



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: H338/2020 (IPE)

Adresse / Adres:

Chaussée de Haecht 1763 – 1765 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IMMO KENROB - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de logements et commerces, salle de sport

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/08/2021 - 16/09/2021

Réactions / Reacties: 3 dont une pétition de 53 signataires.

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

1 Gezien het goed zich situeert in typisch woongebied met een punt van wisselende gemengde ruimte en langs een structurerende ruimte gelegen is volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag (initiële en gewijzigde) het afbreken van een ééngezinswoning, het bouwen van een commercieel gebouw, het herzien van de toegang tot de site en het uitbreiden van de parking betreft, alsook het plaatsen van een uithangbord (totem);

Gezien het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op de initiële aanvraag van **28/10/2019**, met als kenmerk: C.2019.0909/2/CAP/al;

Gezien het gunstig advies van de gewestelijke consultant inzake toegankelijkheid (AccessAndGo) van 27/07/2020 op de initiële aanvraag, onder voorbehoud dat de niet op de plannen vermelde elementen worden opgenomen in het speciale lastenboek;

Gezien het advies omtrent de straatuitlijning op de initiële aanvraag van **31/07/2020**;

Gezien het effectenverslag volledig verklaard op **02/07/2020**;

Overwegende dat de aanvraag (initiële en gewijzigde) aan een effectenverslag werd onderworpen krachtens volgend motief:

- toepassing van artikel 142 van het BWRO: project aan een effectenverslag onderworpen volgens rubriek 25: parkeerplaatsen in open lucht voor motorvoertuigen, buiten de openbare weg, waar van 50 tot 200 plaatsen zijn voor auto's;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

Overwegende dat het een gemeente vergunningsaanvraag betreft; dat het milieukundige deel van deze aanvraag de volgende referentie draagt: IPE/1B/2020/1738876;

Overwegende dat de initiële aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven:

- toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het GBP: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
- toepassing van het algemene voorschrift 0.12. van het GBP: volledige of gedeeltelijke wijziging van een woning in een woongebied met residentieel karakter, een typische woongebied, een gemengd gebied, een sterk gemengd gebied of een administratiegebied;
- toepassing van het bijzondere voorschrift 3.3.a12 3° van het GBP: tussen 200 en 1000 m² handelszaken buiten een lint voor handelskernen;
- toepassing van artikel 124 van het BWRO: speciale regelen van openbaarmaking op aanvraag van Leefmilieu Brussel voor een gemengd project;
- toepassing van artikel 147 van het BWRO: speciale regelen van openbaarmaking voor een aanvraag onderworpen aan een effectenverslag;

Overwegende dat er 2 bezwaren werden ingediend (waaronder verschillende petitities) tijdens het openbaar onderzoek op de initiële aanvraag, dat plaatsvond tussen **16/09/2020** en **15/10/2020**; dat de reacties in hoofdzaak betrekking hebben op:

- het grootschalige commerciële karakter van de aanvraag en de onverenigbaarheid hiervan met het woongebied;
- het private karakter van de (bestaande) parking en de privatisering van de plaatselijke buurtweg;
- de leegstand van de bestaande parking;
- de afbraak van de bestaande 4-gevel woning en de vermindering van de woonfunctie;
- het aantasten van het binnenterrein van het huizenblok en het verstoren van de rust van dit gebied;
- de mobiliteitstoename op de Haachtsesteenweg door de nieuwe commerciële functie;

Gezien het advies van de overlegcommissie van **28/10/2020** op de initiële aanvraag, dat luidt als volgt:

**EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw):
Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel:**

Pour le Permis d'Urbanisme / Voor de stedenbouwkundige:

[...]

- Overwegende dat deze aanvraag betrekking heeft op:
 - het bouwen van een nieuwe commerciële ruimte aan de achterzijde van het perceel en het aanleggen van de hierbij horende parking met 48 parkeerplaatsen;
 - de afbraak van een eengezinswoning gelegen aan de straatzijde, en ter compensatie het bouwen van een nieuwe woonentiteit bovenop de handelszaak;
 - het plaatsen van een uithangbord aan de straatzijde (Basic Fit);
 - de installatie van een nieuwe hoogspanningscabine voor de bestaande handelszaak Basic Fit;
- Overwegende dat het nieuwe bouwvolume wordt ingepland aan de achterzijde van het terrein, op circa 92 m van de straat, op 3 m van het naastliggende terrein en op 9 m van de spoorweg;
- Overwegende dat de inplanting van het nieuwe volume de toegang van de brandweer op de site verzekert;
- Overwegende dat een bufferzone (groenzone) van 650 m² wordt aangelegd langs de 3 zijden van



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

het perceel; dat het centrale deel in het binnenterrein van het huizenblok wordt ingenomen door de uitbreiding van de parking;

