ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU
Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 05 décembre 2024 /Zitting van donderdag 05 december 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 DES PALAIS 296 2
RUE FRAIKIN 45 3
RUE DE LA CONSOLATION 46 4
AVENUE DU SUFFRAGE UNIVERSEL 18 5
AVENUE DU DIAMANT 41 6
AVENUE PAUL DESCHANEL 28 8
AVENUE DES CAPUCINES 27 10
RUE ALBERT DE LATOUR 85 11
AVENUE SLEECKX 43 12
BOULEVARD LAMBERMONT 426 13
RUE DE JÉRUSALEM 44 - 44B 16
RUE DU PAVILLON 3 17
RUE JOSAPHAT 272 - 314 24

RUE DES PALAIS 296

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

Réf. / Ref.: 2024/216=204/294

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et deux logements), régulariser la construction d'une annexe sur toute la surface du rez-de-chaussée, la rehausse de la façade arrière ainsi que les modifications en façade avant (matériau, division, dimensions des baies du rez-de-chaussée), étendre le logement du 2ème étage vers les combles et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/11/2024 > 22/11/2024

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 usage mixte (un commerce et deux logements) :

1) régulariser :
   - la construction d'une annexe sur toute la surface du rez-de-chaussée, en dérogation aux art. 4, 6 et 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur, hauteur et maintien d'une surface perméable) et à l'art. 9 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
   - la rehausse de la façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur) ;
   - les modifications en façade avant (matériau, division, dimensions des baies du rez-de-chaussée), en dérogation à l'art. 3 du titre I du RCU (entretien des constructions et de leurs abords),
2) étendre le logement du 2ème étage vers les combles,
3) réaliser des travaux structurels ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'autorisation du 12 avril 1895 visant à « construire une maison » ;
2. Vu l'autorisation du 22 avril 1904 visant à « construire des annexes et changer la porte fenêtre en une grande porte » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 avril 1929 visant à « effectuer des transformations » ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 15 septembre 2022, par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en recours, suite à la demande visant à « dans un immeuble à usage mixte (1 commerce et 2 logements), régulariser la construction d'une annexe sur toute la surface du rez-de-chaussée, la rehausse de la façade arrière, l'ajout d'un logement dans les combles (passer de 2 à 3 logements) et les modifications de la façade avant (matériau, division, dimensions des baies du rez-de-chaussée, mise en peinture des pierres bleues) et réaliser des travaux structurels » ;
5. Vu la mise en demeure du 22 octobre 2018 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

1) la modification du nombre de logements (quatre en lieu et place de deux),
2) l'accès non conforme aux compteurs,
3) la réalisation de travaux structurels (nouvelle trémie d'escalier),
4) la construction d'une lucarne en façade arrière,
5) la construction d'une annexe sur toute la parcelle,
6) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue ;

1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe 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 ;

VOLUME :

Annexe au rez-de-chaussée :

1. Considérant que l'annexe, d'environ 22 m² et réalisée au rez-de-chaussée en extension du commerce, est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur puisque celle-ci s'implante sur toute la profondeur de la parcelle et qu'aucune superficie perméable n'est maintenue au sein de la parcelle ;
2. Considérant que ces travaux ne participent pas à l'amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot, ce qui est contraire à la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'affectation du Sol (PRAS) ;
3. Considérant que ces éléments ont été stipulés dans le refus du permis d'urbanisme du 15 septembre 2022 susvisé ; que la présente demande ne propose aucune amélioration pour cet intérieur d'îlot et que cela est regrettable ;

Rehausse en façade arrière :

1. Considérant que la rehausse de la toiture en façade arrière nécessite la rehausse d'un mur mitoyen ; que cette

modification ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables et ne se justifie pas ;

TOITURE PLATE :

1. Considérant que la toiture plate de l'annexe réalisée au rez-de-chaussée n'a pas été végétalisée ; que cela est contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur et n'est pas admissible ;

FACADE :

1. Considérant que la façade avant a été modifiée ; que les châssis en PVC projetés aux étages supérieurs respectent les proportions et divisions d'origine ;
2. Considérant qu'il y a lieu de retrouver la pleine hauteur sous-plafond du rez-de-chaussée afin de récupérer les proportions en façade avant (porte d'entrée et vitrine) se rapprochant de celles d'origine ;
3. Considérant que, au rez-de-chaussée, la vitrine commerciale et la porte d'entrée ont été remplacées par des éléments en PVC ne respectant pas l'esthétique d'origine ; que les éléments en pierre bleue composant la façade (bandeaux, seuils) ont été peints ; que tout cela appauvrit les qualités architecturales de la façade de l'immeuble ;
4. Considérant que, à nouveau, ces éléments ont été stipulés dans le refus du permis d'urbanisme du 15 septembre 2022 ;
5. Considérant que la présente demande n'apporte pas d'amélioration en ce qui concerne la façade avant ;

HABITABILITE :

1. Considérant que la présente demande propose d'étendre le logement du 2ème étage vers les combles ;
2. Considérant que, bien que les logements soient conformes aux normes d'habitabilité, ils sont cependant peu qualitatifs en termes d'habitabilité, ce qui est regrettable ;

CONCLUSION :

1. Considérant que le présent projet ne propose pas d'amélioration significative par rapport à la précédente demande, ayant débouché sur un refus de permis d'urbanisme ; qu'il y a dès lors lieu de le refuser également ;
2. Considérant par ailleurs qu'il y aura lieu d'entamer la remise des lieux en pristin état dès la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE FRAIKIN 45

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

Réf. / Ref.: 2023/295=099/045

Objet / Betreft: demande modifiée : dans un immeuble de deux logements, démolir une annexe au sous-sol, construire une annexe allant du sous-sol au rez-de-chaussée, rehausser le mur mitoyen de gauche (n° 47) et réaliser des travaux structurels intérieurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/11/2024 > 22/11/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 19 juillet 2023 visant à « dans un immeuble de deux logements, démolir une annexe au sous-sol, construire une annexe allant du sous-sol au rez-de-chaussée, rehausser le mur mitoyen de gauche (n° 47) et réaliser des travaux structurels intérieurs » ;
2. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 29 février 2024 sur cette demande ;
3. Vu les motifs invoqués dans cet avis, à savoir :

1) que le volume de cette construction n'est pas conforme puisqu'il va au-delà de la construction voisine la plus profonde (n° 43) ; qu'il engendre également une rehausse du mitoyen de droite le moins profond (n° 47), sur 3 m de long, ce qui pourrait porter préjudice à ce dernier ;
2) que la rehausse mitoyenne se compose d'un vitrage fixe translucide, en lieu et place d'un mur en maçonnerie dans le prolongement du mur mitoyen existant, en dérogation à la règlementation communale en vigueur ;
3) que la construction projetée, bien qu'entièrement vitrée, appauvrit les qualités d'habitabilité du salon qui se retrouve en double jour et ne bénéficie plus d'une baie ouvrante donnant vers l'extérieur ;

1. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 23 mai 2024, en application de l'art. 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
2. Considérant que le projet ainsi modifié vise désormais à, dans un immeuble de deux logements :

1) démolir une annexe au sous-sol,
2) construire une annexe allant du sous-sol au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 4 (profondeur des constructions mitoyennes) et à l'art. 6 (hauteur des constructions mitoyennes) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),

3) rehausser le mur mitoyen de gauche (n° 47),
4) réaliser des travaux structurels intérieurs ;

1. Considérant que ces plans modificatifs visent à répondre aux motifs de refus du projet initial ; qu'en ce sens :

1) la rehausse du mur mitoyen de gauche est réalisée conformément à la règlementation en vigueur,
2) les baies ont été ouvertes entre le salon et l'espace annexe abritant le nouvel escalier ainsi qu'entre la salle à manger et l'annexe ; que ces interventions permettent de supprimer le problème de double jour des pièces de séjour ;

1. Considérant dès lors que les dérogations en termes de ventilation (art. 12 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU)) et à la composition du mur mitoyen (l'art. 29 du Titre I du RCU) ont été supprimées ;
2. Considérant que l'annexe dépasse le bâtiment le plus profond (à droite – n° 43) mais qu'elle s'aligne à l'annexe latérale droite licite ; qu'en ce sens, la nouvelle construction ne porte pas préjudice au voisin de droite, dont la situation reste inchangée ;
3. Considérant, enfin, que le voisin de gauche (n° 47 – le moins profond), concerné par la rehausse mitoyenne, n'a pas émis d'objection lors de l'enquête publique ; qu'il est par ailleurs précisé dans la note explicative que le projet lui a été présenté et qu'il ne s'y oppose pas ;
4. Considérant par conséquent que le projet amendé améliore la liaison entre les différents espaces de vie et que, au vu de ce qui précède, il peut être accordé ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE DE LA CONSOLATION 46

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

Réf. / Ref.: 2024/162=208/217

Objet / Betreft: dans immeuble de dix logements, modifier au niveau du rez-de-chaussée l'esthétique des façades avant (châssis)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à, dans immeuble de dix logements, modifier au niveau du rez-de-chaussée l'esthétique des façades avant (châssis), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (remplacement de châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 décembre 1936 visant à "bâtir une maison" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 juillet 1937 visant à "transformer l'immeuble" ;
3. Vu l'autorisation du 6 juillet 1944 visant à "établir un muret pare-éclats contre la façade" ;
4. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024) ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la confirmation du 7 mai 2024, attestant de l'existence de dix logements répartis comme suit :

1) sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
2) rez-de-chaussée : un logement,
3) étages 1 à 3 : deux logements par étage,
4) étage 4 (mansardé) : trois logements,
5) combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJETEE :

1. Considérant que le bien concerné se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ; que, de plus et pour rappel, cet immeuble à appartements d'angle, moderniste d'inspiration Paquebot, construit suivant un projet dessiné par l'architecte Henri De Loose en 1936 et amplifié l'année suivante par l'architecte A. Lauwereins, est inscrit à l'inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 (cf. *monument.heritage.brussels*) ;
2. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de traiter les actes et travaux susceptibles de porter atteinte à son esthétique avec la plus grande attention ;
3. Considérant que la demande ne concerne que la façade avant ; qu'elle vise le remplacement, au rez-de-chaussée, des châssis en acier (à l'exclusion des portes d'entrée et du vitrail) par des menuiseries en bois, de la même teinte

que celle des étages supérieurs (marron lasuré foncé) ;
4. Considérant que les châssis projetés ne respectent pas la division d'origine ; que, toutefois, ils s'inspirent de ceux situés aux niveaux supérieurs (situation de droit), ce qui homogénéise l'ensemble ;
5. Considérant cette intervention s'intègre parfaitement à la composition des façades d'origine et que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE DU SUFFRAGE UNIVERSEL 18

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

Réf. / Ref.: 2024/96=250/018

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, aménager une terrasse rentrante dans le versant de toiture avant, étendre le logement dans les combles, réaliser des travaux structurels intérieurs et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

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) aménager une terrasse rentrante dans le versant de toiture avant,
2) étendre le logement dans les combles,
3) réaliser des travaux structurels intérieurs,
4) modifier la façade avant, en dérogation aux art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) et 11 (volumes rentrants en toiture) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

HISTORIQUE :
1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 août 1927 visant à "construire une maison" ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 10 avril 2018 visant à "dans une maison unifamiliale, réaliser des travaux structurels intérieurs et abattre 4 arbres à haute-tige" ;
3. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024) ;

SITUATION LICITE :
1. Vu la confirmation du 14 mars 2024, attestant de l'existence d'une unité de logement dans le bâtiment ;

SITUATION PROJETÉE :
1. Considérant que la demande ne porte que sur la toiture de la construction ; qu'elle ne modifie pas la situation licite du bien du point de vue de son affectation (logement) ;
2. Considérant que le seul espace extérieur dont dispose ce bien (R+2) est une terrasse située au 2ème étage ;
3. Considérant que la présente demande vise à aménager une terrasse rentrante dans le versant avant entre les deux tourelles de plan triangulaire ;
4. Considérant que cette intervention, en retrait, reste discrète et n'est pas visible depuis l'espace public ; qu'elle permet aux occupants de profiter d'un second espace extérieur et d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
5. Considérant que les combles deviennent habitables et accueillent une chambre avec salle de bain privative, qui sont conformes aux normes d'habitabilité ;

FAÇADE :
1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant de plus qu'il forme un ensemble composé d'une maison bourgeoise et d'une maison de rapport d'angle, de style éclectique d'inspiration Art Déco et signé de l'architecte Émile Henry, inscrit, pour rappel, à l'inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 (cf. *monument.heritage.brussels*) ;
3. Considérant par conséquent qu'il y a lieu de traiter les actes et travaux susceptibles de porter atteinte à son esthétique avec la plus grande attention ;
4. Considérant que les plans, au niveau de la façade avant, sont erronés quant au dessin de la corniche et du garde-corps (emplacement) et qu'il y a lieu de les corriger ;
5. Considérant qu'au niveau de la terrasse projetée, le dessin du garde-corps (acier anthracite) prévu s'inspire de celui existant et que, dès lors, la proposition s'intègre harmonieusement à la composition de la façade avant ;
6. Considérant, pour rappel, que la présente demande ne porte que sur le versant de toiture ; que les modifications qui

seraient apportées au reste de la façade devront dès lors faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

corriger les plans au niveau de la façade avant concernant l'emplacement de la corniche et du garde-corps.

