; que le demandeur souhaite, de surcroît, qu'il s'agisse d'un logement de type kangourou ; que ce logement comporte donc deux séjours et espaces de nuits distincts ; que chaque partie du logement possède sa propre entrée ;

Considérant que les cinq autres habitations partagées présentent des agencements et superficies similaires : salle à manger, cuisine et bureau au rez-de-chaussée et 4 chambres à l'étage (avec deux salles de bain/de douche) ;

Considérant que les superficies de séjour sont globalement spacieuses (entre 40 et 45 m² environ) ; que les superficies des chambres de chaque logement oscillent entre 9,8 m² et 18 m² ; que les chambres de 9,8 m² doivent être agrandies afin de garantir une habitabilité correcte ;

Considérant que chaque logement possède une circulation intérieure permettant aux occupants de rejoindre un box privatif situé au sous-sol et comportant de l'espace pour un emplacement motorisé et trois emplacements vélos ;

N° 34 rue Kessels :

Considérant que les 1^{er} et 2^{ème} étages du bâtiment présentent une répartition identique : deux logements de, respectivement, 1 chambre (72 m²) et 2 chambres (77 m²) ; que leur aménagement intérieur est conforme à la réglementation en vigueur ;

Considérant que les terrasses extérieures des deux logements au rez-de-chaussée s'étendent sur 2,5 m de profondeur ; que, bien que cela constitue un élément positif en termes de qualité d'espace extérieur, les délimitations entre ces terrasses et la « *toiture végétalisée* » attenante (végétalisation sur dalle) ne sont pas renseignées dans les différents documents de la demande ;

Considérant que l'usage de cet espace extérieur (toiture végétalisée dans le prolongement des terrasses) par les futurs occupants générerait des nuisances en termes de vues vers les habitations voisines (vues obliques) ; que l'accès aux toitures végétalisées doit dès lors être retreint ;

Considérant que le 3^{ème} étage comporte deux appartements d'1 chambre (57 m² pour l'appartement D.3.02 et 49 m² pour l'appartement D.3.01) ;

Considérant que l'espace de séjour/cuisine de l'appartement D.3.01 ne respecte pas la réglementation en vigueur en termes de superficies minimales (27,4 m² en lieu et place de 28 m²) ; que, dans le cadre d'une nouvelle construction, aucune demande de dérogation portant sur l'habitabilité n'est acceptable, et ce même si cette dernière est minime ;

Considérant qu'un logement (logement D.4.01) est prévu dans les combles (2 chambres et un espace de bureau, d'une superficie de +/- 85 m²) ;

Considérant que, sur plan, la superficie de la chambre principale est de 14,7 m² ; que, après vérifications, cette chambre ne fait en réalité que 11,5 m², en dérogation aux prescriptions urbanistiques applicables ; que, de plus, l'éclairage minimal n'est pas respecté (1,34 m² en lieu et place de 2,3 m²) ;

Considérant par conséquent que les normes urbanistiques ne sont pas respectées puisque les chambres ne disposent ni d'une superficie ni d'un éclairage suffisants ;

N° 40 rue Kessels :

Considérant qu'un studio (C.0.01, d'une superficie de 27,3 m²) est prévu à l'arrière du bâtiment, au rez-de-chaussée ; qu'il possède un bel espace extérieur (terrasse d'environ 4,5 m²) qui donne sur un jardin ;

Considérant que les limites entre ce jardin et les espaces de circulation en intérieur d'îlot ne sont pas connues, de même que leur matérialité (clôture, mur, etc.) ;

Considérant que les étages 1 et 2 présentent un aménagement identique ; que chaque étage comporte un appartement de 2 chambres (C.1.01 et C.2.01), conforme à la réglementation en vigueur ;

Considérant que le 3^{ème} étage est occupé par un duplex qui s'étend dans les combles ;