- Overwegende dat het nieuwe gebouw een oppervlakte beslaat van circa 984 m²; dat de totale oppervlakte op de site, ingericht voor handelszaken, wordt uitgebreid van 2504 m² naar 3488 m²;
- Overwegende dat de toegevoegde commerciële ruimte niet bedoeld is voor de verkoop van voedingswaren (geen koelcel voorzien); dat de specifieke retailer nog gepreciseerd moet worden;
- Overwegende dat de totale oppervlakte van de bestaande woning 300 m² omvat; dat het nieuwe appartement beschikt over een oppervlakte van 132 m² (cijfermateriaal uit kader VII, bijlage I);
- Overwegende dat de aanvraag een driekamerappartement voorziet, met 2 parkeerplaatsen, een private toegang, een privétuin van +/- 380m² en een terras met uitzicht op de velden aan de andere kant van de spoorweg;
- Overwegende dat er eveneens een fietsenlokaal wordt voorzien dat van buitenaf bereikbaar is;
- Overwegende dat het appartement voldoet aan de woonbaarheidsnormen van de GSV;
- Overwegende dat volgens algemeen voorschrift 0.12. van het GBP minstens dezelfde oppervlakte aan woongelegenheden moet worden voorzien binnen hetzelfde gebied; dat de voorziene woonoppervlakte kleiner is dan die van de bestaande woning, waardoor de aanvraag niet conform is aan de voorschriften van het GBP;
- Overwegende dat de totale woonoppervlakte moet uitgebreid worden, zodat deze minstens even groot is dan de oppervlakte van de bestaande woonst; dat er de mogelijkheid is meerdere woonentiteiten te voorzien, zodat het residentieel karakter van de desbetreffende site versterkt wordt;
- Overwegende dat een totem (reclamezuil) wordt geplaatst langs het voetpad; dat deze 6 m hoog en 1,2 m breed is;
- Overwegende dat de totempaal of extern of intern verlicht wordt met retroverlichting (leds);
- Overwegende dat deze totempaal zich in algemeen gebied bevindt volgens de GSV;
- Overwegende dat uit de beschrijvende nota blijkt dat de totem 6 m hoog is en 1.2 m breed; dat dit een afwijking genereert op artikel 39 van Titel VI van de GSV, mits de maximumhoogte van 5 m in algemeen gebied wordt overschreden;
- Overwegende dat deze afwijking ongefundeerd en niet toelaatbaar is;
- Overwegende dat het bestaande parkeerterrein van Basic Fit wordt heringericht om gemakkelijk toegang te krijgen tot de achterzijde van het perceel; dat er één in- en uitrit wordt gecreëerd voor de volledige site;
- Overwegende dat de nieuwe toegangsweg gecreëerd wordt ter hoogte van de bestaande woning; dat deze woonst voor deze reden wordt afgebroken;
- Overwegende dat de leveringen voor de nieuwe commerciële ruimte gebeuren langs de hoofdingang van de parking; dat een zone is voorzien om de vrachtwagens te laten manoeuvreren, terugdraaien en uit te laden; dat de leveringen worden gepland buiten de openingstijden van de winkel;
- Overwegende dat er 4 parkeerplaatsen voor mensen met een beperkte mobiliteit worden voorzien (reeds 2 bestaande voor de Basis Fit);
- Overwegende dat de aanvraag gelegen is aan een gewestweg;
- Overwegende dat in het advies met betrekking tot de straatuitlijning wordt gesteld dat het project de verdeling van de parkeerplaatsen in de achteruitbouwzone herziet, waardoor deze in afwijking is op artikel 11 van de GSV en artikel 35 van het Brussels Bouwreglement;
- Overwegende dat de achteruitbouwstrook moet worden ingericht als tuinzone met beplanting in volle grond; dat deze strook niet mag worden omgevormd tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen (behalve de paden naar de inkomdeuren en garagepoorten), tenzij een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een stedenbouwkundige verordening, uitgevaardigd voor een deel van het gemeentelijk grondgebied, dit toelaat onder



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

bepaalde voorwaarden;

- Overwegende dat in de bestaande situatie reeds een gedeelte als parkeerruimte is ingericht; dat deze zone wordt uitgebreid over de volledige breedte van het perceel;
- Overwegende dat de afwijking op artikel 11 van Titel I van de GSV niet toelaatbaar is;
- Overwegende dat op het desbetreffende perceel eveneens een buurtweg (sentier vicinal n°34) aanwezig is; dat dit pad visueel niet meer zichtbaar is, maar dat deze desalniettemin officieel wel nog bestaat;
- Overwegende dat in het kader van het project 'alle wegen leiden naar Haren', de beslissing werd genomen om deze buurtweg te revalideren; dat vervolgens een advies van de cel planning en ontwikkeling van de stad Brussel nodig is;
- Overwegende dat er de mogelijkheid is dit pad in het project te integreren en dus contact op te nemen met de bovenvermelde dienst;
- Overwegende dat in woongebieden de voorschriften betreffende het gemengd gebied worden toegepast op de percelen welke de voorzijde van een huizenblok vormen die, in overdruk, is aangeduid met een punt van wisselend gemengd karakter; dat desgevallend de oppervlakte voor handelszaken, per project en per gebouw, op 1.000 m² kan worden gebracht onder de volgende voorwaarden:
 - de verhoging van de oppervlakten naar behoren met sociale of economische redenen te omkleden;
 - de plaatselijke omstandigheden de verhoging mogelijk maken zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied;
 - de handelingen en werken werden aan de speciale regelen van openbaarmaking te onderwerpen;
- Overwegende dat uit de reacties op het openbaar onderzoek blijkt dat de buurtbewoners niet verheugd zijn op de verhoging van de handelsoppervlakte en dat deze afbreuk doet aan het residentiële karakter van het gebied;
- Overwegende dat het project niet in overeenstemming is met algemeen voorschrift 0.12 van het GBP;
- Overwegende dat het project in zijn huidige constellatie afbreuk doet aan de woonfunctie van het gebied;
- Overwegende dat in de huidige constellatie de groenkwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok sterk wordt aangetast;
- Overwegende dat eveneens, conform artikel 11 van de GSV, de groenvoorzieningen in de achteruitbouwstrook verbeterd dienen te worden;
- Overwegende dat, om geen afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied en dus het project in overeenstemming te brengen met de voorschriften van het GBP, alsook met die van de GSV, minimaal een even grootte woonoppervlakte moet worden gecreëerd als de totale afgebroken oppervlakte van de bestaande woning; dat vervolgens de inplanting van het nieuwe volume herzien moet worden om een goede integratie met het omliggende stedelijke weefsel te verzekeren; dat de parking dient opgenomen te worden in (of onder) het nieuwe volume, zodat de groenkwaliteit in het binnenterrein van het huizenblok gegarandeerd blijft; dat eveneens de groenkwaliteit in de achteruitbouwstrook geoptimaliseerd moet worden;
- Overwegende dat uitgaande van het voorgaande het project zich niet inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

ONGUNSTIG advies zoals voorgesteld.