AVENUE DU DIAMANT 41

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

Réf. / Ref.: 2023/124=070/041

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (activité productive et trois logements), régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive en logement, la modification du nombre de logements (de trois à une unité d'habitation), la création de terrasses au rez-de-chaussée et au 2ème étage, la rehausse du mur mitoyen au rez-de-chaussée côté droit et la modification de l'aspect esthétique de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/11/2024 > 22/11/2024

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 usage mixte (activité productive et trois logements), régulariser :

1) le changement d'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive en logement lié à la modification du nombre de logements (de trois à une unité d'habitation), en dérogation aux art. 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur sous plafond et éclairement naturel) et à l'art. 4 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond),
2) la création de terrasses au rez-de-chaussée et au 2ème étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur de la construction),
3) la rehausse du mur mitoyen au rez-de-chaussée côté droit, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hauteur et profondeur de la construction) et à l'art. 29 du Titre I du RCU (mur mitoyen),
4) la modification de l'aspect esthétique de la façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (remplacement d'éléments patrimoniaux de façade – châssis et porte d'entrée) ;

Historique :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 septembre 1921 en vue de "construire deux maisons" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 septembre 1924 en vue de " [réaliser l'établissement d'un] magasin et [le] percement de baies" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 juin 1925 en vue de "construire un atelier" ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mai 1927 en vue de "construire un garage" ;
5. Vu le permis de bâtir du 30 mai 1989 en vue "d'élargir la porte du garage privé" ;
6. Vu la mise en demeure du 5 août 2019 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

1) la modification de la destination et du nombre de logements par l'aménagement d'un logement collectif,
2) la réalisation de travaux structurels (démolition d'un mur porteur au niveau du demi-sous-sol),
3) la construction d'une terrasse surélevée (+/- 13 m²) en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée,
4) la construction d'un auvent en PVC ondulé,
5) l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate en façade arrière au niveau du 2ème étage,
6) la modification de l'aspect architectural de la façade avant avec :
   - la modification de la porte de garage d'origine par le placement d'une porte en PVC blanc,
   - la modification des châssis d'origines (typologie et matériau) par le placement de châssis en PVC blanc, ne respectant pas les divisions pour les impostes et le cintrage des baies,
   - la couverture de la corniche d'origine en bois par un caisson en PVC blanc ;

1. Vu le refus de permis d'urbanisme du 8 février 2022 suite à la demande visant à « dans un immeuble à usage mixte (activité productive et 3 logements), régulariser la transformation de l'immeuble en maison unifamiliale (logement partagé de 7 chambres), la création d'une terrasse au rez-de-chaussée et 2ème étage, l'installation d'un escalier extérieur et la modification de l'aspect esthétique de la façade avant » ;
2. Vu la situation régulière du bien, à savoir : un immeuble comprenant :

1) au demi-sous-sol : de l'activité productive et des locaux accessoires aux logements du bâtiment (garage/parking),
2) au rez-de-chaussée surélevé : un logement,

3) aux 1er et 2ème étages : un logement par étage,
4) dans les combles : des locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe 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 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

Préambule :

1. Considérant que la présente demande est similaire à la précédente (cf. supra) mais vise à répondre aux remarques soulevées par la Commission de concertation dans son avis du 11 mars 2021 ;
2. Vu les conditions émises par la Commission de concertation dans ce même avis et par le Collège des Bourgmestre et Echevins dans son avis du 23 mars 2021, à savoir :

1) supprimer la chambre en façade à rue et rétablir la continuité des pièces en enfilade au rez-de-chaussée,
2) rendre la terrasse et l'escalier au rez-de-chaussée conformes au Code civil en matière de vues directes et obliques sur les propriétés voisines,
3) reculer en profondeur la terrasse au 2ème étage de 60 cm ;
4) pour la chambre du 1er étage, soit supprimer la salle de bain et affecter l'entièreté de l'espace (chambre + salle de bain) à la chambre, soit intervertir la chambre (en modifiant son accès) et la salle de bain,
5) revenir à une porte d'entrée et des châssis en bois respectant les principales caractéristiques d'origine ;

1. Considérant que les plans modificatifs introduits par le demandeur en date du 21 décembre 2021 dans le cadre de cette demande ne respectaient pas les conditions susvisées ;

Volumes et travaux structurels :

1. Considérant que l'escalier extérieur au rez-de-chaussée arrière (côté droit) est démoli ;
2. Considérant que la terrasse au rez-de-chaussée déroge au RRU en ce que son implantation dépasse en profondeur le profil mitoyen le plus profond du bien sis au n° 43 ;
3. Considérant par ailleurs que la création de cette terrasse entraine la rehausse du mur mitoyen au rez-de-chaussée côté droit, qui déroge également à la règlementation en vigueur en ce que le volume dépasse les profils mitoyens ; que, de plus, l'épaisseur du mur n'est pas conforme ;
4. Considérant que la rehausse est conséquente et vient enclaver le jardin de la parcelle voisine ; que, dès lors, la demande de dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu de supprimer le mur mitoyen ainsi que la partie de la terrasse du côté droit ;
5. Considérant toutefois que l'ajout d'un espace extérieur accessible depuis les espaces de jours au bel-étage est qualitatif ; que, par conséquent, il y a lieu de limiter l'emprise de la terrasse entre le mur mitoyen de gauche et l'annexe existante occupée par la cuisine ;
6. Considérant que la palissade en polycarbonate qui fait office de garde-corps et « écran » vient réduire l'apport en lumière naturelle au niveau de la baie du rez-de-chaussée et qu'il y a lieu de la remplacer par un garde-corps ;
7. Considérant que la profondeur de la terrasse au 2ème étage est réduite de 60 cm afin de limiter les vues intrusives sur les parcelles voisines, ce qui est qualitatif ;
8. Considérant que l'auvent en PVC à l'arrière côté droit est démoli ;
9. Considérant que le percement du mur de la buanderie à l'arrière au sous-sol permet d'agrandir l'espace et que la demande de régularisation est acceptable ;

Habitabilité :

1. Considérant que la répartition de ce logement partagé de 6 chambres est la suivante :

1) au rez-de-chaussée : trois pièces en enfilade formant un séjour généreux de 44 m², auquel se rattache une cuisine indépendante de 10 m²,
2) au 1er entresol (rez-de-chaussée/1er étage) : un WC et une salle de bain,
3) au 1e étage : une chambre de 28 m² et une chambre de 16 m² avec bureau attenant (6 m²) ;
4) au second l'entresol (1er et 2ème étages) : un espace de rangement,
5) au 2ème étage : deux chambres de respectivement 16 et 17 m² et une salle de bain,
6) au 3ème étage : deux chambres de respectivement 16 et 17 m² (environ), une salle de bain et un WC ;

1. Considérant que la superficie de la cuisine est relativement réduite au vu du nombre de chambres et qu'il serait judicieux d'ouvrir le mur porteur afin de créer une circulation plus fluide avec la salle à manger et le séjour ;
2. Considérant que l'aménagement de la chambre au 1er étage à l'arrière est revu par rapport à la demande précédente en ce que la salle de bain initialement prévue est supprimée et que l'entièreté de l'espace est affecté à la chambre, ce qui est conforme aux conditions initialement émises par la Commission de concertation et le Collège ;
3. Considérant que les deux chambres au 3ème étage ne disposent pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,28 m) ; que, toutefois, ce déficit est minime ; qu'il résulte de l'isolation de la toiture par l'intérieur et n'affecte pas pour autant la qualité de ces espaces ; que, dès lors, la demande de dérogation peut être rencontrée ;
4. Considérant que les informations concernant les superficies de ces chambres ne sont pas correctes du fait qu'elles doivent être mesurées à partir de 1,50 m de hauteur sous plafond ; que, cependant, ces espaces restent généreux et offrent plus de 12 m² ;
5. Considérant que l'éclairement naturel de l'arrière au 3ème étage est inférieur à la norme requise (1,07 m² au lieu de 2,42 m²), ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ; que, bien que s'agissant d'un espace dortoir

utilisé de nuit, l'écart est trop important ; qu'il y a donc lieu d'ajouter une fenêtre de toit afin d'améliorer l'éclairement naturel de la pièce ;

Façade avant :

1. Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis en PVC de ton blanc par des châssis en bois, de ton blanc également, qui suivent le cintrage et les divisions d'origine ;
2. Considérant que les allèges pleines proposées pour les portes-fenêtres coté gauche aux 1er et 2ème étages sont trop haute ; que cela déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et nuit à l'esthétique de la façade ; qu'il convient dès lors les abaisser afin de respecter les caractéristiques de la situation d'origine (se référer à l'immeuble sis au n°43) ;
3. Considérant que les détails de la porte d'entrée en bois ne sont ni précisés ni représentés dans les différents documents de la demande ; que ces éléments sont de nature à porter atteinte à l'esthétique du bâtiment et qu'il y a donc lieu de veiller à ce qu'il s'agisse bien d'une porte en bois moulurée et de le préciser dans les élévations et autres documents de la demande ;
4. Considérant que la porte de garage en aluminium est repeinte dans une teinte gris clair, ce qui est acceptable ;
5. Considérant que les détails des ferronneries des balcons ne sont pas représentés sur les plans et qu'il convient de les dessiner sur les plans finaux ;
6. Considérant que la corniche en bois est remise en pristin état, ce qui est qualitatif ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•réduire l'étendue de la terrasse entre le mur mitoyen de gauche et l'annexe licite du bâtiment (cuisine) et prévoir un garde-corps au lieu de la palissade ;

•prévoir une fenêtre de toit supplémentaire pour la chambre au 3ème étage à l'arrière ;

•en façade avant :

prévoir une porte d'entrée en bois mouluré de ton blanc,

abaisser les allèges pleines des porte-fenêtres aux 1er et 2ème étages afin de respecter les caractéristiques de la situation d'origine,

représenter les détails des ferronneries sur les plans finaux ;

•entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

AVENUE PAUL DESCHANEL 28

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

Réf. / Ref.: 2024/9=208/028

Objet / Betreft: dans un immeuble de onze logements, régulariser l'extension au sous-sol arrière, le réaménagement du logement du rez-de-chaussée ainsi que la réalisation de travaux structurels, modifier le profil du terrain à l'arrière (côté gauche) et apporter des modifications à la zone de cours et jardin (construction d'une passerelle)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/11/2024 > 22/11/2024

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 onze logements,

1) régulariser :
   - l'extension au sous-sol arrière et le réaménagement du logement du rez-de-chaussée (extension du logement dans l'ancien local poubelles et dans les espaces communs), en dérogation aux art. 4 (hauteur sous-plafond des locaux non habitables) 10 du Titre II du Règlement Régional et Communal d'Urbanisme (RRU) (éclairement naturel) ;
2) la réalisation de travaux structurels, à savoir :
   1) la nouvelle trémie d'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée,
   2) l'élargissement des baies de porte-fenêtre au 5ème étage,
   3) la fermeture de la cour couverte, créant ainsi une extension en volume (+/- 12 m²) au local vélos,
   4) le percement d'une nouvelle baie dans un mur porteur au sous-sol,
3) modifier le profil du terrain à l'arrière (côté gauche), en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU,
4) apporter des modifications à la zone de cours et jardin de par la construction d'une passerelle au rez-de-chaussée à l'arrière, en dérogation aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (hauteur de la construction) du Titre I du

RRU ;

Historique :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 mars 1927 visant à « construire une maison » ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 23 décembre 1996 visant à « construire une liaison entre bâtiment principal et arrière-bâtiment, installer des vestiaires dans un bâtiment existant affecté aux installations de chemin de fer, construire un escalier de secours extérieur, fermer une partie des terrasses en façade arrière et réaliser des transformations intérieures » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 22 octobre 2019 visant à « transformer une maison de repos en immeuble de 12 logements, modifier le volume arrière (suppression de l'escalier de secours et d'une annexe au rez-de-chaussée et ajout de 2 lucarnes en toiture), aménager 2 terrasses sur la toiture plate du 4ème étage (côté jardin), réaliser des travaux structurels intérieurs » ;
4. Vu la mise en demeure du 3 juillet 2023 portant sur les infractions suivantes :

1) la transformation de la configuration du logement 3 chambres du rez-de-chaussée en un appartement souplex 4 chambres avec extension de celui-ci sur une partie du sous-sol,
2) la construction d'une nouvelle trémie d'escalier,
3) le non-respect des normes d'habitabilité en termes d'éclairement naturel du séjour/cuisine du logement au rez-de-chaussée,
4) l'élargissement des baies de porte-fenêtre de +/- 60 cm donnant accès aux deux terrasses au 5ème étage,
5) la fermeture de la cour couverte, créant ainsi une extension en volume (+/- 12 m²) au local vélos,
6) la mise en œuvre d'une terrasse de +/- 36,4 m², d'une zone de gravier de +/- 30 m² dans la zone de cours et jardins,
7) l'agrandissement de la surface des deux terrasses au 5ème étage de +/- 4 m² sans respecter le retrait latéral de 1,90 m (Code civil) vis-à-vis de la mitoyenneté gauche et droite,
8) le percement d'une nouvelle baie dans un mur porteur au sous-sol,
9) la non-réception du rapport de Service incendie ;

1. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, qu'il fixe 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 3 mois et de les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;
3. Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 25 septembre 2024 sur la présente demande (réf. CP.1991.0538/14) du 25 septembre 2024 ;
4. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de rapport de onze logements ;

Logement au rez-de-chaussée et sous-sol :

1. Considérant que le logement de 3 chambres du rez-de-chaussée est étendu au sous-sol arrière afin de créer une 4ème chambre ;
2. Considérant que l'emplacement du séjour et de la cuisine est modifié et déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que l'éclairement naturel ne respecte pas les normes requises (4,26 m² au lieu de 5,6 m² requis) ; que, toutefois, l'espace cuisine ne requiert pas d'apport en lumière naturelle selon la règlementation en vigueur et que l'éclairement du séjour est convenable ; que dès la dérogation peut dès lors être accordée ;
3. Considérant que le plancher du séjour est légèrement rehaussé, ce qui est acceptable ;
4. Considérant que la chambre 1 est agrandie avec une nouvelle salle de bain et un dressing, ce qui vient supprimer le local poubelles ainsi qu'une partie du hall ; que cela déroge à la réglementation urbanistique en vigueur et qu'il y a lieu de prévoir un nouveau local poubelles en compensation ;
5. Considérant que la hauteur sous plafond dans le hall de l'appartement est inférieure à la norme requise en raison de l'emplacement de la cage d'escaliers commune ; que cela ne porte néanmoins pas atteinte à la qualité du logement et que la demande de dérogation est donc acceptable ;
6. Considérant qu'un nouvel escalier est placé afin de créer un accès privatif au sous-sol ;
7. Considérant que la chambre au sous-sol offre des conditions d'habitabilité satisfaisantes ;