Considérant que ce duplex comporte 1 chambre et qu'un bureau (15 m²) est aménagé sous les combles ; que, toutefois, la hauteur sous plafond de cet espace est de moins d'1,7 m sur certaines coupes et de 2,2 m sur d'autres, pour la partie la plus haute ; qu'il s'agit donc d'un espace non-habitable ;

N° 244 rue Josaphat :

Considérant que la maison unifamiliale (2 chambres et 1 bureau) est conforme à la réglementation en vigueur ;

Considérant que la terrasse du 1^{er} étage est entièrement accolée à la limite mitoyenne du bâtiment sis au n° 246 de la rue Josaphat ; que les garde-corps et autres dispositifs permettant de limiter les vues vers les terrasses du n° 246 ne sont pas détaillés ;

Considérant que cette maison unifamiliale comporte également un espace de bureau sous les combles ; que, en raison de sa superficie et de sa hauteur sous plafond, il s'agit d'un local-non habitable ;

N° 248-250 rue Josaphat :

Considérant que les bâtiments sis aux n° 260 et 248-250 sont reliés au sous-sol mais séparés au rez-de-chaussée par le chemin d'accès vers l'intérieur d'îlot ; que les accès vers les logements de ces deux bâtiments sont prévus depuis ce chemin intérieur (et non depuis la rue) ;

Considérant que, au rez-de-chaussée avant du bâtiment du n° 248-250, un studio (A2.0.01) est prévu côté rue ; qu'il est mono-orienté au nord-est ; qu'il serait opportun que ce logement soit fusionné avec le logement attenant (logement A2.0.02 détaillé ci-dessous) ;

Considérant que le second logement (logement A2.0.02 de 2 chambres), toujours au n° 248-250 et accessible depuis le rez-de-chaussée du bâtiment, s'étend vers le sous-sol de ce dernier via des circulations intérieures ; que les 2 chambres avec salle de bain attenante se retrouvent ainsi partiellement en sous-sol du bâtiment ; que cela n'est pas optimal ;

Considérant que la terrasse de ce logement, au rez-de-chaussée, est accolée à la limite mitoyenne du n° 246 rue Josaphat ; qu'elle ne respecte donc pas le Code civil ;

Considérant que le 1^{er} étage de ce bâtiment comporte deux appartements (A2.1.02 – 1 chambre et A2.1.01 – 2 chambres) ; que le logement A2.1.02 n'est pas conforme à la réglementation en vigueur puisque l'unique chambre de ce logement présente une superficie inférieure à 14 m² ; que la superficie du séjour/cuisine ne correspond pas non plus aux normes applicables (moins de 28 m²) ; que, dans le cas d'une rénovation lourde, aucune dérogation aux normes d'habitabilité ne peut être accordée ;

Considérant que l'agencement du 2^{ème} étage de ce bâtiment est identique à celui du 1^{er} ; que les remarques émises ci-dessus sont par conséquent applicables à cet étage ;

Considérant que le 3^{ème} étage de ce bâtiment présente deux logements, à savoir un duplex d'1 chambre (A2.3.02), comportant un espace de bureau sous les combles, et un second appartement duplex de 3 chambres (A.2.3.01) ;

Considérant que l'appartement A.2.3.02 n'est pas conforme à la réglementation en vigueur puisqu'il ne dispose pas d'une chambre de minimum 14 m² présentant un éclairage suffisant ; que, une fois encore et pour rappel, aucune dérogation aux normes d'habitabilité ne peut être accordée dans le cadre d'une rénovation lourde ;

N° 260 rue Josaphat :

Considérant qu'un logement est implanté au rez-de-chaussée arrière du bâtiment (A1.0.01) ; que ce logement de 2 chambres est conforme à la réglementation ;

Considérant que les espaces de séjour donnent sur une terrasse spacieuse au rez-de-chaussée ; que, toutefois, les délimitations n'y sont pas clairement renseignées (haies séparatrices ?) ; que, au vu du probable passage en intérieur d'îlot, il serait souhaitable de délimiter la zone accessible pour ce logement (haies séparatrices) ;