Pour le Permis d'Environnement / Voor de Milieuvergunning (avis en FR / advies in FR):

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

Overwegende dat het project het voorwerp heeft uitgemaakt van een heroriënteringsvergadering op **20.01.2021** in aanwezigheid van urban.brussels, Leefmilieu Brussel, de Stad Brussel, een lid van het kabinet en de aanvrager. Dat deze vergadering pistes ter verbetering van het project heeft opgeleverd waarover de verschillende instanties het eens zijn;

Gelet dat de aanvrager wijzigingsplannen heeft ingediend op **30/04/2021** en **23/06/2021**, met toepassing van artikel 177/1 van het BWRO;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag volledig werd verklaard op **16/07/2021**;

Overwegende dat deze wijzigingsplannen een antwoord willen vormen op de bezwaren tegen het oorspronkelijke project, zonder het voorwerp ervan te wijzigen, maar dat ze niet bijkomstig zijn en nieuwe onderzoekshandelingen vereisen, rekening houdend met de reacties op de oorspronkelijke aanvraag;

Overwegende dat de wijzigingen betrekking hebben op:

- de verplaatsing van de parking achteraan op het perceel langsheen de spoorlijn (noordwesten);
- de versterking van de beplanting van de achteruitbouwzone en het schrappen van de berijdbare toegangsweg ten zuiden van de Basic-Fit;
- de verplaatsing van de handelszaak tussen de naastliggende percelen en de parking;
- de uitbreiding van de interventieperimeter van de aanvraag, waartoe voortaan het driehoekige perceel in het noordoosten behoort;
- de verplaatsing van de berijdbare toegang in het noordoosten van het perceel (vervolgens aan de kant van de spoorlijn);
- de plaatsing van een hoogspanningscabine voor de Basic-Fit;
-

Overwegende dat de aangebrachte wijzigingen het voorwerp hebben uitgemaakt van een aanvulling bij het effectenrapport;

Gelet op het advies dat op **16/07/2021** werd gevraagd aan Infrabel, maar dat tot op vandaag nog niet bezorgd werd;

Gelet op het advies van Access&Go van **29/08/2021**, dat luidt als volgt :

Op basis van de analyse van het plan, informeren wij u dat het project conform is aan de eisen van de GSV MITS de niet op de plannen vermelde elementen zijn opgenomen in het speciale lastenboek;

Gelet op het advies van Brussel Mobiliteit van **06/08/2021**, dat luidt als volgt:

Verkeersweg

- Overwegende de noodzaak om het trottoir ter hoogte van het project te moderniseren overeenkomstig de normen van het typebestek (TB 2015) betreffende de wegeniswerken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- Overwegende de noodzaak om de gewestelijke stedenbouwkundige verordening na te leven, en in het bijzonder artikel 6 van Titel 7
- (VERHOOGD TROTTOIR OF TROTTOIR TER HOOGTE VAN BERIJDABARE OPRITTEN: http://stedenbouw.irisnet.be/pdf/RRU_Titre_7_FR.pdf);?set_language=nl);
- Overwegende dat geen enkel uitspringend element voorbij de bouwlijn mag komen (muur van de benedenverdieping en van het souterrain);



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

- Overwegende de noodzaak om een stand van zaken voorafgaand aan de werken op te maken in overleg met de directie Beheer en Inspectie van Brussel Mobiliteit;

Gunstig advies op voorwaarde dat onderstaande voorwaarden worden nageleefd.

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven:

- toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het GBP: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
- toepassing van het algemene voorschrift 0.12. van het GBP: volledige of gedeeltelijke wijziging van een woning in een woongebied met residentieel karakter, een typische woongebied, een gemengd gebied, een sterk gemengd gebied of een administratiegebied;
- toepassing van het bijzondere voorschrift 3.3.al2 3° van het GBP: tussen 200 en 1000 m² handelszaken buiten een lint voor handelskernen;
- toepassing van artikel 124 van het BWRO: speciale regelen van openbaarmaking op aanvraag van Leefmilieu Brussel voor een gemengd project;
- toepassing van artikel 147 van het BWRO: speciale regelen van openbaarmaking voor een aanvraag onderworpen aan een effectenverslag;

Overwegende dat er 3 schriftelijke of mondelinge reacties (die door het gemeentebestuur werden overgeschreven) werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek op de gewijzigde aanvraag, dat plaatsvond tussen **18/08/2021** en **16/09/2021**; dat de reacties in hoofdzaak betrekking hebben op:

- het niet-conforme karakter van de aanvraag wat betreft de naleving van de wet van 18/07/1966 met betrekking tot het taalgebruik
- de te grote impact van de handelsactiviteit op het typische woongebied
- de sterke impact van de parking op de circulatiestromen van de reeds verzadigde Haachtsesteenweg, het risico op meer doorgaand verkeer, de geluidsoverlast en de milieuhinder die ermee gepaard gaan
- de lichtvervuiling als gevolg van de parkingverlichting
- de grote milieu-impact van het project
- de niet-verantwoorde afbraak van de villa
- de te grote verharde oppervlakte van het perceel, het ontbreken van regenwaterbeheer

Overwegende dat de wetgeving de particulieren geen verplichting oplegt inzake hun taalgebruik, aangezien zij krachtens artikel 1 niet tot het toepassingsgebied ervan behoren;

Gelet op de wetgeving op het taalgebruik in administratieve zaken, kan een particulier dus kiezen in welke taal hij een vergunningsaanvraag indient, waarbij deze wetgeving hem geen specifieke verplichting oplegt; hij dient trouwens niet dezelfde taal te gebruiken voor alle stukken die hij bij zijn aanvraag voegt;

Overwegende dat, gelet op het GBP, op de percelen in typisch woongebied die de voorkant van een huizenblok uitmaken, die in overdruk wordt gemarkeerd door een wijzigingspunt van het gemengde karakter, de voorschriften voor het gemengd gebied worden toegepast, wat de commerciële vestiging zoals voorgesteld, mogelijk maakt;

Overwegende dat het project sinds de indiening van de oorspronkelijke aanvraag nu een bredere interventieperimeter betreft, want het perceel 399M (driehoekig perceel in het noordoosten) werd in de aanvraag geïntegreerd, dat de verschillende betrokken percelen (396R, 397F, 399M) eveneens het voorwerp hebben uitgemaakt van een perceelsgewijze hergroepering en voortaan tot een enkel perceel met referentie 396S zijn gefusioneerd;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

Overwegende overigens dat Infrabel ook akkoord gaat met de verkoop van het terrein dat als een tand ligt tussen de percelen 399M en 397F, wat de herindeling van het project vergemakkelijkt;

Overwegende dat de bestemmingen en de handelsoppervlakte niet gewijzigd zijn ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag;