Espaces communs :

1. Considérant que la répartition des caves est modifiée ; qu'à cette fin, une baie est percée dans un mur porteur afin de créer un nouvel accès ;
2. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif ;
3. Considérant que les locaux compteurs restent accessibles à l'ensemble des habitant.e.s ;
4. Considérant que la capacité du local vélos est légèrement réduite (de 26 à 23 emplacements) et qu'au vu de sa surcapacité initiale, cela est acceptable ;
5. Considérant que la fermeture de la cour permet de créer un local plus sécurisé ; que, par ailleurs, la toiture en tuiles est remplacée par un revêtement en PVC et polycarbonate ; que, enfin, de nouvelles baies sont aménagées à l'arrière du local afin de proposer un accès depuis l'arrière de la parcelle et d'augmenter l'apport en lumière naturelle ;
6. Considérant qu'il y a lieu de se conformer au Code civil en matière de servitude ;

Zone de cour et jardin :

1. Considérant que le projet prévoit la perméabilisation d'au moins 50 % de la zone de jardin en pleine terre, ce qui est conforme à la réglementation en vigueur ;

Volumes :

1. Considérant que le profil du terrain est modifié au niveau de la cour anglaise ; que celle-ci est étendue avec la création de gradins sur trois niveaux ; que cela déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que ces modifications de terrain dépassent de plus de 3 m le profil du bâtiment mitoyen sis au n° 30 ;
2. Considérant toutefois que cet aménagement est qualitatif et permet de dégager la vue depuis la chambre située au sous-sol, tout en améliorant son éclairement ; que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;
3. Considérant qu'une passerelle est aménagée pour créer un accès au jardin pour le logement du rez-de-chaussée ; que ce volume déroge lui aussi à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'il ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ; que, toutefois, cela n'entraîne aucune nuisance et que, dès lors, la demande de dérogation est acceptable ;

Travaux structurels au 5ème étage :

1. Considérant que l'élargissement des baies à l'arrière au 5ème étage est acceptable ;
2. Considérant qu'il est prévu de placer des bacs à plantes afin de restreindre les accès sur les côtés et, ainsi, respecter les 1,90 m de retrait prescrits par le Code civil ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•prévoir un local poubelles commun au rez-de-chaussée ou au sous-sol ;

•entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 3 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision.

AVENUE DES CAPUCINES 27

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

Réf. / Ref.: 2024/152=035/027

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, mettre en conformité des modifications en façade avant et en zone de recul, rehausser la toiture et la façade arrière, construire une lucarne en façade arrière et réaliser des travaux structurels

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/11/2024 > 22/11/2024

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 :
   - des modifications effectuées en façade avant (descente d'eau pluviale et garde-corps du balcon au 1er étage),
   - des modifications effectuées à la clôture en zone de recul,
2) rehausser la toiture ainsi que la façade arrière et construire une lucarne en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la construction),
3) réaliser des travaux structurels (nouvel escalier et trémie) ;

Historique :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 mars 1924 visant à « construire une maison » ;
2. Vu la situation régulière du bien, à savoir une maison unifamiliale ;
3. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024) ;

Préambule :

1. Considérant que le projet vise à rendre les combles habitables pour y aménager une nouvelle chambre, ce qui entraîne des rehausses de volume, notamment à l'arrière du bâtiment ;
2. Considérant que la superficie de plancher total de l'immeuble en situation de droit est de +/- 242 m² et que le projet vise à la porter à +/- 257 m² ;

Habitabilité :

1. Considérant que les travaux structurels projetés visent à créer un accès vers les combles, avec la construction d'un nouvel escalier dans le prolongement de la cage d'escaliers existante (à l'arrière, côté gauche) ;
2. Considérant que la nouvelle chambre est conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ; que, bien que la hauteur sous plafond de la moitié de la superficie de plancher mesure 2,30 m, celle de la lucarne est relativement basse (2,15 m), ce qui est regrettable bien que cela soit dû à la volonté de limiter l'impact du volume de la lucarne ;

Volumes :

1. Considérant que le versant avant de la toiture est prolongé de 145 cm et vient retrouver le nouveau faîte de la

toiture, dont la hauteur passe ainsi de 12,86 m à 13,42 m ;

2. Considérant que la façade arrière est réhaussée de 184,5 cm sur toute sa largeur et qu'une nouvelle toiture à versants prend place en partie arrière, avec l'implantation d'une lucarne (côté droit) ;
3. Considérant que l'ensemble de la rehausse déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que les volumes dépassent les gabarits autorisables ;
4. Considérant toutefois que ces volumes s'intègrent de manière cohérente entre les deux profils mitoyens ; que, cependant, la rehausse entraîne une légère perte d'éclairement pour les panneaux solaires placés sur la toiture mitoyenne du bien sis au n° 29 mais que cette situation ne se produirait que de manière occasionnelle, sans impact notable ; que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;
5. Considérant que la façade arrière présente des qualités architecturales remarquables et qu'il y a lieu de préserver la corniche au niveau existant afin de conserver une lecture claire entre la façade d'origine et la rehausse ;

Façade avant :

1. Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale et qu'il se situe en en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que, de plus et pour rappel, cette maison bourgeoise de style Art Déco, analogue à celle sise au n° 29 et signée de l'architecte Antoine Dehaen, est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural régional (cf. *monument.heritage.brussels*) ; que dès, lors il convient de traiter avec attention les actes et travaux susceptibles de porter atteinte à son esthétique, et ce dans le respect de ses caractéristiques architecturales originelles ;
2. Considérant que la façade avant est restaurée, ce qui est qualitatif, et que les travaux entrepris à cette fin ne sont pas soumis à permis d'urbanisme ;
3. Considérant que la descente d'eau pluviale a été installée en façade avant (côté gauche) ; que celle-ci est en zinc et ne porte pas préjudice à l'esthétique de la façade ; que sa mise en conformité est acceptable ;
4. Considérant néanmoins qu'il y a lieu de s'assurer de sa mise en connexion à l'égout via voie privative ;
5. Considérant que l'apparence du balcon au 1er étage diffère légèrement de la situation de droit (plans de 1924) ; que, toutefois, ces modifications sont minimes et ne portent pas atteinte à l'esthétique de la façade ; que, dès lors, la mise en conformité est acceptable ;

Citerne de récupération des eaux pluviales :

1. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;
2. Considérant que le demandeur déclare en séance de la commission de concertation que la citerne n'est utilisée que pour l'usage du jardin et qu'elle déborde vers son trop plein régulièrement ;
3. Considérant que ces débordements récurrents indiquent une sous-utilisation de l'ouvrage, ce qui est regrettable dans un objectif d'utilisation raisonnée des ressources naturelles ;

Zone de recul :

1. Considérant que l'apparence de la clôture en zone de recul diffère elle aussi de la situation de droit ; que, toutefois, ces modifications sont ici aussi minimes et ne portent pas atteinte à l'esthétique du bâtiment ; que dès lors la demande de mise en conformité peut être rencontrée ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- en façade arrière, préserver la corniche au niveau existant ;
- renvoyer les eaux récoltées par la corniche avant à la citerne d'eau pluviale ou détailler les éléments techniques empêchant cette solution ;
- remettre en fonction la citerne d'eau pluviale et la connecter à au moins un wc.

RUE ALBERT DE LATOUR 85

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

Réf. / Ref.: 2024/1=008/085

Objet / Betreft: placer une descente d'eau pluviale le long de la façade avant d'une maison unifamiliale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

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

1. Considérant que le projet vise à placer une descente d'eau pluviale (DEP) le long de la façade avant d'une maison unifamiliale ;

Historique :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 31 janvier 1928 visant à construire une maison ;
2. Vu la situation régulière du bien, à savoir une maison unifamiliale ;

Façade avant :

1. Considérant que la DEP existante ramène les eaux qui s'écoulent depuis la corniche vers la façade arrière et rejoint les égouts au niveau du sous-sol en partie avant ;
2. Considérant que la nouvelle DEP projetée est installée sur la partie droite de la façade avant ; que celle-ci est constituée de zinc et raccordée à une souche pluviale mesurant 1 m ; que, par ailleurs, il est prévu de connecter le tuyau au fonds privatif ;
3. Considérant que les bandeaux en pierre bleue sont légèrement masqués par cette DEP, sans pour autant déprécier l'esthétique de la bâtisse ;
4. Considérant par conséquent que la présente demande peut être rencontrée favorablement.

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE SLEECKX 43

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

Réf. / Ref.: 2023~155=244/045

Objet / Betreft: Exploitation d'un atelier de travail des métaux pour le montage de machines à coudre industrielles.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/10/2024 > 20/11/2024

Réactions / Reacties: 0

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

1. Overwegende dat de aanvraag een bestaande werkplaats voor metaalbewerking voor het monteren van industriële naaimachines in een gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) betreft;
2. Gezien de commodo-incommodo afgeleverd door de Bestendige Deputatie op 01/08/1963 voor 30 jaar voor de uitbating van een werkplaats voor metaalbewerking voor het monteren van industriele naaimachines ;
3. Gezien de milieuvergunning van klasse 1B afgeleverd op 18/12/2008 voor 15 jaar voor de uitbating van een bestaande werkplaats voor metaalbewerking voor het monteren van industriële naaimachines en gewijzigd op 02/01/2010 (gewijzigde uitbatingsuren van 7u-17u naar 7u-18u);
4. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 14/10/2014 voor "de herinrichting van een bestaande werkplaats (productieactiviteiten), de bouw van een volume (inkom) aan de rooilijn en de bouw van een buitentrap langs de laterale gevel in het binnenterrein";
5. Overwegende dat de uitbating in overeenstemming met de bestemming van het gebied volgens het GBP is;
6. Overwegende dat de uitbating in overeenstemming met de stedenbouwkundige bestemming van het goed is;
7. Overwegende dat de aanvraag een bestaande site betreft die aanvankelijk van 08/12/2008 tot en met 08/12/2023 vergund was; dat de vernieuwing van de milieuvergunning vereist is;
8. Overwegende dat het gebouw van 2316,32 m² in de Sleeckxlaan op de nrs 41C, 43 en 45 ligt;
9. Overwegende dat de uitbating de volgende inrichtingen betreft:

1) Een opslagplaats voor vloeibare gevaarlijke afvalstoffen met een capaciteit van 200 liter (rubriek 45-3A);
2) Twee luchtcompressoren van 11 en 6,9 kW (rubriek 71-A),
3) Twee drukvaten van 500 en 400 liter (rubriek 72-1A),
4) Een werkplaats voor metaalbewerking van 24,6 kW (rubriek 101-B),
5) Een opslagplaats voor ontvlambare vloeistoffen van 100 liter (rubriek 88-2A) ;

1. Overwegende dat de uitbating de volgende niet-geklasseerde inrichtingen betreft:

1) Een opslagplaats voor metalen stoffen van 70,1 m² (<100 m²),
2) Een ventilatie van 1.200 m³/u (<20.000 m³);

1. Overwegende dat de geluidsnormen van het gebied (zone 3) altijd moeten nageleefd worden;
2. Overwegende dat het effect op vlak van geluid en trillingen vooral in het gebruik van de metaalbewerkingstoestellen zit; dat er enkel van maandag tot vrijdag tussen 7u en 16u30 gewerkt wordt om de geluidsoverlast te beperken;
3. Overwegende dat dit uurrooster in vergelijking met de vorige milieuvergunning (7u -18u) beperkt is;
4. Overwegende dat de deuren van de uitbating steeds gesloten worden om geluidsoverlast en luchtvervuiling te vermijden;
5. Overwegende dat een leverzone in het gebouw bestaat en dat deze moet gebruikt worden;

6. Overwegende dat de modal shift van de auto naar andere alternatieve vervoersmiddelen (fiets, trein, tram, bus, enz.) moet worden aangemoedigd om de gewestelijke doelstellingen inzake mobiliteit en vermindering van broeikasgassen te verwezenlijken;
7. Overwegende dat de fiets één van deze alternatieven is en dat het gebruik ervan moet worden vergemakkelijkt, met name door te voorzien in een voldoende aantal naar behoren uitgeruste en gemakkelijk toegankelijke fietsenstallingen;
8. Overwegende dat een bodemonderzoek in het kader van de procedure ingediend werd en dat het perceel in categorie 4 (verontreinigde percelen in onderzoek of in behandeling) op de kaart van de bodemtoestand opgenomen is;
9. Overwegende dat er een beperking is van de opgeslagen gevaarlijke stoffen op de site, meer bepaald doordat de hieraan gelinkte activiteiten geleidelijkaan gedelokaliseerd worden naar een andere site van de onderneming in Vlaanderen;
10. Overwegende dat in geval van totale stopzetting van de activiteiten op de site, de uitbater ertoe gehouden is om Leefmilieu Brussel hiervan in kennis te stellen ;
11. Overwegende dat de aanvraag in opslagplaatsen van maximaal 200 liter voor vloeibare gevaarlijke afvalstoffen (vuile olie in vaten) voorziet; dat deze opslag, ongeacht de aanwezigheid van inkuipingen, een zeker risico voor de gezondheid en het milieu inhoudt, maar dat er geen traceerbaarheidsdocumenten opgemaakt worden;
12. Overwegende dat deze gevaarlijke afvalstoffen nooit in de riolering mogen worden gestort en dat het dus aangewezen is om de uitbating te reinigen met industriële reinigingsmachines en de afvoerpunten van de werkplaatsen af te sluiten ;
13. Overwegende dat het afval door Net Brussel opgehaald wordt, maar dat het contract met deze instantie niet bij de aanvraag gevoegd werd;
14. Overwegende dat de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) een gunstig advies heeft uitgebracht (ref.: CI.1986.1220/7 van 28/11/2024) en dat de uitbater dit advies moet naleven;
15. Overwegende dat de elektrische installatie aan de de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) voldoet (Verslag Vinçotte nr.: ANT/16/14822828/00/NL/000 van 29/05/2024);
16. Overwegende dat de uitbating nooit klachten heeft veroorzaakt tijdens de ganse uitbatingsperiode;
17. Overwegende dat geen bezwaar bij het gemeentebestuur tijdens het openbaar onderzoek ingediend werd;
18. Overwegende dat het ventilatiesysteem op het dak zonder stedenbouwkundige vergunning tussen 2017 en 1018 geplaatst werd en dat een stedenbouwkundige inbreuk betreft;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions

•Indienen van het ophalingscontract van de gevaarlijke afvalstoffen (vaten van verse en/of vuile olie) door een erkende ophaler in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

•Indienen van het bestaande afvalophalingscontract met Net Brussel;

•Reinigen van de uitbating met industriële reinigingsmachines en afsluiten van de afvoerpunten van de werkplaatsen ;

•Inrichten van minimum 2 fietsenstallingen om de zachte mobiliteit te bevorderen;

•Altijd gebruiken van de leverzone in het gebouw en alleen maar tussen 7u en 16u30 van maandag tot vrijdag;

•Naleven van het advies CI.1986.1220/7 van de DBDMH;

BOULEVARD LAMBERMONT 426

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

Réf. / Ref.: 2024/186=164/426

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, ajouter trois logements (passer de une à quatre unités d'habitation), modifier la volumétrie arrière, modifier la toiture de l'annexe en façade arrière, aménager des terrasses sur les façades latérale et arrière, supprimer des cheminées, réaliser des travaux structurels et modifier les façades avant et latérale

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/11/2024 > 22/11/2024

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) ajouter trois logements (passer de une à quatre unités d'habitation), en dérogation à l'art. 10 du Titre II du

Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (éclairement naturel),
2) modifier la volumétrie arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
3) modifier la toiture de l'annexe en façade arrière, en dérogation à l'art. 10 du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier des Fleurs » (toiture),
4) aménager des terrasses sur les façades latérale et arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
5) réaliser une lucarne en façade arrière,
6) supprimer des cheminées,
7) réaliser des travaux structurels,
8) modifier les façades avant et latérale, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux en façade) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 avril 1924 visant à « [construire] une maison » ;
2. Vu l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 10 octobre 2024 sur la présente demande (réf. CP.2024.0644/1) » ;
3. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural régional (inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024) ;

REPARTITION :

1. Considérant que, en situation licite, l'entièreté de l'immeuble est affectée au logement ;
2. Considérant que la présente demande vise à diviser l'immeuble, d'une superficie totale de +/- 580 m², en quatre unités d'habitation, dont la répartition est la suivante :

1) au sous-sol arrière : locaux accessoires au logements (garage et caves),
2) au sous-sol avant et au rez-de-chaussée : un logement duplex de 3 chambres (+/- 114 m²),
3) au 1er étage avant : un logement 1 chambre (+/- 52 m²),
4) au 1er étage arrière : un logement 1 chambre (+/- 57 m²),
5) au 2ème étage et dans les combles : un logement duplex de 3 chambres (+/- 120 m²) ;

HABITABILITÉ :

Logement 1 :

1. Considérant que la partie avant du sous-sol est privatisée au profit du nouveau logement du rez-de-chaussée, et ce afin d'en faire un duplex ;
2. Considérant qu'un escalier intérieur est prévu afin de permettre une circulation privative au sein de ce logement ;
3. Considérant que, bien que des baies intérieures soient percées afin de réorganiser certains espaces, les qualités spatiales intérieures d'origine sont globalement conservées ;
4. Considérant qu'une chambre à coucher est prévue au sous-sol, ainsi qu'une salle de bain, une buanderie et un espace de rangement privatif (cave) ;
5. Considérant que les pièces de vie prévues au rez-de-chaussée (séjour, salle à manger et cuisine) se développent sur une superficie généreuse de 47 m² ;
6. Considérant que, en façade arrière, une nouvelle annexe vient combler le creux entre les deux annexes existantes du rez-de-chaussée ;
7. Considérant que cette intervention déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle s'inscrit au-delà des ¾ de la parcelle, sans toutefois dépasser le profil voisin ; qu'elle améliore les espaces intérieurs et que, dès lors, la demande de dérogation est justifiée ;
8. Considérant en effet que ce nouveau volume permet d'agrandir l'annexe existante, côté gauche, de dimensions étroites (+/- 6m²), et d'y aménager une chambre à coucher de 14 m² ;
9. Considérant qu'une troisième chambre est aménagée dans l'annexe existante, côté droit ;
10. Considérant que toutes les pièces de vie prévues sont conformes ; qu'il dispose d'un garage et a la jouissance du jardin ;
11. Considérant toutefois qu'il est regrettable que l'accès au jardin se fasse depuis une chambre à coucher et qu'il serait préférable de prévoir cet accès depuis une pièce de jour ;

Logements 2 et 3 :

1. Considérant que le logement aménagé en partie avant du 1er étage est conforme aux normes d'habitabilité ;
2. Considérant cependant que, afin d'offrir un espace extérieur à ce logement, la toiture à pans de l'avant-corps est supprimée au profit d'une toiture plate bordée d'un garde-corps et qu'une baie est percée en façade afin d'y accéder ;
3. Considérant que cette intervention déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle porte atteinte aux éléments patrimoniaux de la façade visible depuis l'espace public et que cela n'est pas admissible ;
4. Considérant dès lors que ce logement est privé d'espace extérieur, ce qui est regrettable pour un nouveau logement ;
5. Considérant que le logement aménagé en partie arrière au 1er étage présente une légère dérogation en terme d'éclairement naturel (5,14 m² au lieu des 5,69 m² requis), bien que de nouvelles baies en façade arrière aient été créées ;
6. Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe modifiée du rez-de-chaussée ; que cette terrasse déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisque les garde-corps se situent au-delà des gabarits

autorisables ;

7. Considérant qu'elle nécessite également la rehausse d'une partie du mur mitoyen de droite, de 0,52 m de hauteur et 1,52 m de profondeur, afin d'être conforme au Code civil ; que cela déroge néanmoins aux règlements d'urbanisme en vigueur puisque cette rehausse ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables ; que, toutefois, la rehausse n'est pas démesurée et permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur ; que, dès lors, les dérogations pourraient être accordées à condition de lier les deux logements du 1er étage et de proposer un logement qualitatif de 2 chambres bénéficiant un espace extérieur ;
8. Considérant en effet que la division du plateau en deux logements distincts dénature les qualités spatiales intérieures d'origine de ce bien remarquable et qu'il y a donc lieu de ne prévoir qu'une seule unité d'habitation au 1er étage ;

Logement 3 :

1. Considérant que le niveau sous combles est privatisé au profit du nouveau logement aménagé au 2ème étage mansardé, et ce afin d'en faire un duplex ; qu'un escalier intérieur est prévu pour permettre une circulation privative au sein du logement ;
2. Considérant que les locaux situés au 2ème étage répondent aux normes d'habitabilité et que la chambre à coucher aménagée dans les combles est également conforme ;
3. Considérant que la demande prévoit de supprimer la toiture à pans de l'annexe arrière au profit d'une toiture plate bordée d'un garde-corps, et ce afin d'y aménager une terrasse accessible par la nouvelle lucarne ;
4. Considérant que cette intervention déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur puisqu'elle modifie la forme de cette toiture ;
5. Considérant néanmoins qu'il ne s'agit pas de la toiture du volume principal et que celle-ci se situe en façade arrière ; que sa transformation permet d'offrir à ce logement de 3 chambres un espace extérieur ;

PARTIES COMMUNES :

1. Considérant que la demande prévoit un nombre suffisant de caves pour chaque logement et que le local compteurs est accessible en tout temps à tous les occupants de l'immeuble ;
2. Considérant qu'un local vélos est prévu au rez-de-chaussée en partie avant ; que celui-ci est aisé d'accès depuis la voirie et présente des dimensions suffisantes ;

ZONES DE RECUL, DE RETRAIT LATÉRAL ET DE COURS ET JARDINS :

1. Considérant que ces zones sont en pleine terre et plantées ; que les zones de recul et de retrait latéral sont délimitées par un muret bas et une haie ;

GESTION DE L'EAU :

1. Considérant qu'il y a lieu de réduire les volumes d'eau pluviale qui sortent de la parcelle et de les restituer, autant que possible, au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;
2. Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales est maintenue et qu'il y a lieu de la raccorder au minimum aux sanitaires ;

FAÇADES :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, ainsi que dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Quartier des Fleurs » ;
2. Considérant, de plus et pour rappel, que cette villa à trois façades de style éclectique d'inspiration Beaux-Arts, conçue par l'architecte J. Van Den Eng pour son propre compte, est inscrite à l'inventaire légal des monuments et ensembles du 19 août 2024 (cf. *monument.heritage.brussels*) ;
3. Considérant, par conséquent, qu'il y a lieu de traiter les actes et travaux susceptibles de porter atteinte à son esthétique avec une grande attention ;
4. Considérant que la porte d'entrée principale ouvragée de teinte bleue est maintenue ;
5. Considérant que la corniche est en bois, également de teinte bleue ;
6. Considérant que l'ensemble des châssis prévus, toujours en bois de teinte bleue, ne correspond pas au dessin d'origine, notamment en termes de divisions, ce qui altère l'aspect esthétique du bâtiments et n'est donc pas admissible ;
7. Considérant dès lors qu'il y a lieu de remettre des menuiseries en bois respectant le style d'origine pour les châssis visibles depuis l'espace public (façades avant et latérale) ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•ne pas supprimer la toiture à pans de l'avant-corps du rez-de-chaussée, ne pas y percer de baie et ne pas aménager de terrasse sur la façade latérale ;

•revoir l'aménagement du logement du rez-de-chaussée afin de garantir l'accès au jardin depuis une pièce de jour ;

•ne prévoir qu'un seul logement au 1er étage et limiter à trois le nombre total d'unités d'habitation au sein de l'immeuble ;

•pour les façades avant et latérale, remettre des châssis en bois respectant le style d'origine ;

•supprimer le dessin des emplacements vélos dans la zone de recul ;

•raccorder la citerne de récupération des eaux pluviales au minimum aux sanitaires.

RUE DE JÉRUSALEM 44 - 44B

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

Réf. / Ref.: 2024/340=152/044-044B

Objet / Betreft: Changer l'affectation d'un grand commerce spécialisé en commerce (parking de 30 emplacements au total).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/10/2024 > 20/11/2024

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) le projet valorise un espace inutilisé et limite la place accordée à la voiture sur la voirie, mais certains aspects ne répondent pas aux besoins futurs de mobilité à Bruxelles ;
2) le nombre de bornes de recharge électrique semble insuffisant par rapport à la transition attendue ; il est recommandé d'en prévoir davantage ou d'assurer la possibilité d'en ajouter facilement ;
3) l'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit est encouragée pour alimenter ces bornes ;
4) la demande en box vélos sécurisés est élevée à Bruxelles ; il est suggéré d'installer des 'cycloparkings', incluant des places adaptées aux vélos cargos/longtails, pour répondre à l'essor de la mobilité douce.

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (trois logements dans le bâtiment avant et un grand commerce spécialisé dans le bâtiment avant droit et arrière), changer l'affectation d'un grand commerce spécialisé en commerce (parking de 30 emplacements au total) ;

HISTORIQUE :

1. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 24 juin 1690 visant à « construire un immeuble à un étage » ;
2. Vu le permis de bâtir du 24 avril 1964 visant à « agrandir le garage » ;
3. Vu le permis de bâtir du 22 avril 1966 visant à « construire un garage pour voitures » ;
4. Vu le permis de bâtir du 25 novembre 2003 visant à « changer la destination d'un garage en commerce de matériaux de construction » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 19 décembre 2006 visant à « placer un recouvrement isolant sur la toiture d'un commerce » ;
6. Vu le permis d'environnement référencé CL2/603397, portant sur l'exploitation d'un magasin de matériaux de construction (rubrique classée n° 90 de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement) et valable jusqu'au 20 décembre 2031 ;
7. Vu la demande de permis d'environnement de classe 2 (rubrique n° 68-B), en cours d'instruction, concernant les installations prévues dans la présente demande de permis d'urbanisme ;

Vu l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 26 septembre 2024 sur la présente demande (réf : T.2001.1046/4) ;

SITUATION LICITE :

1. Vu la situation régulière du bien, à savoir, trois logements dans le bâtiment avant et un grand commerce spécialisé dans le bâtiment avant droit et arrière, selon la répartition suivante :

1) sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
2) rez-de-chaussée avant droit (entrée droite au n° 44B) et arrière : grand commerce spécialisé (commerce de matériaux de construction),
3) rez-de-chaussée avant gauche (entrée gauche au n° 44) : un logement,

PROJET :

1. Considérant que la présente demande ne concerne que la superficie commerciale et que les logements ne donc sont pas concernés par la présente demande ;
2. Considérant que le projet prévoit la création de 30 emplacements de parking couverts et que, dès lors, la rédaction d'un rapport d'incidences est nécessaire en vertu de l'art. 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) (pt. 26 de l'Annexe B) ;
3. Vu le rapport d'incidence daté du mois d'avril 2024 (réf. 37171) rédigé par le bureau d'étude *ABO.S.A* ;
4. Considérant que le projet prévoit 3 emplacements munis de bornes de recharge, 3 boxes fermés, 1 emplacement pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et 23 emplacements de parking « conventionnels » ;
5. Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
6. Considérant que le projet occupera le bâtiment existant sur la parcelle, qui possède une superficie de 1.135,94 m²

et s'étend sur l'ensemble de celle-ci ;