Considérant que, au 1^{er} étage de ce bâtiment ; deux logements sont prévus (A1.1.01 et A1.1.02) ; qu'ils offrent chacun 2 chambres et sont tous deux conformes à la réglementation et globalement spacieux ;

Considérant que le 2^{ème} et le 3^{ème} étage présentent la même configuration ;

Considérant qu'un logement de 2 chambres est aménagé dans les combles du bâtiment (A.1.4.01) ; que l'éclairage naturel du salon/séjour n'y est pas optimal ;

Locaux communs :

N° 34 rue Kessels :

Considérant qu'un local poubelles, de moins de 4,5 m², est situé au sous-sol du bâtiment ; que le local en question est donc trop étroit pour les sept logements prévus et les quatre types de poubelles requis en matière de tri sélectif ;

Considérant que ce bâtiment ne comporte pas de local vélos/poussettes ; que les habitants doivent donc emprunter l'accès sis au n° 40 de la rue puis traverser l'intérieur d'îlot afin de stationner leur vélo au sein des locaux compris dans le parking souterrain côté Josaphat ; que cela n'est pas acceptable ;

Considérant que sept caves et un local compteurs, accessibles de manière indépendante, sont prévus au sous-sol, conformément à ce qui est réglementairement requis ;

N° 40 rue Kessels :

Considérant que, au sous-sol de ce bâtiment, quatre caves sont prévues pour les quatre logements projetés, tout comme un local compteurs, conformément à ce qui est réglementairement requis ;

Considérant qu'un local technique, destiné à accueillir une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 3 m³ et un bassin d'orage de 2 m³, est prévu au sous-sol ; que son utilisation n'est pas clairement renseignée ;

Considérant qu'un local poubelles de 12,8 m² est également prévu au sous-sol du bâtiment ; que son dimensionnement est plus que correct ;

Considérant qu'un local poussettes est implanté dans le hall d'entrée et qu'aucun local vélos n'est dédié aux logements de ce bâtiment ; que cela n'est pas adéquat ;

N° 244 rue Josaphat :

Considérant que le sous-sol de ce bâtiment ne comporte que le local compteurs ; qu'aucun emplacement pour vélos n'est prévu dans le bâtiment ;

N° 248-250 et 260 rue Josaphat :

Considérant qu'une partie des locaux communs sont mutualisés entre les bâtiments du n° 248-250 et du n° 260 rue Josaphat ; que, par exemple, un seul local déchets est prévu pour ces deux bâtiments ; qu'il s'agit d'un local d'une superficie de 7 m² situé à l'une des extrémités du sous-sol ; que sa localisation n'est pas optimale pour les occupants des logements au n° 248-250, qui doivent donc traverser tout le sous-sol pour se débarrasser de leurs déchets ;

Considérant de plus que ce seul local déchets est dévolu aux habitants de 17 logements ; que, par conséquent, il semble être sous-dimensionné (le « *guide du bâtiment durable* », recommande 5,5 m² + (0,14 m² x le nombre d'habitants) si le nombre d'habitants est inférieur à 50) ;

Considérant que des caves sont prévues en suffisance, tout comme un local compteurs, conformément à ce qui est réglementairement requis ;

Stationnement (motorisé et vélo) et livraisons :

Considérant que le site est implanté en zone d'accessibilité 'B' (soit en zone bien desservie en transports en commun) au sens du RRU ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'un parking couvert qui s'étend en intérieur d'îlot, accessible exclusivement depuis la rue Josaphat, et qui propose un total de 29 emplacements pour véhicules motorisés (en ce compris les 5 boxes privatifs) ;

Considérant que 2 emplacements PMR y sont prévus, conformément aux normes en vigueur ;

Considérant que ces 29 emplacements sont à destination exclusive des logements ; que l'offre totale à destination des logements s'élève donc à 29 emplacements pour 33 logements ; que les 4 studios du projet ne bénéficient pas d'un emplacement de stationnement, selon la note explicative du demandeur ;