Overwegende, wat betreft de constructie die moet worden afgebroken, dat uit de controleberekening blijkt dat de vloeroppervlakte van de bestaande woning 173 m² bedraagt, dat de voorgestelde woning in de geplande toestand 174 m² bedraagt, zodat dezelfde woningoppervlakte op de site behouden blijft en het schrappen van de woning op grond van het voorschrift 0.12 van het GBP toegelaten is;

Overwegende dat het eengezinshuis dat moet worden afgebroken sinds 2017 op de lijst staat van de leegstaande gebouwen en dat de laatste bewoning dateert van 2016; dat dit huis geen enkele bijzondere bouwkundige waarde heeft en in een omgeving ligt die niet zeer geschikt is voor bewoning;

Overwegende dat de geplande handelszaak geen voedingswinkel zal zijn en er dus geen koelinstallaties zullen staan, zodat dit type geluidsoverlast er niet zal zijn en de frequentie van de leveringen beperkt kan blijven;

Overwegende dat de leveringszone volledig moet worden afgesloten om geluidsoverlast voor de buurt te voorkomen;

Overwegende dat de handelszaak wordt gevestigd op minstens 5,50 m van de mandelige achtergrens van de aanpalende eigendommen aan de Haachtsesteenweg, op een afstand dus die groter is dan de hoogte van het gebouw en die dus volstaat om zowel het respect voor de privacy van de naastliggende eigendommen als een mogelijke latere herontwikkeling ervan te garanderen;

Overwegende dat dit volume vanaf de Haachtsesteenweg of vanaf de zuidelijk gelegen percelen nagenoeg niet zichtbaar zal zijn, rekening houdend met zijn insprong en met de aanwezigheid met een met groen beplante strook;

Overwegende dat de woonbaarheidskwaliteiten van de nieuwe woning, voorzien boven de handelszaak, goed zijn, evenals de toegang tot de twee ruimten buiten, nl. een tuin van +/- 1.000 m² en een terras op de 1e verdieping;

Overwegende dat de woning beschikt over twee voorbehouden parkeerplaatsen;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag een aanleg voorziet van een extensief groendak van 960 m² op de handelszaak, een doorlopende landschapsaanleg van de achteruitbouwzone (behalve de toegang voor de actieve modi), de creatie van een begroende strook van +/- 18 m breed aan de zuidwestrand van het perceel, bestaande uit een private tuin voor de woning, een groepje bomen en een infiltratiegreppel van 60 m³ van het type 'wadi', en de aanplanting van 86 nieuwe bomen van een inheemse soort;

Overwegende dat deze landschapsaanleg toelaat het GBP-voorschrift 0.2 na te leven en de vegetale en biologische kwaliteiten van het perceel en van de biodiversiteit in het algemeen, te verbeteren, het project landschappelijk beter in te passen in zijn bebouwde omgeving, een rol als buffer en visuele bescherming te vervullen ten opzichte van de aanpalende percelen en vooral in de richting van het typische woongebied;

Overwegende dat behalve de infiltratiegreppel, draineerbedden onder de asfaltwegen en de parkeerplaatsen worden voorzien met een capaciteit om ongeveer 325 m³ vast te houden;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 16 van Titel I van de GSV, want ze voorziet geen waterput met een capaciteit equivalent aan 33 l per m² dakoppervlakte, maar dat de capaciteit van de geplande voorzieningen ruimschoots de vereisten van Leefmilieu Brussel voor de tijdelijke opvang van hevige regen overschrijdt, want ze laten een infiltratie in situ toe van 100 % van de hevige regen, wat de afwijking toelaatbaar maakt;

Overwegende dat trouwens een regenwaterput van 5 m³ wordt voorzien voor het sanitair van het magazijn, het sproeien van de planten en de reiniging van de omgeving;

Overwegende dat de gemotoriseerde toegang tot de site en de toegang voor levering voortaan helemaal aan de noordkant van de site gebeurt, langsheen de spoorlijn, wat de mogelijke overlast voor de buurt beperkt; dat een twee toegang, bestemd voor de actieve modi en de hulpdiensten, behouden blijft aan de noordgevel van de Basic-Fit;

Overwegende dat de gemotoriseerde toegang verder weg van de gebouwen in een vrije zone ligt, wat de zichtbaarheid verbetert en dus ook de veiligheid van alle gebruiksvormen: voertuigen, voetgangers en fietsers;

Overwegende dat deze inplanting ook de eventuele geluidsoverlast voor de bewoonde percelen zuidelijk van het project beperkt houdt;

Overwegende dat het tracé van de toekomstige oversteek voor fietsers onder de Haachtsesteenweg op zijn beurt wordt verplaatst ten noorden van de toegang voor gemotoriseerde voertuigen, wat enerzijds zijn verbinding met het tracé van het toekomstige fiets-GEN verkort en anderzijds kruispunten en problemen qua zichtbaarheid voorkomt die tot ongevallen kunnen leiden, problemen die zich in de oorspronkelijke versie van het project stelden; dat dit tracé in overleg met de betrokken instanties werd vastgelegd;

Overwegende echter dat de locatie van de doorsteek onder de Haachtsesteenweg niet dezelfde is op het vestigingsplan (rand van het tracé op 41,15 m van de noordelijke gevel van de Basic-Fit) als op het technische plan 'De Werkvennootschap', waar deze afstand 48,00 m bedraagt; dat dit verschil dient te worden opgeklaard, maar aangezien het vestigingsplan dwingender is (kleinere afstand), zou het alleszins de verwezenlijking van het voorziene tracé niet beletten;

Overwegende dat de toegangen voor de actieve modi, die zich in de achteruitbouwzone bevinden, doorlopen naar de achterkant van het perceel, wat enigszins het tracé van de buurtweg nr. 34 volgt die vroeger over het perceel liep en die nu niet meer zichtbaar is, maar van rechtswege een officieel statuut behoudt;

Gelet dat in het Actieplan voor de opwaardering van de buurtwegen en voetwegen van Haren, opgemaakt door de Stad, werd beslist deze buurtweg in ere te herstellen om een veilige verbinding te creëren voor voetgangers en fietsers tussen de Haachtsesteenweg en de achterkant van het perceel, waar op termijn het fiets-GEN zal komen;