7. Considérant que le projet est conforme aux prescriptions de la zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) dans laquelle se situe le bien ;
8. Considérant que l'objectif est de proposer du parking à long terme pour les riverains ;
9. Considérant cependant que, dans le point 5.4.3.1 du rapport d'incidence, il est mentionné que « *les emplacements de parking contribueront à l'amélioration de l'accessibilité des commerces* » ;
10. Considérant que des « orifices » de ventilation du parking sont prévus ; que deux d'entre eux sont proches de la façade arrière des logements mais qu'il ne s'agit pas de ventilation mécanique, ce qui minimise l'impact sonore que pourrait avoir un tel système sur les habitations alentours ;
11. Considérant que le bâtiment ne dispose pas de zone de manœuvre assez large pour permettre aux véhicules de réaliser un demi-tour au sein du bâtiment ; que, afin de ne pas nuire à la sécurité des usagers circulant sur le trottoir ou la chaussée, il convient de faire sortir les véhicules en marche avant ;
12. Considérant dès lors que les emplacements 29 et 30 ne sont pas praticables dans la mesure où ils ne permettent pas de sortir de l'emplacement et de se retourner pour arriver en marche avant, face à la sortie ;
13. Considérant que la création de boxes fermés nuit à la bonne circulation des voitures, de par, en cas de manœuvre afin de sortir des emplacements situés devant ces boxes, le manque de visibilité des véhicules débouchant des emplacements situés derrière ceux-ci ;
14. Considérant que le projet prévoit l'installation de 3 bornes de recharge pour véhicules électriques (soit 10 % de l'effectif total) ;
15. Considérant qu'il convient de rappeler que, selon l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, les nouveaux parkings non reliés à un immeuble de bureaux ou de logements devront être équipés de 20 % de points de recharge pour véhicules électriques à partir du 1er janvier 2025 ;
16. Considérant que l'arrêté du 18 juillet 2013 portant sur le volet réglementaire du plan régional de politique du stationnement stipule en son article 49 que les parkings publics comprennent au moins 1 place vélo pour 10 places voitures, sans que ces emplacements pour vélo ne puissent être créés au détriment des places prévues pour les voitures ;
17. Considérant qu'il y a lieu dès lors de prévoir un nombre suffisant de parking vélo sécurisé ;
18. Considérant qu'à ce sujet la cellule cycloparking de parking.brussels peut être contactée ;
19. Considérant que, sur base du reportage photographique fourni, le revêtement de sol du parking est en mauvais état ; qu'il convient de le rendre imperméable afin d'éviter la pollution des sols et de réaliser un marquage au sol afin de pouvoir facilement identifier les emplacements ;
20. Considérant que le demandeur prévoit uniquement de louer des emplacements de parking et qu'il convient d'interdire toute activité de réparation ou de lavage de véhicule sans autorisation préalable de l'administration ;
21. Considérant qu'un percement est effectué dans la façade arrière et qu'un accès à la parcelle cadastrale 275Y2 est créé ; que ce percement n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme et qu'il n'est fait mention d'aucune servitude;
22. Considérant qu'il est regrettable que, dans le cadre du réaménagement d'un site d'une telle ampleur, aucune amélioration ne soit apportée à cet intérieur d'îlot en termes de remise en pleine terre, de végétalisation et/ou de gestion des eaux pluviales ;

FACADE AVNT :

1. Considérant que la façade avant n'est pas comprise dans la présente demande ;

ENSEIGNE :

1. Considérant que, sur base du reportage photographique fourni, les enseignes en place ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ; que, par conséquent, celles-ci doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée ou, à défaut, être modifiées afin de les rendre conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

- supprimer les emplacements 29 et 30 ;
- ne pas prévoir de boxes fermés ou les déplacer en partie avant ou arrière ;
- ajouter au minimum 3 emplacements avec borne de recharge ;
- prévoir un nombre suffisant de parking vélo sécurisé
- imperméabiliser le sol du parking ;
- prévoir le marquage des emplacements ;
- fournir une servitude avec la parcelle arrière.

RUE DU PAVILLON 3

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

Réf. / Ref.: 2024/350=211/001-005

Objet / Betreft: Changer l'affectation d'un immeuble de bureaux (3.099,80 m2) en logement (33 appartements), le rehausser partiellement en aménageant la toiture plate en terrasse (R+6) et apporter des modifications à la façade avant.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/10/2024 > 20/11/2024

Réactions / Reacties: 4

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 sur l'impact du projet sur le quartier :

L'ajout de 33 logements suscite des inquiétudes quant à une possible dégradation du calme dans la zone, actuellement perçue comme plus tranquille que des quartiers voisins tels que la gare du Nord ou la place Liedts ;
L'accumulation de projets immobiliers dans le quartier (notamment rue Pavillon et rue Masui) risque d'aggraver la situation ;
Le projet ne propose pas de solutions suffisantes pour la gestion des eaux pluviales, alors que l'immeuble est situé en zone d'aléa élevé d'inondation ;
Le projet n'améliore pas la situation, ce qui aura un impact plus important sur des logements que sur des bureaux ;
Les balcons prévus en façade avant au 1er étage réduiront la visibilité de l'enseigne de la société située à cette adresse, affectant négativement la fréquentation de son établissement ;
Les enseignes du commerce situé à cette adresse seront apposées sur les balcons prévus par le projet. Pourtant, le dossier de permis d'urbanisme n'aborde pas cette question, bien que l'installation d'une enseigne soit soumise à un permis et concerne directement ce commerce ;
Les balcons ne doivent pas surplomber l'enseigne du commerce afin de préserver sa viabilité économique ;
L'absence de garde-corps sur la toiture représente un risque de chute d'objets ou de personnes, menaçant la sécurité et le bon voisinage ;
Il est essentiel d'installer des garde-corps sur toute la longueur de la terrasse pour éviter tout impact sur l'établissement voisin ;
Si le projet ne s'intègre pas harmonieusement dans le cadre bâti environnant, le permis d'urbanisme devrait être refusé ;

Problèmes de stationnement et de circulation :

La zone souffre d'une situation de stationnement complexe et saturée. L'arrivée de nouveaux habitants et de logements pourrait aggraver cette problématique ;
L'absence de détails sur les mesures prévues pour améliorer la mobilité dans le cadre de ce projet et des projets voisins est mis en exergue ;

Propreté et nuisances :

Les habitants déplorent l'accumulation quotidienne de déchets et d'appareils électroménagers sur les trottoirs, ce qui nuit à l'image et à la qualité de vie dans le quartier ;
La rue subit des regroupements de personnes à des heures incongrues, perturbant ainsi la tranquillité de la zone ;
Ce phénomène est perçu comme nouveau et directement lié à l'arrivée de nouveaux habitants, ce qui soulève des inquiétudes sur le maintien de la tranquillité dans le quartier ; de même pour l'accumulation des déchets ;

Lacunes et insuffisances dans le dossier d'enquête publique :

Documents incomplets :

1) Le dossier d'enquête publique est jugé incomplet, avec des omissions comme l'absence du formulaire officiel de demande de permis et de documents traduits en néerlandais, alors que la zone est bilingue ;
2) Cela entrave la compréhension du projet par la population et compromet la transparence de l'enquête ;
3) Il est demandé qu'une nouvelle enquête publique soit organisée avec un dossier complet et bilingue ;

Evaluation environnementale insuffisante :

4) Le rapport d'incidences est jugé trop limité, notamment :

pas d'analyse de l'impact du projet sur la mobilité et la saturation de la voirie ;
absence de bilan carbone et d'analyse des effets environnementaux des travaux ;
l'impact cumulatif avec d'autres projets (notamment celui de 41 logements en 2019) n'est pas pris en compte ;
la gestion du chantier est abordée de manière superficielle, sans détails sur les nuisances comme le bruit, la poussière, et l'accessibilité pendant les travaux ;

5) Il est demandé d'insérer un complément au rapport d'incidences et de procéder à une nouvelle analyse avant la poursuite de la procédure ;

Dérogations sollicitées et impact réglementaire :

Le projet sollicite plusieurs dérogations importantes :

1) absence de parkings (dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU) ;
2) non-respect des critères de qualité des logements (dérogation à l'article 7 du même titre) ;

Ces dérogations ne sont ni explicitées ni motivées dans les documents soumis, ce qui va à l'encontre des exigences légales ;
Il est demandé de prouver des justifications détaillées et argumentées pour chacune des dérogations sollicitées ;

Impact sur la mixité fonctionnelle du quartier :

Déséquilibre entre résidences et activités économiques :

1) Le projet met en péril la mixité fonctionnelle de la zone et l'addition de 74 logements (en comprenant le projet de 41 logements autorisé en 2019) rend le quartier presque exclusivement résidentiel ;
2) L'impact sur les activités économiques existantes, dont l'activité de la société voisine, n'a pas été évalué ;
3) Il est demandé de réviser le projet pour respecter les principes de mixité et garantir un équilibre entre les fonctions résidentielles et économiques ;

Qualité d'habitabilité des logements :

Les logements mono-orientés posent un problème de confort et d'habitabilité pour les futurs occupants. Il est souligné que le projet devrait garantir une meilleure qualité de vie pour les résidents ;

Garanties et mesures demandées par les réclamants :

La société, locataire de longue date à l'adresse concernée par la demande, sollicite la mise en place de mesures concrètes pour protéger son activité commerciale pendant les travaux, notamment en garantissant l'accessibilité de son établissement.;
Il est demandé d'inclure une étude acoustique pour minimiser les nuisances sonores causées par les logements et garantir la tranquillité des espaces voisins ;
Une crainte est émise sur l'impact significatif sur l'établissement voisin pendant les travaux, et il est demandé que de garantir l'accessibilité de ce commerce pendant toute la durée du chantier ;
La durée des travaux n'est pas précisée, ce qui suscite des inquiétudes quant aux nuisances à long terme ;
Il est aussi souligné qu'un autre projet de travaux, porté par Infrabel, risque d'impacter fortement la voirie, en particulier la rue du Pavillon, sans être pris en compte dans l'enquête publique ;
Les riverains sollicitent le Collège des Bourgmestre et Échevins afin d'imposer des conditions strictes au permis d'urbanisme, notamment :
installer des panneaux clairs indiquant l'emplacement de l'établissement en cas d'occupation de l'espace public ;
mettre en place des mesures efficaces pour protéger l'établissement voisin contre les nuisances de poussière générées par le chantier.

Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comportant un bâtiment de bureaux aux étages et une activité artisanale au rez-de-chaussée :
changer l'affectation d'un immeuble de bureaux (3.099,80 m^2) en logement (33 appartements), en dérogation aux art. 10 du Titre II (éclairement naturel), 4 du Titre IV (voie d'accès) et 6 du Titre VIII (emplacements motorisés) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
rehausser partiellement le bâtiment en aménageant la toiture plate en terrasse (R+6), en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
apporter des modifications à la façade avant ;
PREAMBULE
Permis d'urbanisme :
Vu le permis de bâtir du 2 août 1963 visant à « construire un immeuble à 6 étages » ;
Vu le permis de bâtir du 28 février 1964 visant à « modifier la façade » ;
Vu le permis de bâtir du 24 décembre 1964 visant à « transformer le 6e étage » ;
Vu le permis d'urbanisme du 27 avril 2010 visant à « changer l'affectation d'un dépôt/parking de 650 m² en activité productive et modifier la vitrine en porte de garage » ;
Vu le permis d'urbanisme du 3 octobre 2023 visant à « dans un immeuble de gabarit R+6 abritant de l'activité productive artisanale au rez-de-chaussée et des bureaux aux étages, changer l'affectation d'une partie du 4ème étage (170 m²) et du rez-de-chaussée (17 m²) en équipement d'intérêt collectif (à vocation sociale) » ;
Vu la situation licite du bien, laquelle correspond à :
au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment (dont garage/parking),
au rez-de-chaussée : activité productive artisanale (pose et vente de pneus),
au rez-de-chaussée avant-centre : équipement d'intérêt collectif (social),
au 4ème étage gauche : équipement d'intérêt collectif (social),
aux autres étages (1 à 6) : bureaux ;
Avis instances externes :
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU), favorable sous réserve du respect des conditions (voir avis CP.XX) ;
Vu l'avis d'*AccesAndGo*, du XX, qui soulève XX ; qu'il y a lieu d'en suivre les recommandations ;
GENERALITES :
Considérant que le projet porte sur la rénovation lourde du bâtiment ainsi que sur son changement d'affectation ; que, toutefois, les interventions projetées ne portent pas sur l'ensemble du bâtiment puisque le périmètre du projet ne comporte pas la portion gauche du rez-de-chaussée, ainsi que certains locaux au sous-sol actuellement occupés par le local d'activité productive artisanale (de pose et vente de pneus '*Panter Pneus'*), exclus de la présente demande ;
Considérant toutefois que, si les plans renseignent effectivement les différents locaux de l'activité productive artisanale (639 m^2 au rez-de-chaussée et une cave de 16,4 m^2 au sous-sol) comme étant hors demande, les différentes élévations ne l'indiquent pas clairement ;
Considérant par ailleurs que ces dernières ne renseignent ni la situation de droit ni la situation de fait sur le rez-de-chaussée côté gauche (notamment au niveau de l'enseigne '*Panter Pneus'*) ;