Considérant par conséquent que cette offre déroge à la réglementation en vigueur (ratio de 0,87 en lieu et place de 1) ; que, toutefois, au vu du nombre d'emplacements pour vélos et de la bonne accessibilité du site en transports en commun, la dérogation est acceptable ;

Considérant cependant que ce parking en sous-sol n'est accessible que depuis la rue Josaphat ; que sa localisation n'est donc pas optimale pour les habitants de la rue Kessels ;

Considérant par ailleurs que la rampe menant au parking souterrain présente une pente de 14,4 % ;

Considérant par ailleurs que la rampe d'accès possède une largeur de 2,5 m ; que cette rampe doit permettre à la fois la sortie et l'accès au parking (double sens) ; qu'elle est donc trop étroite et ne permet pas à deux véhicules de se croiser ;

Considérant qu'une seconde zone de stationnement pour véhicules motorisés est prévue du côté de la rue Kessels ; que cette poche comporte 12 emplacements, exclusivement destinés aux employés et clients du grand commerce spécialisé, toujours selon la note explicative du demandeur ;

Considérant que ces emplacements sont implantés sous un carport et que, pour y accéder, les véhicules doivent traverser la cour intérieure via l'entrée sise au n° 40 rue Kessels ; que, bien que ces emplacements soient couverts, des nuisances acoustiques seront engendrées par la circulation des véhicules, des clients et des marchandises, ce qui n'est pas souhaitable ;

Considérant que cet accès possède une largeur oscillant de 2,3 m à 2,9 m, ce qui semble insuffisant dans le cas d'une entrée-sortie de parking (pas de possibilité de double sens) ;

Considérant par ailleurs que certains emplacements semblent étroits (moins de 2,20 m de large) ; que, de plus, les matériaux prévus au sol sous les emplacements de stationnement ne sont pas précisés ;

Considérant enfin qu'aucune indication permettant de justifier le nombre d'emplacements nécessaires en fonction de la fréquentation du commerce n'est présente dans la note explicative et le rapport d'incidences fournis par le demandeur ;

Considérant dès lors que, en l'état, il est compliqué de se positionner sur l'adéquation du nombre d'emplacements à

destination de la clientèle tel que prévu ;

Considérant que le placement de points de recharge pour véhicules électriques dans les parkings des commerces sera obligatoire, selon des ratios spécifiques, à partir du 1^{er} janvier 2025, et ce conformément l'AGRBC du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings (ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables) ;

Considérant qu'il y a également lieu de proposer ce type d'infrastructure pour le parking des logements, suivant une analyse des besoins à réaliser ;

Considérant que ces infrastructures doivent être intégrées à la demande de permis afin d'assurer aux emplacements de parking les aspects qualitatifs nécessaires tout en garantissant la sécurité via la mise en place d'infrastructures adaptées ;

Considérant que des emplacements vélos sont répartis en plusieurs endroits sur le site, côté Josaphat et Kessels ; que les emplacements vélos à destination des logements sont plus précisément répartis de la manière suivante :

dans le parking au sous-sol côté Josaphat (78 emplacements au total) :

1 local vélos au sous-sol côté rue Josaphat de 22 emplacements,

1 local vélos au sous-sol rue Josaphat de 38 emplacements (dont 5 pour vélos-cargos),

8 emplacements 'libres', à l'arrière des emplacements pour véhicules motorisés,

10 emplacements vélos répartis dans les 5 boxes à voiture à destination des maisons unifamiliales ;

au rez-de-chaussée côté Kessels : 17 emplacements dans la zone de cours et jardin (en ce compris 1 pour vélo-cargo) ;

Considérant que le projet propose un total de 80 emplacements couverts selon le rapport d'incidences ; que le plan du sous-sol, lui, n'en fait figurer que 78 ; que la quantité totale d'emplacements vélo est donc de 78, à mettre en rapport avec les 71 chambres (des 33 logements) prévues par le projet ; que cela répond aux exigences de Bruxelles Mobilité et de Bruxelles Environnement ;