Dat de creatie van deze toegang en van dit kleine pad de scheiding mogelijk maakt tussen de verkeersstromen, wat in het voordeel is van de veiligheid van de actieve modi;

Overwegende dat de leveringszone overdekt is en aan drie kanten dichtgemaakt werd om de geluidsoverlast voor de buurt te beperken;

Overwegende dat de 37 stalplaatsen voor fiets, verdeeld zijn in 2 groepen, de ene - 22 plaatsen - tussen de groene zone en de parking van de nieuwe handelszaak, de andere - 15 plaatsen - vlakbij de ingang van de Basic-Fit, wat aan de vraag zou moeten beantwoorden;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag de aanleg voorziet van 95 parkeerplaatsen voor auto's (tegen 98 in de oorspronkelijke aanvraag), hetzij een toename met 50 plaatsen ten opzichte van de huidige toestand; dat deze plaatsen als volgt worden verdeeld: 47 voor de Basic-Fit en 48 voor de nieuwe handelszaak;

Overwegende echter dat, in tegenstelling tot de bestaande toestand en de oorspronkelijke aanvraag, geen enkele parkeerplaats meer tegen de mandelige grenzen ligt, behalve achteraan op het perceel, langsheen de spoorweg, en dat de achteruitbouwzone voortaan vrij is van parkeerplaatsen, behalve nog 8, waarvan 3 voor PBM's voor de Basic-Fit, maar die liggen ver achterin;

Overwegende dat de meeste van de nieuwe plaatsen in de uiterst noordelijke punt van het perceel liggen en langsheen de achtergrens met de spoorweg, waar veel lawaai is dat van de spoorweg of van de Haachtsesteenweg afkomstig is (of van beide zelfs), een zone die dus niet makkelijk voor een andere functie kan worden gebruikt;

Overwegende dat het volume glkv+1 van de nieuwe handelszaak een scherm vormt tussen de toegangzone, de parkeerzone en de circulatiezone voor de voertuigen;

Overwegende dat alle parkeerplaatsen bestraat werden met waterdoorlatende klinkers;
Overwegende dat deze verschillende wijzigingen een aanzienlijke verbetering vormen qua overlast voor de buurt en qua landschapsaanleg;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag de plaatsing voorziet van een totem met beperkte afmetingen ten opzicht van de aanvankelijke aanvraag, meer bepaald 5 m hoog en 1,20 m breed, conform art. 39 van Titel VI van de GSV;

Overwegende dat het wijzigingsontwerp om de hierboven genoemde redenen past bij de kenmerken van het omringende stadskader en niet in strijd is met de goede plaatselijke aanleg;

GUNSTIG ADVIES onder voorwaarde :

De leveringszone compleet af te sluiten met een garagepoort;

Pour le Permis d'Environnement / Voor de Milieuvergunning :

- considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS (zone de bruit 2);
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande d'exploitation d'un commerce avec parking en plein air et d'un logement le surplombant
- considérant que ce nouveau bâtiment s'ajoute à une exploitation existante d'une salle de sport + destruction d'une maison;
- considérant que la nouvelle implantation du bâtiment reporte les nuisances liées au passage des véhicules à moteur vers la voie ferrée ;
- considérant que la gestion des eaux pluviales est optimale ;
- considérant qu'un nombre satisfaisant de places vélos est prévu ;
- considérant que l'espace livraison est couvert sur 2 côtés et sur une partie du troisième côté ;

Avis FAVORABLE sous conditions que :

- l'espace livraison soit totalement couvert sans ouverture à l'air libre, c-à-d, minimum 3 murs complets et non 2 et demis ;
- l'ensemble des murs de l'espace livraison ne doivent avoir aucune ouverture à l'air libre du sol au plafond.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: H338/2020 (IPE)

Adresse / Adres:

Chaussée de Haecht 1763 – 1765 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: IMMO KENROB - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de logements et commerces, salle de sport

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/08/2021 - 16/09/2021

Réactions / Reacties: 3 dont une pétition de 53 signataires.

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

1 Gezien het goed zich situeert in typisch woongebied met een punt van wisselende gemengde ruimte en langs een structurende ruimte gelegen is volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;

Overwegende dat de aanvraag (initiële en gewijzigde) het afbreken van een ééngezinswoning, het bouwen van een commercieel gebouw, het herzien van de toegang tot de site en het uitbreiden van de parking betreft, alsook het plaatsen van een uithangbord (totem);

Gezien het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op de initiële aanvraag van **28/10/2019**, met als kenmerk: C.2019.0909/2/CAP/al;

Gezien het gunstig advies van de gewestelijke consultant inzake toegankelijkheid (AccessAndGo) van 27/07/2020 op de initiële aanvraag, onder voorbehoud dat de niet op de plannen vermelde elementen worden opgenomen in het speciale lastenboek;

Gezien het advies omtrent de straatuitlijning op de initiële aanvraag van **31/07/2020**;

Gezien het effectenverslag volledig verklaard op **02/07/2020**;

Overwegende dat de aanvraag (initiële en gewijzigde) aan een effectenverslag werd onderworpen krachtens volgend motief:

- toepassing van artikel 142 van het BWRO: project aan een effectenverslag onderworpen volgens rubriek 25: parkeerplaatsen in open lucht voor motorvoertuigen, buiten de openbare weg, waar van 50 tot 200 plaatsen zijn voor auto's;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

Overwegende dat het een gemeente vergunningsaanvraag betreft; dat het milieukundige deel van deze aanvraag de volgende referentie draagt: IPE/1B/2020/1738876;

Overwegende dat de initiële aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven:

- toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het GBP: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
- toepassing van het algemene voorschrift 0.12. van het GBP: volledige of gedeeltelijke wijziging van een woning in een woongebied met residentieel karakter, een typische woongebied, een gemengd gebied, een sterk gemengd gebied of een administratiegebied;
- toepassing van het bijzondere voorschrift 3.3.a12 3° van het GBP: tussen 200 en 1000 m² handelszaken buiten een lint voor handelskernen;
- toepassing van artikel 124 van het BWRO: speciale regelen van openbaarmaking op aanvraag van Leefmilieu Brussel voor een gemengd project;
- toepassing van artikel 147 van het BWRO: speciale regelen van openbaarmaking voor een aanvraag onderworpen aan een effectenverslag;