Considérant qu'il y a donc lieu de retirer de la demande le local d'activité productive repris sur les élévations (en ce compris l'enseigne publicitaire du 'Panter Pneu') ;
Considérant que les liens entre le projet et le local d'activité productive artisanale sont insuffisamment documentés ; que, par exemple, les circulations internes entre la cave au sous-sol et le local au rez-de-chaussée ne sont pas renseignées dans la demande ; que les interactions entre le projet et l'activité productive du rez-de-chaussée devraient être précisées au sein des différents documents de la demande ;
Considérant, au surplus, que le projet porte sur la création de logements situés au-dessus d'une activité productive responsable de nuisances sonores ; qu'il convient donc de préciser, au travers des différents documents de la demande, les moyens mis en place afin que les activités du rez-de-chaussée ne nuisent pas à la qualité des logements situés aux étages ;
Considérant que le plan du rez-de-chaussée de la situation de droit n'a pas été versé au dossier et que, par ailleurs, la situation de droit devrait comprendre les permis d'urbanisme référencés 15/PU/1864780, portant sur un changement d'affectation d'une partie du 4ème étage (170 m²) et du rez-de-chaussée (17 m²) en équipement d'intérêt collectif (à vocation sociale), et 15/PFD/140320, portant sur la modification de l'installation d'une station de communication et d'antennes GSM ;
Considérant dès lors qu'il serait souhaitable de modifier les documents de la demande en conséquence ;
DEMOLITION/CHANTIER :
Considérant que le rapport d'incidences est trop succinct en ce qui concerne les moyens mis en œuvre lors de la phase de chantier ; que, par conséquent, les techniques ainsi que les moyens envisagés afin de limiter les nuisances pour les riverains ne sont globalement pas connues ; que cela est regrettable et qu'il serait opportun que le rapport d'incidences soit plus fourni à ce sujet ;
Considérant que les chantiers de construction/transformation de plus de 500 m² sont soumis à déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) ; que, le cas échéant, une telle déclaration devra 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 et 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 ;
CONSTRUCTION :
Affectation et programme :
Considérant que la situation existante comporte, selon l'annexe I de la demande de permis d'urbanisme, 782,5 m² de logements, 3.099,8 m² de bureaux et 683,1 m² de commerces ; que ces données doivent être actualisées en prenant en compte le permis référencé 15/PU/1864780 ;
Considérant que le projet prévoit, toujours selon l'annexe I, un total de 3.161,6 m² de logements, 782,4 m² de bureaux et 683,1 m² de commerces ;
Considérant que la demande ne porte que sur la construction d'un ensemble de 33 logements ; qu'il y a donc lieu de clarifier les superficies dédiées aux commerces et aux bureaux (superficies localisées au sous-sol du bâtiment) et de les supprimer de la demande, le cas échéant ;
Considérant que le projet est situé en zone de forte mixité au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par AGRBC du 3 mai 2001 ; que la demande est conforme aux prescriptions du PRAS ;
Considérant que les 33 logements du projet sont répartis comme suit : 5 studios, 5 appartements d'1 chambre, 12 appartements de 2 chambres, 5 appartements de 3 chambres et 6 appartements de 4 chambres ;
Considérant que le nombre de grands logements (3 chambres ou plus) correspond à 1/3 de l'offre proposée, ce qui est appréciable ;
Considérant que ces logements sont, d'après la note explicative du demandeur, destinés l'usage et à la gestion d'une Agence Immobilière Sociale (AIS) ; qu'un mandat en ce sens a été versé au dossier ; que cela permet de répondre à un besoin en matière de diversité de logements et vient renforcer l'offre en logements abordables sur le territoire communal ;
Implantation et volumétries :
Considérant que l'implantation n'est pas modifiée dans le cadre de la présente demande ; que la structure principale du bâtiment est globalement préservée ;
Considérant que le bâtiment dépasse de plus de 3 m le voisin mitoyen le moins profond, en dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur ; que, toutefois, s'agissant de la situation existante et autorisée par permis, cette dérogation est acceptable ;
Considérant que le bâtiment existant comporte deux volumes : un volume au sud, de gabarit R+6, et un second au nord, de gabarit R+4 ;
Considérant que la volumétrie du bâtiment est partiellement modifiée ; que la demande vise à augmenter d'un étage la portion nord du volume (de R+4 à R+5) et à mettre en conformité l'ajout des installations techniques en partie sud du bâtiment (de R+6 à R+6+étage technique en retrait [ETR]), en dérogation à la réglementation urbanistique en vigueur (hauteur du bâtiment) ;
Considérant que cet étage technique s'étend sur une superficie non négligeable et qu'il est visible depuis la voie publique ; que l'augmentation de volume à cet étage n'est pas appréciable et est susceptible de nuire aux logements situés sous son emprise ;
Considérant que le demandeur n'a pas fourni les plans de l'étage technique, de telle sorte que les installations qui y sont supposément intégrées ne sont pas renseignées ;
Considérant qu'il y a lieu de préciser dans les documents graphiques comment se matérialisent ces volumes en toiture

(coupes transversales et longitudinales) ; que par ailleurs il y a lieu d'en profiter pour y intégrer les techniques voir de le supprimer s'il n'est pas utilisé ;
Considérant par ailleurs que des différences sont observées entre la version de cet étage technique sur plan et sur axonométrie ; que, sur l'axonométrie, l'emprise de l'étage technique semble être plus conséquente que sur le plan de toiture versé au dossier ; qu'il serait appréciable que tous les documents de la demande concordent ;
Considérant que l'ajout d'un étage en partie nord (R+5) permet de se raccorder au bâtiment mitoyen (n° 6-7 de la rue du Pavillon) ; que cela est appréciable et susceptible de s'inscrire correctement dans la perspective de la rue ;
Considérant que des balcons et terrasses en façade arrière sont prévus aux étages (du R+1 au R+6) ; que ces balcons sont proches des constructions leur faisant face (constructions sises le long de la rue Van Schoor) ; que certaines terrasses implantées à l'extrémité sud du bâtiment sont localisées à moins de 5 m des limites de propriété des constructions sises aux n° 7 et 9 de cette même rue Van Schoor ;
Considérant que, bien qu'il s'agisse de terrasses autorisées en 1963, elles sont susceptibles de créer des nuisances en termes de vues et qu'il serait opportun, dans le cadre de la présente demande, de les supprimer ;
Considérant que des coursives en façade avant sont proposées ; que ces dernières sont incluses dans l'enveloppe du bâtiment (pas de décrochage de volume sur l'espace publics) ; que ces circulations sont nécessaires afin de permettre aux futurs habitants de rejoindre leur logement depuis les ascenseurs et cages d'escaliers ;
Habitabilité :
Considérant que les étages possèdent une configuration intérieure similaire ; que les logements respectent globalement les normes urbanistiques en matière d'habitabilité ;
Considérant toutefois qu'une note sur l'éclairement a été versée au dossier ; que cette dernière fait état d'un déficit en termes d'éclairement naturel pour l'une des chambres des appartements 1.1, 2.1, 3.1, 4.1 et 5.1 (appartements de 3 chambres) ; que, bien qu'il s'agisse d'un écart minime (environ 2,5 m^2 en lieu et place des 2,9 m^2 requis), aucune demande de dérogation portant sur les normes d'habitabilité n'est acceptable dans le cadre d'un projet de cette ampleur ;
Considérant que les studios sont traversants et qu'ils disposent de la superficie minimale exigée ;
Considérant que le projet propose 35 caves privatives, conformément à la réglementation en vigueur ;
Locaux communs :
Considérant que le sous-sol du bâtiment comporte un 'local commun', d'une superficie d'approximativement 70 m^2, mais que, d'une part, son utilisation n'est pas clairement explicitée et que, d'autre part, il ne dispose ni d'une habitabilité convenable ni d'un accès aisé ; qu'il y a lieu par conséquent de le supprimer de la demande ;
Considérant que quatre 'réserves' (d'une superficie oscillant entre 28 m^2 et 40 m^2) sont implantées au sous-sol du bâtiment, sous l'emprise de l'atelier '*Panter Pneu'* (hors demande) ; que leur usage n'est pas renseigné dans la présente demande ; qu'il y a donc lieu de clarifier leur utilisation et, le cas échéant, de les supprimer ;
Considérant qu'un local poussettes est prévu au rez-de-chaussée, de même qu'une buanderie au sous-sol du bâtiment ; que cela est appréciable ;
Considérant qu'un local poubelles est prévu au rez-de-chaussée du bâtiment ; qu'il possède une superficie de +/- 17 m^2 (pour 33 logements) ; que son dimensionnement semble donc correct mais que, toutefois, son accès n'est possible que depuis la rue (pas d'accès depuis l'intérieur du bâtiment) ; que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de proposer un accès depuis l'intérieur du bâtiment ;
Considérant qu'une salle commune est également implantée au rez-de-chaussée ; que, toutefois, au vu de sa superficie dérisoire (moins de 40m^2), il serait opportun de transformer cet espace commun en local vélos (cf. infra) et de proposer un autre local commun, de qualité, aux étages ;
Stationnement (automobile et vélos) :
Considérant que le site est implanté en zone d'accessibilité 'B' (zone bien desservie en transports en commun) au RRU ;
Considérant que le site comporte, en situation de droit, 25 emplacements couverts pour véhicules motorisés (répartis dans différents boxes privatifs) au sous-sol du bâtiment ;
Considérant que, en situation de fait, le demandeur affirme que ce parking est inutilisé en raison de son manque de praticabilité (la rampe menant au sous-sol possède une hauteur sous plafond de moins de 1,8m de haut, restreignant ainsi son accès) ;
Considérant que la demande, telle qu'introduite, entend supprimer l'ensemble des emplacements en sous-sol et n'en propose aucun en contrepartie ;
Considérant qu'aucun emplacement pour véhicule motorisé n'est donc prévu à destination des 33 logements ; que le demandeur justifie ce choix en raison des parts modales supposément privilégiées par les locataires des AIS ; que, toutefois, aucune donnée pertinente ne permet de vérifier ni ne vient renforcer cette affirmation ; que cette « justification » n'est donc pas suffisante ;
Considérant, de plus, que cette option déroge à la réglementation en vigueur (ratio de 0 en lieu et place de 1) ; que la dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de proposer des emplacements de stationnement pour véhicules motorisés et de tendre vers un ratio de 0,4 emplacements ;
Considérant que, les emplacements souhaités devant être accessoires aux logements, il y a lieu de déterminer à quel logement est attribué chaque emplacement, et ce afin de garantir le maintien de ce caractère accessoire au bâtiment et en rapport avec la fonction logement de l'immeuble ;
Considérant que le sous-sol du bâtiment comporte 4 locaux vélos distincts, totalisant 68 emplacements selon l'annexe I (69 emplacements inscrits sur les plans) ; que ces locaux vélos ne pourront être accessibles que depuis la rampe mentionnée ci-dessus, puisque les deux ascenseurs du bâtiment, inchangés, ne présentent pas des dimensions permettant spécifiquement le déplacement de vélos (environ 1,40 m x 0,9 m)) ;

Considérant par conséquent qu'il est plus qu'indispensable que le sous-sol soit rendu accessible aux différents modes de déplacement et qu'une solution technique soit trouvée pour remédier à la problématique de la hauteur sous plafond insuffisante ;
Considérant par ailleurs que la pente de cette rampe n'est pas renseignée dans les documents de la demande ; qu'elle se doit de respecter les prescriptions applicables en la matière ;
Considérant que le demandeur déclare en séance que cette rampe n'est pas fonctionnelle techniquement mais que le dossier ne présente aucune note technique qui démontre qu'il est impossible de l'adapter afin qu'elle puisse être praticable pour des véhicules motorisés, notamment ; que sans cette démonstration technique il y a lieu de faire les travaux nécessaires pour la rendre fonctionnelle étant donné que les sous-sols étaient à l'origine prévus pour du stationnement ;
Considérant que l'agencement du local vélo n °1 au sous-sol ne semble pas confortable (notamment au regard des 3 emplacements localisés entre la porte d'entrée et le mur) ; qu'il y a lieu de respecter les exigences de Bruxelles Mobilité en la matière pour tous les emplacements vélos ;
Considérant qu'un second local vélos est implanté au rez-de-chaussée et permet de stationner 26 vélos (33 emplacements renseignés sur plan mais seuls 26 réellement dessinés) ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu d'élargir l'offre au rez-de-chaussée en étendant ce local vélos ;
Considérant que le projet propose donc un total de 94 emplacements vélos à destination des 33 logements (73 chambres) ; que le ratio proposé est plus que convenable mais qu'il serait néanmoins souhaitable que 10 % de l'offre en stationnement permette de stationner différents types de vélos (vélos-cargos, longtails, etc.) ;
Considérant que, de manière générale, les dispositifs des locaux vélos ne sont pas précisés et qu'il y a lieu de répondre aux recommandations du « *Vadémécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale (n° 7)* » édité par Bruxelles Mobilité (https://mobilite-mobiliteit.brussels/sites/default/files/vm_7-stationnement-velo-web.pdf) ;
Traitement architectural :
Considérant que la limite d'intervention de la présente demande n'est pas renseignée sur les élévations (cf. supra) ; qu'il n'est donc pas possible, en l'état, de savoir si des modifications sont prévues dans le cadre de cette demande sur la portion de façade accueillant l'activité productive artisanale ('*Panter Pneu'*) ;
Considérant qu'une enseigne est présente sur l'élévation de la demande ; que cette dernière comporte la mention '*Panter Pneu'* ; que, de manière générale, les enseignes doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes au Titre VI du RRU et au Titre IV du RCU ; qu'il y a donc lieu, dans le cadre de la présente demande, de supprimer ladite enseigne des élévations et de mentionner les limites d'intervention du projet ;
Considérant que le bâtiment actuel est majoritairement constitué d'un revêtement en pierre naturelle de teinte beige clair ; que les modifications apportées à la façade avant concernent principalement un changement de matériau (pierres naturelles remplacées par des plaquettes de parement collées de type brique de teinte beige);
Considérant ainsi que, sur une majeure partie de la façade des étages, les subdivisions (baies) sont préservées et possèdent une trame régulière ; que seules les coursives dynamisent la façade ;
Considérant que les châssis proposés sont en PVC de teinte gris moyen ; que les seuils de fenêtre sont en aluminium et de teinte similaire ; que les coursives sont sécurisées à l'aide de garde-corps en acier laqué de teinte grise ;
Considérant qu'un traitement spécifique permet de distinguer les étages du rez-de-chaussée en façade avant ; que ce dernier comporte un revêtement de type béton brut recouvert d'un claustra et grille en aluminium de teinte gris moyen ;
Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que dernier soit bel et bien d'une teinte claire afin de ne pas alourdir la silhouette du bâtiment ;
Considérant que certains accès aux espaces communs (local commun, local vélos et local poubelles) sont compris dans le claustra ; que cela ne permet pas une lisibilité optimale de l'accessibilité et est susceptible de réduire l'apport de lumière naturelle en intérieur ; qu'il y a donc lieu de revoir l'ampleur de ce claustra ;
Considérant que l'ensemble de la façade arrière est couverte d'un enduit sur isolant (briques de teinte rouge en situation existante) ; qu'il serait souhaitable de proposer un matériau plus pérenne en façade arrière ;
ABORDS :
Aménagement paysager et accessibilité :
Considérant que les deux accès au bâtiment, côté rue du Pavillon, sont conservés ; que, toutefois, ces derniers ne sont pas de plain-pied d'après les élévations ; que les entrées sont situées environ 20 cm plus que le niveau de l'espace public, sans que la marche soit biseautée ; que ces entées ne sont, par conséquent, pas accessibles aux personnes à mobilité réduites (PMR) et qu'il y a lieu de proposer des accès conformes à la réglementation en vigueur ;
Considérant qu'un aménagement paysager est prévu en toiture-terrasse au R+5 ; que ce dernier se décline autour de six terrasses, séparées les unes des autres par des bacs végétalisés ;
Considérant que deux marches séparent cet espace extérieur des circulations intérieures ; qu'il ne s'agit donc pas d'un espace parfaitement accessible aux PMR et qu'il y a lieu d'installer une rampe conforme dans la continuité du chemin d'accès vers les terrasses ;
Considérant que les bacs végétalisés illustrés au travers des élévations semblent posséder des hauteurs relativement importantes (entre 1,50 m et 1,80 m de haut), de telle sorte que ces bacs se trouvent à la hauteur des yeux ; que cela subdivise fortement l'espace, le rendant peu convivial ;
Considérant que les modalités de gestion ainsi que l'attribution de ces six terrasses ne sont pas détaillées ;
Considérant dès lors que ces toitures-terrasses ne peuvent être considérées comme étant des espaces extérieurs qualitatifs ; qu'il y a lieu de les supprimer et de proposer un aménagement répondant aux enjeux actuels en matière de climat et d'environnement (cf. infra) ;
Gestion des eaux pluviales et phénomène d'îlot de chaleur urbain :