Considérant que les 8 emplacements 'libres' au sein du sous-sol sont situés entre le mur du parking et les emplacements pour véhicules motorisés ; que leur localisation n'est donc pas adéquate et qu'il y a lieu de les intégrer dans un local adéquat

Considérant, pour rappel, que l'ensemble de l'offre en stationnement vélos à destination des logements est exclusivement implantée au sous-sol du parking côté Josaphat ; que les habitants des bâtiments de la rue Kessels devront donc traverser le site pour disposer leurs vélos dans le sous-sol ; que cela n'est pas l'idéal ;

Considérant que les 17 emplacements pour vélos côté rue Kessels sont destinés aux travailleurs et clients du commerce ; que ces emplacements ne sont pas couverts ; que si des emplacements non couverts sont acceptables pour les clients, les emplacements pour les employés devraient être localisés dans un local sécurisé ;

Considérant qu'au vu du type de commerce, les emplacements à destination des clients devraient proposer une proportion d'emplacements adaptés aux vélos cargos ;

Considérant qu'une zone de déchargement extérieure (non couverte) est prévue en intérieur d'îlot, à côté d'un des accès au grand commerce spécialisé (dimensions : 7,5m x 3,3m) ; qu'il s'agit de l'unique zone de chargement/déchargement du projet pour ce dernier ;

Considérant que, dans les faits, un certain nombre de livraisons se déroulent actuellement via une entrée située au n°40 rue Kessels ; tandis que d'autres s'effectuent directement en voirie, côté rue Josaphat ; qu'il s'agit, dans le cadre de ce projet, d'effectuer l'ensemble des livraisons via ce passage côté Kessels ; que le charroi se fera donc en intérieur d'îlot et que cela n'est pas de nature à contribuer à un aménagement correct de l'intérieur d'îlot (prescription 0.6 du PRAS) ;

Considérant que les nuisances liées aux livraisons (qui, d'après le rapport d'incidences, auront lieu trois fois par jour) rue Kessels ne sont pas complètement quantifiées (impact sur le trafic et sur les nuisances sonores) ; que les zones de livraison doivent faire l'objet d'une analyse plus poussée afin de mieux quantifier leur impact sur les habitations voisines et la circulation locale ;

Considérant que des camions devraient pouvoir accéder à un quai de déchargement in situ, couvert et isolé acoustiquement ;

Considérant par ailleurs que les camions devront donc emprunter l'accès au n° 40 rue Kessels, de 2,9 m de large et de 3,7 m de hauteur ; que cette hauteur est par conséquent trop restreinte pour qu'un camion puisse y accéder alors que ce type de commerce est susceptible de recourir à des camions de grande taille pour se faire livrer ;

Considérant que le commerce sis côté rue Josaphat ne dispose pas d'emplacement réservé pour la livraison ; que ces dernières devront par conséquent être effectuées en voirie ; que, selon le type de commerce projeté, les nuisances peuvent donc être significatives ;

Considérant dès lors que le projet n'apporte aucune amélioration par rapport la situation actuelle du point de vue de la gestion des livraisons et qu'il y a lieu d'y remédier pour favoriser le report des opérations de chargement/déchargement hors voirie, et ce afin de dégager la voie publique pour assurer la fluidité du trafic et la quiétude dans la rue, tout en veillant à ne pas impacter négativement l'intérieur d'îlot ;

G. ABORDS :

Accessibilité :

Considérant que, en situation de fait, les différents bâtiments en intérieur d'îlot sont accessibles via deux entrées carrossables, d'une part depuis le n° 40 rue Kessels et d'autre part depuis le n° 244 rue Josaphat ; que ces deux entrées aboutissent aux boxes en intérieur d'îlot et au grand commerce spécialisé ;

Considérant que, en situation projetée, l'intérieur d'îlot est accessible depuis le n° 246-250 rue Josaphat et le n° 40 rue Kessels pour les modes actifs ; que les véhicules motorisés peuvent accéder au sous-sol du côté du n° 244 Josaphat (via une rampe) et via le n° 40 rue Kessels ;