Overwegende dat er 2 bezwaren werden ingediend (waaronder verschillende petitie) tijdens het openbaar onderzoek op de initiële aanvraag, dat plaatsvond tussen **16/09/2020** en **15/10/2020**; dat de reacties in hoofdzaak betrekking hebben op:

- het grootschalige commerciële karakter van de aanvraag en de onverenigbaarheid hiervan met het woongebied;
- het private karakter van de (bestaande) parking en de privatisering van de plaatselijke buurtweg;
- de leegstand van de bestaande parking;
- de afbraak van de bestaande 4-gevel woning en de vermindering van de woonfunctie;
- het aantasten van het binnenterrein van het huizenblok en het verstoren van de rust van dit gebied;
- de mobiliteitstoename op de Haachtsesteenweg door de nieuwe commerciële functie;

Gezien het advies van de overlegcommissie van **28/10/2020** op de initiële aanvraag, dat luidt als volgt:

**EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw):
Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel:**

Pour le Permis d'Urbanisme / Voor de stedenbouwkundige:

[...]

- Overwegende dat deze aanvraag betrekking heeft op:
 - het bouwen van een nieuwe commerciële ruimte aan de achterzijde van het perceel en het aanleggen van de hierbij horende parking met 48 parkeerplaatsen;
 - de afbraak van een eengezinswoning gelegen aan de straatzijde, en ter compensatie het bouwen van een nieuwe woonentiteit bovenop de handelszaak;
 - het plaatsen van een uithangbord aan de straatzijde (Basic Fit);
 - de installatie van een nieuwe hoogspanningscabine voor de bestaande handelszaak Basic Fit;
- Overwegende dat het nieuwe bouwvolume wordt ingepland aan de achterzijde van het terrein, op circa 92 m van de straat, op 3 m van het naastliggende terrein en op 9 m van de spoorweg;
- Overwegende dat de inplanting van het nieuwe volume de toegang van de brandweer op de site verzekert;
- Overwegende dat een bufferzone (groenzone) van 650 m² wordt aangelegd langs de 3 zijden van het perceel; dat het centrale deel in het binnenterrein van het huizenblok wordt ingenomen door de uitbreiding van de parking;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

- Overwegende dat het nieuwe gebouw een oppervlakte beslaat van circa 984 m²; dat de totale oppervlakte op de site, ingericht voor handelszaken, wordt uitgebreid van 2504 m² naar 3488 m²;
- Overwegende dat de toegevoegde commerciële ruimte niet bedoeld is voor de verkoop van voedingswaren (geen koelcel voorzien); dat de specifieke retailer nog gepreciseerd moet worden;
- Overwegende dat de totale oppervlakte van de bestaande woning 300 m² omvat; dat het nieuwe appartement beschikt over een oppervlakte van 132 m² (cijfermateriaal uit kader VII, bijlage I);
- Overwegende dat de aanvraag een driekamerappartement voorziet, met 2 parkeerplaatsen, een private toegang, een privétuin van +/- 380m² en een terras met uitzicht op de velden aan de andere kant van de spoorweg;
- Overwegende dat er eveneens een fietsenlokaal wordt voorzien dat van buitenaf bereikbaar is;
- Overwegende dat het appartement voldoet aan de woonbaarheidsnormen van de GSV;
- Overwegende dat volgens algemeen voorschrift 0.12. van het GBP minstens dezelfde oppervlakte aan woongelegenheden moet worden voorzien binnen hetzelfde gebied; dat de voorziene woonoppervlakte kleiner is dan die van de bestaande woning, waardoor de aanvraag niet conform is aan de voorschriften van het GBP;
- Overwegende dat de totale woonoppervlakte moet uitgebreid worden, zodat deze minstens even groot is dan de oppervlakte van de bestaande woonst; dat er de mogelijkheid is meerdere woonentiteiten te voorzien, zodat het residentieel karakter van de desbetreffende site versterkt wordt;
- Overwegende dat een totem (reclamezuil) wordt geplaatst langs het voetpad; dat deze 6 m hoog en 1,2 m breed is;
- Overwegende dat de totempaal of extern of intern verlicht wordt met retroverlichting (leds);
- Overwegende dat deze totempaal zich in algemeen gebied bevindt volgens de GSV;
- Overwegende dat uit de beschrijvende nota blijkt dat de totem 6 m hoog is en 1.2 m breed; dat dit een afwijking genereert op artikel 39 van Titel VI van de GSV, mits de maximumhoogte van 5 m in algemeen gebied wordt overschreden;
- Overwegende dat deze afwijking ongefundeerd en niet toelaatbaar is;
- Overwegende dat het bestaande parkeerterrein van Basic Fit wordt heringericht om gemakkelijk toegang te krijgen tot de achterzijde van het perceel; dat er één in- en uitrit wordt gecreëerd voor de volledige site;
- Overwegende dat de nieuwe toegangsweg gecreëerd wordt ter hoogte van de bestaande woning; dat deze woonst voor deze reden wordt afgebroken;
- Overwegende dat de leveringen voor de nieuwe commerciële ruimte gebeuren langs de hoofdingang van de parking; dat een zone is voorzien om de vrachtwagens te laten manoeuvreren, terugdraaien en uit te laden; dat de leveringen worden gepland buiten de openingstijden van de winkel;
- Overwegende dat er 4 parkeerplaatsen voor mensen met een beperkte mobiliteit worden voorzien (reeds 2 bestaande voor de Basis Fit);
- Overwegende dat de aanvraag gelegen is aan een gewestweg;
- Overwegende dat in het advies met betrekking tot de straatuitlijning wordt gesteld dat het project de verdeling van de parkeerplaatsen in de achteruitbouwzone herziet, waardoor deze in afwijking is op artikel 11 van de GSV en artikel 35 van het Brussels Bouwreglement;
- Overwegende dat de achteruitbouwstrook moet worden ingericht als tuinzone met beplanting in volle grond; dat deze strook niet mag worden omgevormd tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen (behalve de paden naar de inkomdeuren en garagepoorten), tenzij een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een stedenbouwkundige verordening, uitgevaardigd voor een deel van het gemeentelijk grondgebied, dit toelaat onder bepaalde voorwaarden;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