Considérant que les problèmes d'inondation vont croissant en Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléas d'inondation (risque moyen et en bordure d'une zone d'aléa élevé), selon la cartographie réalisée par Bruxelles Environnement ; que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2 m (voir la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement) ;
Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
Considérant que, en situation existante de droit et de fait, l'intégralité de la parcelle est imperméabilisée ; que l'emprise du bâtiment est inchangée ; que la parcelle demeure ainsi complètement imperméabilisée ;
Considérant que le projet ne prévoit donc pas la création de surfaces de pleine terre ; que les seuls dispositifs participant à la gestion des eaux pluviales consistent en l'installation de bacs végétalisés au R+5, lesquels sont compris dans l'aménagement paysager et possèdent différentes épaisseurs de substrats ;
Considérant que la superficie de ces bacs végétalisés correspond à 84,2 m^2 (repris par ailleurs sous la catégorie de 'toiture végétalisée' selon l'annexe I) ;
Considérant que le demandeur mentionne, dans sa note explicative, que la création d'une toiture végétalisée en tant que telle n'a pas été retenue en raison, d'une part, des coûts de maintenance et, d'autre part, du surpoids qu'un tel aménagement induirait sur la toiture existante ; que ces arguments ne sont pas suffisamment étayés et ne peuvent dès lors être retenus ;
Considérant par ailleurs que le placement d'une toiture végétalisée participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur (ICU) et améliore la gestion des eaux pluviales ; qu'il y a donc bien lieu de proposer une véritable toiture végétalisée, de type semi-intensive ;
Considérant que d'autres dispositifs potentiels en matière de gestion des eaux pluviales (citernes, etc.) ne sont pas identifiés ; que, selon l'annexe I, aucune citerne ou autre dispositif n'est prévu, en dérogation à la réglementation en vigueur ; que cela n'est pas acceptable ;
Considérant que le système dévolu à la gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans ; qu'il y a lieu de le préciser et de l'illustrer à l'aide de plans et schémas d'intention et de remplir les fiches techniques développées par Bruxelles Environnement ;
ENVIRONNEMENT :
Considérant que le projet prévoit l'installation de 3 pompes à chaleur (PAC) visant à couvrir les besoins de chauffage de 3 logements ; que les caractéristiques techniques de ces installations ne sont pas précisées et qu'il est dès lors impossible de déterminer s'il s'agit d'installations classées soumises, le cas échéant à permis d'environnement ;
Considérant que les trois PAC extérieures sont prévues en toiture au R+5, à approximativement 1 m des terrasses et uniquement séparées de ces dernières par des bacs à plantes ; que des bacs végétalisés ne constituent en aucun cas un dispositif suffisamment efficace en matière de réduction du bruit ;
Considérant en effet que ces installations peuvent être bruyantes et qu'il y a dès lors lieu de porter une attention particulière à leur positionnement et aux solutions techniques à mettre en place pour en limiter les nuisances ; qu'une étude acoustique est donc requise et qu'il y a lieu d'en appliquer les recommandations ;
Considérant que le rapport d'incidences mentionne que les anciennes installations au mazout ont été remplacées par des installations au gaz ; qu'il convient de prendre contact avec le Service Environnement de l'administration communale afin de déterminer si ces installations au mazout ont été correctement mises hors service, et ce conformément à la législation en la matière ;
Considérant également que la chaudière dispose d'une puissance nominale de plus de 100kW ; qu'elle est ainsi soumise à permis d'environnement (de classe 3) ;
Considérant que la convention environnementale établie en 2023 entre la région bruxelloise et Infrabel relative aux bruit et vibrations du chemin de fer prévoit que la région intègre dans ses outils urbanistiques que soit imposé de normes d'isolation acoustique et vibratoire à l'égard des constructions riveraines des infrastructures ferroviaires ;
Qu'elle prévoit également que dans toutes les zones et dans un périmètre de 50 mètres minimum de part et d'autre des voies de chemin de fer à ciel ouvert et dans des zones à trafic en tunnel, les constructions de bâtiments à destination du logement ou d'autres activités sensibles au bruit et aux vibrations sont autorisées, à condition d'offrir un degré d'isolation acoustique et vibratoire suffisant ;
Considérant que s'il ne s'agit pas formellement d'une construction, le changement d'affectation va amener une nouvelle affectation sensible à proximité directe du chemin de fer ;
Considérant que le dossier ne contient aucune précision sur la performance acoustique des façades et des menuiseries ; qu'il y a lieu de s'assurer que la façade prévoit l'isolation la plus stricte comme indiqué dans la norme NBN S0-400-01 ;
Considérant que le projet amène des fonctions plus sensibles que le bureau à proximité directe des deux antennes GSM existantes ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)
•retirer de la demande le local d'activité productive repris sur les élévations (en ce compris l'enseigne publicitaire 'Panter Pneu'), l'enseigne devant faire l'objet d'une demande de permis distincte car il s'agit d'un permis d'urbanisme à durée limitée (privilégier l'installation d'enseignes conformes aux RRU et RCU dispensées de pemris d'urbanisme);
•rectifier le formulaire de demande de permis qui déclare comme commerce (683,1 m²) des superficies,

en situation autorisée, d'activité productive ;
•clarifier en coupe et en plan les volumes techniques et principalement le volume plus important qui n'est pas clairement determiné en plan et envisager de les supprimer s'ils ne sont pas utilisés pour intégrer les techniques par exemple;
•supprimer les PAC mises en bordure de toiture, les integrer par exemple dans les volumes techniques et dans tous les cas, prévoir un caisson acoustique pour ne pas créer des nuisances sonores ;
•se conformer aux normes urbanistiques en vigueur en termes d'habitabilité pour les appartements 1.1, 2.1, 3.1, 4.1 et 5.1 ;
•proposer un accès au local poubelles depuis l'intérieur du bâtiment ;
•rendre la rampe vers le sous sol praticable pour tous les modes de déplacement et assurer un accès au sous-sol pour les véhicules motorisés ou demontrer par une note technique étayée qu'il est impossible d'en assurer techniquement son fonctionnement ;
•intégrer des emplacements pour véhicules motorisés (tendre vers un ratio 0,4 par logement) en lieu et place des réserves et du local commun situés au sous-sol et attribuer spécifiquement les emplacements à des logements en les numérotant en conséquence ;
•revoir l'agencement des locaux vélos de manière à ce qu'ils respectent les recommandations du « Vadémécum vélo » édité par Bruxelles Mobilité ;
•élargir l'offre en stationnement vélo au rez-de-chaussée ;
•veiller à proposer une teinte claire pour le claustra du rez-de-chaussée et réduire son ampleur ;
•aménager un accès conforme aux normes urbanistiques en vigueur au rez-de-chaussée du bâtiment (au niveau des portes d'entrée) ;
•végétaliser de manière semi-intensive les toitures du R+5 et R+6+ETR ;
•au niveau de la toiture-terrasse du R+5, revoir l'aménagement paysager (transformation des bacs à plantes en toiture végétalisée semi-intensive couvrant l'intégralité de la toiture, aménagement d'une rampe PMR et suppression des 6 toitures-terrasses différentes) ;
•au niveau de la toiture-terrasse R+6 et R+6+ETR, intégrer une toiture végétalisée semi-intensive ;
•préciser le système de gestion des eaux pluviales (dispositifs précis), l'illustrer à l'aide de plans et schémas d'intention et remplir les fiches techniques développées par Bruxelles Environnement ;
•réaliser une étude acoustique et en appliquer les recommandations ; Cette étude acoustique devra détailler les moyens à mettre en œuvre pour garantir :
le plus haut niveau d'isolation acoustique des logements exposés au bruit ferroviaire, selon la norme NBN S0-400-01 ;
le respect des normes de bruit et l'absence de nuisances vibratoires pour les PAC en toiture ;
l'absence de nuisance pour les logements jouxtant l'activité productive existante.
•prévoir des dispositifs acoustiques performants pour les façades et menuiseries vis-à-vis du chemin de fer ;
•s'assurer que les obligations liées au permis d'environnement des antennes GSM soient remplies, notamment en ce qui concerne la mise à jour des fonctions sensibles ;

RUE JOSAPHAT 272 - 314

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

Réf. / Ref.: 2024/325=154/272-314

Objet / Betreft: Réaménager les abords de l'école communale n°1, agrandir le plateau ralentisseur, créer une chicane, supprimer 10 emplacements de stationnement, modifier les revêtements au sol, abattre et replanter des arbres haute-tige.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/10/2024 > 20/11/2024

Réactions / Reacties: 11

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

Contexte :

1. Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme concerne :
1) le réaménagement des abords de l'école communale n° 1,
2) l'agrandissement du plateau ralentisseur,
3) la création d'une chicane,
4) la suppression de 10 emplacements de stationnement,
5) la modification des revêtements au sol,
6) l'abattage et replantation d'arbres à haute tige ;
1. Considérant que le bien se situe en réseau viaire et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que le bien se situe en voirie communale ;
3. Considérant que, selon le Plan Régional de Mobilité (PRM) « Good Move », le périmètre du projet se trouve en :
1) zone Piéton CONFORT ;
2) zones Vélo, Auto et Poids Lourd QUARTIER ;
1. Considérant que le projet se situe en face de l'ensemble classé du complexe formé par l'école communale n° 1 "La Ruche", le gymnase et l'ancienne école industrielle, et se situe entièrement dans sa zone de protection ;
2. Considérant que, sur les cartes relatives aux risques d'inondation en Région de Bruxelles Environnement, le projet se trouve à proximité immédiate d'une zone de faible aléa d'inondation ;

Instruction :

1. Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :
1) application de la prescription particulière 25.1 du PRAS : « actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun » ;
1. Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour le motif suivant :
1) application de l'art. 237 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : « Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) » ;
1. Considérant que 10 réclamations et 3 demandes à être entendu ont été introduites à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 30 jours, qui s'est tenue du 22 octobre 2024 au 20 novembre 2024 ; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :
1) Appréciation globale du projet en ce qui concerne l'amélioration de la sécurité routière, l'aménagement de trottoirs plus larges, l'inclusion de plus de poubelles, la création de nouvelles plantations et les marquages ludiques ;
2) Remarques globales face à la sécurité (tant routière qu'en termes de trafic de drogues) et la propreté actuelle de la rue ;
3) Demande de maintenir une largeur de voirie de 3,50 m conforme au reste de l'axe ;
4) Demande de réduire la largeur de voirie à 3 m à hauteur du chicane ;
5) Demande d'élargir le tronçon du contresens cyclable à 1,80 m ;
6) Demande de commencer le plateau à plus de 3 m devant la traversée piétonne selon les normes ;
7) Demande d'aménager les deux traversées en plateaux et de maintenir une différence en hauteur entre la chaussée carrossable et les trottoirs le long de la chicane ;
8) Suggestion de mieux considérer le projet dans le sens du découragement du trafic transitoire ;
9) Déception quant à la suppression de 10 places de stationnement ;
10) Demande de mieux sécuriser le contresens cyclable et d'y empêcher le stationnement sauvage ;
11) Demande d'étendre le marquage en ocre afin de mieux signaler et sécuriser les insertions des cyclistes ;
12) Appréciation de l'aménagement du plateau en asphalte, surtout pour les cyclistes ;
13) Déception quant à la suppression d'arceaux à vélos par rapport à la situation existante ;
14) Demande d'ajouter des arceaux à vélos-cargos ;
15) Demande d'ajouter un box à vélos ;
16) Demande d'étudier la possibilité de déplacer les arbres ou d'adapter le projet afin d'éviter leur abattage ;
17) Crainte face aux possibles nuisances suite à l'ajout de bancs ;
18) Crainte que les pieds d'arbres soient utilisés comme point de dépôt sauvage de déchets ;
19) Demande de mieux séparer les cyclistes et les piétons à hauteur de la chicane ;
20) Demande de signaliser davantage les entrées de l'école ;
21) Crainte que l'inter-distance des potelets telle que proposée n'encourage le stationnement sauvage ;
22) Demande de créer une rue scolaire et d'ajouter des barrières afin de pouvoir fermer le tronçon de voirie aux heures d'entrée et de sortie de l'école ;
23) Demande d'ajouter davantage de mobilier casse-vitesse ;
24) Demande d'ajouter davantage de places PMR ;
25) Remarque quant à la quantité de plantations du projet jugée trop élevée ;
26) Demande de ne pas implanter de places de stationnement en face de l'ensemble classé de l'école ;
27) Demande de maintenir un revêtement identique entre le trottoir et la chaussée carrossable afin de créer un espace plus cohérent d'abord d'école ;
28) Crainte que le choix de revêtement du trottoir ne soit pas conforme aux recommandations du plan Good Move pour les tronçons Piéton CONFORT ;
29) Remarque, en ce qui concerne le revêtement, que le confort soit amélioré pour les voitures et les cyclistes mais pas pour les piétons ;