Considérant que les accès à l'intérieur d'îlot pour les cyclistes et les piétons est donc possible depuis les mêmes entrées que celles prévues pour les véhicules motorisés côté rue Kessels, sans qu'une quelconque voie ne leur soit réservée ; qu'un

accès spécifique pour les piétons et les cyclistes vers l'intérieur d'îlot côté Kessels est nécessaire afin d'éviter les conflits entre les différents usagers ;

Considérant que, pour les cyclistes, un chemin est prévu en intérieur d'îlot, liant l'entrée côté Kessels et le parking en sous-sol côté Josaphat ; que deux types d'aménagement sont prévus le long de ce cheminement ;

Considérant que le premier tronçon, côté Kessels, possède une simple démarcation (ce qui semble être un changement d'appareillage dans les matériaux au sol) permettant de dégager un espace pour les cyclistes ; que les matériaux au sol sont en pavés drainants ; que le cheminement possède une largeur de moins d'1 m et que deux vélos peuvent donc difficilement s'y croiser ;

Considérant que les matériaux de la seconde portion du trajet sont inconnus et que ce chemin intérieur possède des largeurs qui oscillent entre 1,2 et 1,6 m ;

Considérant que l'entrée/sortie du parking souterrain pour les cyclistes (entrée orientée est, dans la prolongation du chemin) n'est pas renseignée correctement sur les élévations de la demande ; que, selon ces dernières, il semblerait que la largeur soit de 3,9 m et la hauteur de 2,3 m ; que, sur les plans du sous-sol, un accès est dessiné mais qu'il possède toutefois une largeur de 1,5 m ;

Considérant qu'un cheminement en intérieur d'îlot à usage des piétons est également aménagé ; que le statut de cette voie n'est pas indiqué dans les documents de la demande, de même que les modalités d'accès ;

Considérant que ce cheminement longe une portion des limites du terrain afin de rejoindre le côté Kessels ; que, toutefois, il n'aboutit que sur un espace végétalisé ; que les raccords entre les côtés Josaphat et Kessels ne sont donc pas effectifs ;

Considérant que ce cheminement piéton, identifié comme étant adapté aux PMR sur une partie de ce tronçon, se termine côté Kessels sur ce qui semble être un escalier d'après la note explicative ; que ce chemin en intérieur d'îlot n'est donc pas conforme aux normes d'accessibilité pour les PMR ; que, par ailleurs, les pentes ne sont pas renseignées ;

Aménagement paysager :

Considérant que l'aménagement paysager s'articule autour des espaces extérieurs proposés, lesquels comportent plusieurs espaces collectifs, à savoir : un verger, plusieurs potagers, un patio commun et des jardins privatifs ;

Considérant que l'accès à ces différents dispositifs n'est pas précisé dans la demande (notamment l'accès au verger et au patio commun côté rue Josaphat) ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation passe de 97 % à 81 %, ce qui constitue globalement une amélioration ; que, toutefois, en raison de l'emprise du parking au sous-sol et des habitations unifamiliales en intérieur d'îlot, les espaces végétalisés de pleine terre ne sont pas optimisés ;

Considérant que le projet prend place dans un espace soumis au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;

Considérant que le projet propose des toitures végétalisées intensives sur l'emprise du parking (en intérieur d'îlot) et du commerce (côté Kessels) ; que les épaisseurs de substrat reprises dans les différentes coupes de la demande oscillent entre 10 cm (du côté des habitations en intérieur d'îlot) et 40 cm ; que, selon le « *Guide du bâtiment durable* », les toitures vertes intensives doivent posséder une épaisseur de substrat de minimum 30 cm ;

Considérant que, du côté de la rue Kessels, deux toitures végétalisées intensives sont prévues sur dalle, l'une dans le prolongement de la construction sise au n° 34 et l'autre dans le prolongement de la construction sise au n° 36-38 ; que les limites de ces toitures ne sont pas précisées (notamment en ce qui concerne leur accessibilité – cf. supra) ;