- Overwegende dat in de bestaande situatie reeds een gedeelte als parkeerruimte is ingericht; dat deze zone wordt uitgebreid over de volledige breedte van het perceel;
- Overwegende dat de afwijking op artikel 11 van Titel I van de GSV niet toelaatbaar is;
- Overwegende dat op het desbetreffende perceel eveneens een buurtweg (sentier vicinal n°34) aanwezig is; dat dit pad visueel niet meer zichtbaar is, maar dat deze desalniettemin officieel wel nog bestaat;
- Overwegende dat in het kader van het project 'alle wegen leiden naar Haren', de beslissing werd genomen om deze buurtweg te revalideren; dat vervolgens een advies van de cel planning en ontwikkeling van de stad Brussel nodig is;
- Overwegende dat er de mogelijkheid is dit pad in het project te integreren en dus contact op te nemen met de bovenvermelde dienst;
- Overwegende dat in woongebieden de voorschriften betreffende het gemengd gebied worden toegepast op de percelen welke de voorzijde van een huizenblok vormen die, in overdruk, is aangeduid met een punt van wisselend gemengd karakter; dat desgevallend de oppervlakte voor handelszaken, per project en per gebouw, op 1.000 m² kan worden gebracht onder de volgende voorwaarden:
 - de verhoging van de oppervlakten naar behoren met sociale of economische redenen te omkleden;
 - de plaatselijke omstandigheden de verhoging mogelijk maken zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied;
 - de handelingen en werken werden aan de speciale regelen van openbaarmaking te onderwerpen;
- Overwegende dat uit de reacties op het openbaar onderzoek blijkt dat de buurtbewoners niet verheugd zijn op de verhoging van de handelsoppervlakte en dat deze afbreuk doet aan het residentiële karakter van het gebied;
- Overwegende dat het project niet in overeenstemming is met algemeen voorschrift 0.12 van het GBP;
- Overwegende dat het project in zijn huidige constellatie afbreuk doet aan de woonfunctie van het gebied;
- Overwegende dat in de huidige constellatie de groenqualiteit van het binnenterrein van het huizenblok sterk wordt aangetast;
- Overwegende dat eveneens, conform artikel 11 van de GSV, de groenvoorzieningen in de achteruitbouwstrook verbeterd dienen te worden;
- Overwegende dat, om geen afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied en dus het project in overeenstemming te brengen met de voorschriften van het GBP, alsook met die van de GSV, minimaal een even grootte woonoppervlakte moet worden gecreëerd als de totale afgebroken oppervlakte van de bestaande woning; dat vervolgens de inplanting van het nieuwe volume herzien moet worden om een goede integratie met het omliggende stedelijke weefsel te verzekeren; dat de parking dient opgenomen te worden in (of onder) het nieuwe volume, zodat de groenqualiteit in het binnenterrein van het huizenblok gegarandeerd blijft; dat eveneens de groenqualiteit in de achteruitbouwstrook geoptimaliseerd moet worden;
- Overwegende dat uitgaande van het voorgaande het project zich niet inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

ONGUNSTIG advies zoals voorgesteld.

Pour le Permis d'Environnement / Voor de Milieuvergunning (avis en FR / advies in FR):

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

Overwegende dat het project het voorwerp heeft uitgemaakt van een heroriënteringsvergadering op **20.01.2021** in aanwezigheid van urban.brussels, Leefmilieu Brussel, de Stad Brussel, een lid van het kabinet en de aanvrager. Dat deze vergadering pistes ter verbetering van het project heeft opgeleverd waarover de verschillende instanties het eens zijn;

Gelet dat de aanvrager wijzigingsplannen heeft ingediend op **30/04/2021** en **23/06/2021**, met toepassing van artikel 177/1 van het BWRO;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag volledig werd verklaard op **16/07/2021**;

Overwegende dat deze wijzigingsplannen een antwoord willen vormen op de bezwaren tegen het oorspronkelijke project, zonder het voorwerp ervan te wijzigen, maar dat ze niet bijkomstig zijn en nieuwe onderzoekshandelingen vereisen, rekening houdend met de reacties op de oorspronkelijke aanvraag;

Overwegende dat de wijzigingen betrekking hebben op:

- de verplaatsing van de parking achteraan op het perceel langsheen de spoorlijn (noordwesten);
- de versterking van de beplanting van de achteruitbouwzone en het schrappen van de berijdbare toegangsweg ten zuiden van de Basic-Fit;
- de verplaatsing van de handelszaak tussen de naastliggende percelen en de parking;
- de uitbreiding van de interventieperimeter van de aanvraag, waartoe voortaan het driehoekige perceel in het noordoosten behoort;
- de verplaatsing van de berijdbare toegang in het noordoosten van het perceel (vervolgens aan de kant van de spoorlijn);
- de plaatsing van een hoogspanningscabine voor de Basic-Fit;
-

Overwegende dat de aangebrachte wijzigingen het voorwerp hebben uitgemaakt van een aanvulling bij het effectenrapport;

Gelet op het advies dat op **16/07/2021** werd gevraagd aan Infrabel, maar dat tot op vandaag nog niet bezorgd werd;

Gelet op het advies van Access&Go van **29/08/2021**, dat luidt als volgt :

Op basis van de analyse van het plan, informeren wij u dat het project conform is aan de eisen van de GSV MITS de niet op de plannen vermelde elementen zijn opgenomen in het speciale lastenboek;

Gelet op het advies van Brussel Mobiliteit van **06/08/2021**, dat luidt als volgt:

Verkeersweg

- Overwegende de noodzaak om het trottoir ter hoogte van het project te moderniseren overeenkomstig de normen van het typebestek (TB 2015) betreffende de wegeniswerken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- Overwegende de noodzaak om de gewestelijke stedenbouwkundige verordening na te leven, en in het bijzonder artikel 6 van Titel 7
- (VERHOOGD TROTTOIR OF TROTTOIR TER HOOGTE VAN BERIJDBARE OPRITTEN: http://stedenbouw.irisnet.be/pdf/RRU_Titre_7_FR.pdf);?set_language=nl);
- Overwegende dat geen enkel uitspringend element voorbij de bouwlijn mag komen (muur van de benedenverdieping en van het souterrain);



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

- Overwegende de noodzaak om een stand van zaken voorafgaand aan de werken op te maken in overleg met de directie Beheer en Inspectie van Brussel Mobiliteit;

Gunstig advies op voorwaarde dat onderstaande voorwaarden worden nageleefd.