30) Demande d'assurer que les potelets et croix de St-André impactent le moins possible les largeurs de trottoir disponibles ;
31) Demande d'aménager les traversées piétonnes en blanc et de ne pas aménager les marquages au sol, dans le respect du caractère patrimonial ;
32) Estimation que la signalisation de l'abord d'école soit excessive face au caractère patrimonial de la rue ;

Situation existante :

1. Considérant que :
1) le profil de la voirie est rectiligne, avec une voie de circulation, un contresens cycliste et une bande de stationnement à chaque côté ;
2) l'entrée sud de l'école est indiquée par :
1) un plateau en pavés,
2) 2 arbres au début et à la fin du plateau,
3) une traversée piétonne à la fin du plateau, protégée par deux potelets par côté (qui se situent dans l'empreinte de la traversée),
4) des croix de St-André et 5 arceaux à vélos sur le trottoir côté école,
5) de longues et étroites fosses de plantations avec des clôtures côté maisons ;
6) l'entrée nord de l'école est protégée par des croix de St-André et deux bancs ;
7) 11 arceaux à vélos se situent en face de la rue Josaphat n° 243-253 (la 'Maison des femmes') ;
8) deux arbres en bac et un cousin berlinois se situent à hauteur du n° 243 ;

Situation projetée :

1. Considérant que :
1) le profil de la voirie est modifié via la création d'une double chicane ;
2) le contresens cycliste est séparé de la chaussée carrossable à hauteur de la chicane (reste rectiligne) et est aménagé en béton en ocre ;
3) la largeur de la chaussée carrossable est augmentée à 4 m le long du projet ;
4) la revêtement du plateau est remplacé par un revêtement en asphalte ;
5) sur la majorité du tronçon, la largeur des trottoirs est augmentée ;
6) 4 arbres existants sont abattus et 4 nouveaux arbres sont proposés ;
7) une traversée piétonne est ajoutée à hauteur de l'entrée nord de l'école ;
8) des marquages colorés sont incorporés sur le trottoir et dans les traversées piétonnes ;
9) 11 arceaux à vélos sont supprimés ;
10) 10 places de stationnement sont supprimées ;
11) une zone de livraison est créée ;
12) la zone de livraison, la zone des arceaux à vélos et la zone en face des n° 290 à 294 sont aménagées en pavés à joints ouverts ;
13) deux bancs sont ajoutés, un en face de l'entrée sud de l'école et l'autre en face de la 'Maison des femmes' ;

Objectifs :

1. Considérant que le projet vise à sécuriser et apaiser la rue Josaphat, à libérer et sécuriser l'espace aux abords de l'école, à créer des fosses de plantations et augmenter la surface perméable et à ajouter des éléments ludiques ;

Motivation :

En termes de mobilité :

1. Considérant que le projet vise à apaiser la vitesse des véhicules aux abords de l'école en créant un plateau et une chicane ;
2. Considérant que la largeur de la chaussée carrossable dans le périmètre du projet est de 4 m, bien que la largeur du reste du tronçon de la rue Josaphat soit de 3,50 m ;
3. Considérant que cette largeur élevée risque d'encourager l'augmentation de la vitesse des véhicules motorisés et le rodéo urbain ;
4. Considérant qu'une largeur de 3,50 m est recommandée pour les sens uniques avec contresens cycliste ainsi que pour le passage des véhicules des services d'urgence ;
5. Considérant qu'il n'y a dès lors aucune raison pour augmenter la largeur de la voirie par rapport à la situation existante ;
6. Considérant que la chicane doit créer un déplacement axial de la chaussée carrossable équivalent ou supérieur à sa largeur afin de fonctionner comme un véritable dispositif ralentisseur, comme prescrit par les recommandations de la fiche technique « *Ville 30 – Fiche 2 : Chicane – Application : en section et en entrée de zone* » de Bruxelles Mobilité ;
7. Considérant que le déplacement axial de la chaussée carrossable du projet est inférieur à sa largeur ;
8. Considérant que la chicane proposée ne réussira dès lors pas à fonctionner comme un véritable dispositif ralentisseur ;
9. Considérant que le risque d'augmentation de la vitesse est davantage dû au changement de revêtement du plateau en asphalte ;
10. Considérant que ce changement de revêtement encourage également une vitesse excessive de la part des cyclistes, ce qui est dangereux aux abords d'une école ;
11. Considérant que la vitesse élevée des cyclistes risque d'être davantage encouragée par le contresens cycliste séparé proposé à hauteur de la chicane ;

12. Considérant que cet aménagement favorise dès lors les cyclistes au détriment de la sécurité des piétons, bien que le PRM « Good Move » catégorise le tronçon comme Vélo QUARTIER et Piéton CONFORT ; que le contresens séparé gagne dès lors à être supprimé ;
13. Considérant que les réseaux Piéton PLUS et CONFORT requièrent des standards élevés en matière d'accessibilité et de confort d'usage, tant au niveau de l'aménagement (dimensionnement, dévers, etc.) que du choix des matériaux et de leur mise en œuvre, conformément à la charte des revêtements piétons approuvée le 28 novembre 2019 par le gouvernement régional ;
14. Considérant que le revêtement projeté pour les trottoirs est en « pavés platines » et que ce type de revêtement présente généralement une faible qualité d'usage ;
15. Considérant que ce revêtement est existant le long du tronçon de la voirie et se coordonne avec le plan trottoirs de la Commune de Schaerbeek ; que, dans ce sens, modifier le revêtement du trottoir uniquement dans le périmètre du projet n'amènerait pas à un gain significatif en confort pour les piétons et créerait une rupture en termes de continuité de revêtement ;
16. Considérant dès lors que le choix de revêtement des trottoirs est estimé acceptable mais que les pavés doivent être, au minimum, sciés et à joint affleurant afin d'offrir une qualité de confort suffisante, conformément à la charte des revêtements piétons susvisée ;

En termes de patrimoine :

1. Considérant que le projet se situe en face de l'ensemble classé du complexe formé par l'école communale n°1 "La Ruche", le gymnase, et l'ancienne école industrielle et se situe entièrement dans sa zone de protection ;
2. Considérant que le projet se présente comme une opportunité de créer, pour cet ensemble classé, des abords qui en valorisent les qualités architecturales ;
3. Considérant que, dans ce sens, il est encouragé de créer un aménagement sobre et symétrique en matériaux nobles ;
4. Considérant dès lors que, bien que le projet se situe dans un contexte scolaire, il est plus indiqué de tendre vers une simplicité de matériaux et de couleurs ;
5. Considérant dès lors que les marquages ludiques et colorisés sur les trottoirs et les traversées piétonnes gagnent à être supprimés ;
6. Considérant que la création de ces abords d'école en contexte patrimonial est aussi renforcée en revenant vers un revêtement en pavés pour le plateau ;
7. Considérant que le projet ne compromet pas les perspectives sur les façades du bien classé ; que cette situation doit à tout moment être garantie ;

En termes de végétation et gestion des eaux :

1. Considérant que le projet augmente la surface de pleine-terre de 24 m^2 à 52 m^2 et matérialise 52 m^2 en revêtement semi-perméable ;
2. Considérant que le projet prévoit l'abattage de 4 arbres et la replantation de 4 sujets ;
3. Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;
4. Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;
5. Considérant toutefois qu'il faudra tenir compte des contraintes de plantations en voirie et du contexte patrimonial ;
6. Considérant que la suppression du contresens cycliste séparé permet d'éviter l'abattage de l'arbre existant en face du n° 290 ;
7. Considérant que, à la faveur de la symétrie de l'aménagement, un arbre est à implanter en face du n° 294-296, tout en garantissant l'accès au garage du n° 294 ;
8. Considérant que la chicane peut être prolongée afin de permettre d'y incorporer cet arbre ;
9. Considérant que la suppression du contresens cycliste séparé permet d'augmenter davantage la surface perméable et semi-perméable du projet ;
10. Considérant que, afin de créer un aménagement symétrique des plantations, un arbre est à planter à la fin de la bande de stationnement, en face du n° 272 ;
11. Considérant que, dans ce sens, il est également conseillé de considérer la plantation d'un arbre en face du n° 223 (hors périmètre actuel du projet) ;
12. Considérant qu'une zone plantée est proposée à proximité de la traversée piétonne de l'entrée nord de l'école ;
13. Considérant que ces plantations ne peuvent pas constituer de masque de visibilité ; que, dans ce sens, il y a lieu de privilégier des plantations basses ;
14. Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales dans son périmètre ; que toutefois aucun document de dimensionnement n'accompagne le projet ; qu'il n'est ainsi pas possible de s'assurer du bon dimensionnement du systèmes et qu'il y aurait donc lieu de préciser les différentes surfaces de récoltes, la pluie de projet considérée, les volumes de stockage en vue d'infiltration et les éventuels trop pleins prévus ;
15. Considérant par ailleurs que le dimensionnement des fondations prévues pour les zones d'infiltrations doit être vérifiée, du fait notamment d'un calibre trop fin du massif drainant ne permettant pas le stockage d'un volume d'eau suffisant ;
16. Considérant qu'il y aurait donc lieu de préciser ces éléments et d'en vérifier le bon dimensionnement et, le cas échéant, d'adapter le dispositif prévu ;

En termes de mobilier urbain :

1. Considérant que le projet réduit l'offre en arceaux à vélos de 16 à 5 unités ; que cette suppression n'est pas acceptable en contexte scolaire et commercial ;
2. Considérant qu'il est primordial d'éviter au maximum la réduction du nombres d'arceaux à vélos ;
3. Considérant qu'il y a également lieu d'incorporer des arceaux à vélos-cargos dans les alignements ;
4. Considérant que le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire [à max. 30 cm du sol] aux premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ;
5. Considérant que le projet prévoit la mise en place de potelets en métal de teinte grise ; que ceux-ci doivent répondre aux recommandations édictées par le cahier de l'accessibilité piétonne ;
6. Considérant que le projet prévoit le placement de bancs ; que des points de repos (bancs, banquettes et sièges) sont importants pour les personnes qui doivent fractionner leur déplacement vu leur âge et/ou leur condition physique, surtout en zone Piéton CONFORT et aux abords d'école ; que ces points de repos doivent être accessibles et répondre aux recommandations édictées par le cahier de l'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs) ; que, selon les plans et sections, ils sont tous équipés de dossier et accoudoirs ;
7. Considérant que le banc en face de la 'Maison des femmes' réduit l'accessibilité aux arceaux à vélos ; que ce conflit gagne à être évité ;

Conclusion :

1. Considérant que le projet vise à sécuriser et apaiser la rue Josaphat aux abords de l'école mais que l'aménagement proposé risque de ne pas tendre vers un trafic apaisé en ce qui concerne la largeur de la chaussée carrossable, l'aménagement de la chicane et le choix des matériaux ;
2. Considérant que le projet vise à mieux respecter sa localisation en zone de protection de l'ensemble classé du complexe formé par l'école communale n°1 "La Ruche", le gymnase et l'ancienne école industrielle et, dans ce sens, tend vers un aménagement plus sobre et symétrique ;
3. Considérant l'opportunité d'abattre moins d'arbres, de planter plus de nouvelles espèces et d'augmenter la surface perméable et semi-perméable dans le périmètre du projet ;
4. Considérant que la suppression d'arceaux à vélos dans le cadre du projet gagne à être limitée au maximum ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

•maintenir une largeur de voirie continue de 3,50 m ;

•ne pas dissocier le contresens cyclable de la chaussée carrossable à hauteur de la chicane ;

•s'assurer d'un déplacement latéral de l'axe de la chaussée carrossable d'au moins 3,5 m à hauteur de la chicane, conformément aux recommandations de la fiche technique « Ville 30 – Fiche 2 : Chicane – Application : en section et en entrée de zone » de Bruxelles Mobilité ;

•maintenir une distance de 3 m minimum entre les débuts du plateau et les traversées piétonnes ;

•maintenir un revêtement en pavés pour le plateau ;

•s'assurer que les éléments du projet ne compromettent à aucun moment les perspectives sur les façades du bien classé visible depuis l'espace public ;

•ne pas incorporer de marquages colorés sur le trottoir ni dans les traversées piétonnes ;

•maintenir l'arbre existant en face de l'épicerie au n° 290 ;

•planter un arbre en face des n° 294-296 (afin de créer un aménagement symétrique des plantations) et adapter la longueur de la chicane si nécessaire ;

•planter un arbre à la fin de la bande de stationnement en face du n° 272 et considérer la plantation d'un arbre en face du n° 223 (afin de créer un aménagement symétrique des plantations) ;

•éviter des plantations d'arbustes à moins de 5 m en amont des traversées piétonnes ;

•augmenter davantage la surface perméable et semi-perméable du projet (entre autres dans la zone gagnée suite à la suppression du contresens séparé) ;

•fournir une note précisant le dimensionnement et le fonctionnement du système de gestion intégrée des eaux de pluie ;

•augmenter drastiquement la quantité d'arceaux à vélos et incorporer des arceaux à vélos-cargos dans les alignements ;

•s'assurer de l'accessibilité aux arceaux à vélos (pas de conflit avec d'autres pièces de mobilier urbain, comme pour le banc en face de la 'Maison des femmes') ;

•pourvoir chaque arceau à vélos marquant la fin d'une séquence d'une barre horizontale à 30 cm maximum du sol afin d'améliorer la détection par les personnes malvoyantes, conformément aux exigences du cahier d'accessibilité piétonne de Bruxelles Mobilité ;