Considérant que des toitures végétalisées sont également prévues sur les toitures des habitations en intérieur d'îlot, en accompagnement des panneaux photovoltaïques ; que ces dernières ne sont toutefois pas clairement représentées en coupes ;

Considérant par ailleurs que la toiture végétalisée intensive prévue sur l'emprise du parking semble comporter des alignements de haies délimitant des espaces extérieurs à destination des habitants des maisons unifamiliales ; que les essences arborées prévues ne sont pas précisées sur les plans de la demande ; qu'il serait souhaitable de les préciser, de privilégier des essences indigènes et de ne pas proposer d'essences invasives et allergènes ;

Considérant que pour l'ensemble des aménagements végétalisés (toiture, jardin sur dalle, jardin en pleine terre, etc.), le recours à des espèces locales et non envahissantes devra être privilégié ; qu'une partie des celles-ci devront être favorables à la petite faune (fruitière, mellifère, abri...) ; que des dispositifs favorables à l'accueil de la faune pourrait adéquatement compléter le projet (nichoir intégré, dispositifs pour insectes...) ;

Considérant que les problèmes d'inondation et d'imperméabilisation des sols vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ; que le projet se situe en zone d'aléa d'inondation ;

Considérant qu'il est donc impératif que l'ensemble de ces dispositifs contribuent au « zéro rejet à l'égout » et aux objectifs régionaux en matière de gestion des eaux de pluviales ; qu'une note hydraulique a été versée au dossier mais qu'aucun plan ou schéma de principe n'a été annexé à cette note, de telle sorte que les surfaces prises en compte ne sont pas identifiées ;

Considérant que plusieurs bassins d'orage et citernes de récupération des eaux pluviales sont prévus aux sous-sols des bâtiments ; qu'aucun dispositif particulier permettant l'infiltration et l'évapotranspiration n'est détaillé dans les aménagements paysagers (jardin de pluie, etc.) ; que l'ensemble des surfaces de ruissellement du projet ainsi que l'eau temporisée et récupérée dans les citernes de récupération/réutilisation doivent être gérées selon les principes d'évapotranspiration et/ou d'infiltration, dont les trop-pleins doivent mener à un ouvrage de gestion intégrée alternatif aux bassins d'orage ; qu'au vu de la superficie disponible sur le site, le recours à des solutions de type bassin d'orage n'est pas acceptable ;

Considérant que les fiches de Bruxelles Environnement précisent que certaines surfaces d'infiltration ne sont pas correctement dimensionnées ;

Considérant par ailleurs que le rapport d'incidence établit des objectifs à mettre en œuvre afin de répondre aux impératifs en matière de gestion des eaux à la parcelle ; qu'il précise que « *ces dimensionnements seront confirmés par un bureau*

d'étude en phase d'adjudication » ; que ces aménagements doivent être dès à présent détaillés ; que le projet, tel que soumis à l'instruction, se doit de répondre à ces enjeux en proposant des installations pérennes ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu, d'une part, de localiser les dispositifs de gestion des eaux sur le site et, d'autre part, de veiller à ce que toutes les surfaces d'infiltration soient correctement dimensionnées afin d'atteindre les objectifs actuels de gestion d'une pluie avec un temps de retour de 100 ans ;

Considérant que les modalités d'éclairage de l'intérieur d'îlot ne sont ni étudiées ni précisées, alors que cela a une incidence sur l'intérieur d'îlot ; qu'il convient de mener une analyse de ce type et de mettre en place des solutions permettant de minimiser les nuisances lumineuses ;

Considérant, enfin, que le rapport d'incidence précise que certaines essences invasives sont potentiellement présentes sur le site ; qu'il y a lieu de le vérifier et, le cas échéant, de traiter correctement cette problématique ;

H. ASPECTS TECHNIQUES :

Considérant que la ventilation du parking n'est pas reprise dans la demande ; que cette dernière doit respecter les normes en vigueur et être clairement identifiable sur les plans ; que le rapport d'incidence doit effectuer ce calcul et en analyser les incidences éventuelles ;

Considérant que des pompes à chaleur (PAC) semblent être intégrées pour les logements en intérieur d'îlot, en sous-sol, dans les boxes privatifs de chaque habitation, mais qu'il n'est pas précisé si les conditions d'apport en air sont suffisantes ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir un local technique dans le volume bâti afin de lutter contre les nuisances acoustiques ; que ce local doit être correctement ventilé pour ne pas nuire à la rentabilité de ce type d'installation et qu'il convient d'opter pour une PAC centralisée pour ces logements ;

Considérant que les installations de chauffage ne sont pas non plus reprises dans le dossier de demande pour les logements ; qu'il y a lieu de les préciser et d'en analyser les éventuelles incidences ;

Considérant que les installations techniques (ventilation, chauffage, etc.) pour les commerces et l'équipement ne sont pas détaillées ; que certaines de ses techniques constituent des volumes soumis à permis d'urbanisme ; qu'il y a dès lors lieu de préciser les techniques envisagées, de les détailler sur plan et, à nouveau, d'en analyser les éventuelles incidences ;

I. CHARGES D'URBANISME :

Vu l'art. 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme ;

Considérant que des charges d'urbanisme seront imposées dans le cadre de ce projet ;

Considérant que le demandeur propose d'affecter ces dernières dans le cadre de la création de 15 % de logements encadrés ou conventionnés ; que, au regard de l'ampleur du projet, la Commune souhaite que ces charges soient affectées à d'autres opérations ;

J. CONCLUSION

Considérant que le projet, tel qu'introduit, améliore globalement la situation existante puisqu'il permet de dégager une partie de l'intérieur d'îlot et de reconstituer un front bâti continu au sein duquel une attention appréciable est apportée à l'esthétique des façades avant des bâtiments ;

Considérant toutefois que, bien que des espaces de pleine terre soient dégagées, l'imperméabilisation du site ainsi que sa densité demeurent trop élevées et ne constituent pas, d'une part, une réponse adéquate aux enjeux environnementaux actuels (par exemple, en termes de gestion des eaux), mais sont également susceptibles de créer des incidences non négligeables sur les constructions voisines ;

Considérant à cet égard que différentes problématiques sont soulevées en termes de mobilité, tant au niveau des flux générés par le déplacement du commerce côté Kessels, qu'au niveau des modalités de livraisons prévues pour ce dernier et de l'aménagement des espaces de stationnement en sous-sol (véhicules motorisés et stationnement vélo) ;

Considérant au surplus que les circulations prévues pour les modes actifs doivent être précisées et revues ; que des améliorations doivent être trouvées afin d'éviter tout risque de conflits entre les différents types d'usagers ; que les accès à l'intérieur d'îlot doivent être réétudiés ;

Considérant que les raccords du projet vis-à-vis des bâtiments voisins doivent faire l'objet d'une révision, que cela concerne tant les bâtiments à front de voirie que ceux implantés en intérieur d'îlot ; que de nombreux vis-à-vis sont pressentis en raison des volumétries et de l'aménagement des façades arrière des bâtiments sis le long de rues Kessels et Josaphat ;

Considérant que des dérogations sont requises en ce qui concerne également les normes d'habitabilité ; que dans le cadre d'un tel projet, ces dernières ne sont pas autorisables ;

Considérant que, pour ces deux derniers aspects, la révision ponctuelle de certaines parties des bâtiments concernés devrait pouvoir résoudre les potentiels conflits et améliorer la qualité des interventions proposées ;

Considérant, enfin, qu'un certain nombre d'interventions sur les bâtiments et sur leurs abords doivent être précisés au travers des plans, élévations et coupes, afin de pouvoir se positionner en toute connaissance de cause sur la demande ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)