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven:

- toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het GBP: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
- toepassing van het algemene voorschrift 0.12. van het GBP: volledige of gedeeltelijke wijziging van een woning in een woongebied met residentieel karakter, een typische woongebied, een gemengd gebied, een sterk gemengd gebied of een administratiegebied;
- toepassing van het bijzondere voorschrift 3.3.al2 3° van het GBP: tussen 200 en 1000 m² handelszaken buiten een lint voor handelskernen;
- toepassing van artikel 124 van het BWRO: speciale regelen van openbaarmaking op aanvraag van Leefmilieu Brussel voor een gemengd project;
- toepassing van artikel 147 van het BWRO: speciale regelen van openbaarmaking voor een aanvraag onderworpen aan een effectenverslag;

Overwegende dat er 3 schriftelijke of mondelinge reacties (die door het gemeentebestuur werden overgeschreven) werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek op de gewijzigde aanvraag, dat plaatsvond tussen **18/08/2021** en **16/09/2021**; dat de reacties in hoofdzaak betrekking hebben op:

- het niet-conforme karakter van de aanvraag wat betreft de naleving van de wet van 18/07/1966 met betrekking tot het taalgebruik
- de te grote impact van de handelsactiviteit op het typische woongebied
- de sterke impact van de parking op de circulatiestromen van de reeds verzadigde Haachtsesteenweg, het risico op meer doorgaand verkeer, de geluidsoverlast en de milieuhinder die ermee gepaard gaan
- de lichtvervuiling als gevolg van de parkingverlichting
- de grote milieu-impact van het project
- de niet-verantwoorde afbraak van de villa
- de te grote verharde oppervlakte van het perceel, het ontbreken van regenwaterbeheer

Overwegende dat de wetgeving de particulieren geen verplichting oplegt inzake hun taalgebruik, aangezien zij krachtens artikel 1 niet tot het toepassingsgebied ervan behoren;

Gelet op de wetgeving op het taalgebruik in administratieve zaken, kan een particulier dus kiezen in welke taal hij een vergunningsaanvraag indient, waarbij deze wetgeving hem geen specifieke verplichting oplegt; hij dient trouwens niet dezelfde taal te gebruiken voor alle stukken die hij bij zijn aanvraag voegt;

Overwegende dat, gelet op het GBP, op de percelen in typisch woongebied die de voorkant van een huizenblok uitmaken, die in overdruk wordt gemarkeerd door een wijzigingspunt van het gemengde karakter, de voorschriften voor het gemengd gebied worden toegepast, wat de commerciële vestiging zoals voorgesteld, mogelijk maakt;

Overwegende dat het project sinds de indiening van de oorspronkelijke aanvraag nu een bredere interventieperimeter betreft, want het perceel 399M (driehoekig perceel in het noordoosten) werd in de aanvraag geïntegreerd, dat de verschillende betrokken percelen (396R, 397F, 399M) eveneens het voorwerp hebben uitgemaakt van een perceelsgewijze hergroepering en voortaan tot een enkel perceel met referentie 396S zijn gefusioneerd;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

Overwegende overigens dat Infrabel ook akkoord gaat met de verkoop van het terrein dat als een tand ligt tussen de percelen 399M en 397F, wat de herindeling van het project vergemakkelijkt;

Overwegende dat de bestemmingen en de handelsoppervlakte niet gewijzigd zijn ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag;

Overwegende, wat betreft de constructie die moet worden afgebroken, dat uit de controleberekening blijkt dat de vloeroppervlakte van de bestaande woning 173 m² bedraagt, dat de voorgestelde woning in de geplande toestand 174 m² bedraagt, zodat dezelfde woningoppervlakte op de site behouden blijft en het schrappen van de woning op grond van het voorschrift 0.12 van het GBP toegelaten is;

Overwegende dat het eengezinshuis dat moet worden afgebroken sinds 2017 op de lijst staat van de leegstaande gebouwen en dat de laatste bewoning dateert van 2016; dat dit huis geen enkele bijzondere bouwkundige waarde heeft en in een omgeving ligt die niet zeer geschikt is voor bewoning;

Overwegende dat de geplande handelszaak geen voedingswinkel zal zijn en er dus geen koelinstallaties zullen staan, zodat dit type geluidsoverlast er niet zal zijn en de frequentie van de leveringen beperkt kan blijven;

Overwegende dat de leveringszone volledig moet worden afgesloten om geluidsoverlast voor de buurt te voorkomen;

Overwegende dat de handelszaak wordt gevestigd op minstens 5,50 m van de mandelige achtergrens van de aanpalende eigendommen aan de Haachtsesteenweg, op een afstand dus die groter is dan de hoogte van het gebouw en die dus volstaat om zowel het respect voor de privacy van de naastliggende eigendommen als een mogelijke latere herontwikkeling ervan te garanderen;

Overwegende dat dit volume vanaf de Haachtsesteenweg of vanaf de zuidelijk gelegen percelen nagenoeg niet zichtbaar zal zijn, rekening houdend met zijn insprong en met de aanwezigheid met een met groen beplante strook;

Overwegende dat de woonbaarheidskwaliteiten van de nieuwe woning, voorzien boven de handelszaak, goed zijn, evenals de toegang tot de twee ruimten buiten, nl. een tuin van +/- 1.000 m² en een terras op de 1e verdieping;

Overwegende dat de woning beschikt over twee voorbehouden parkeerplaatsen;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag een aanleg voorziet van een extensief groendak van 960 m² op de handelszaak, een doorlopende landschapsaanleg van de achteruitbouwzone (behalve de toegang voor de actieve modi), de creatie van een begroende strook van +/- 18 m breed aan de zuidwestrand van het perceel, bestaande uit een private tuin voor de woning, een groepje bomen en een infiltratiegreppel van 60 m³ van het type 'wadi', en de aanplanting van 86 nieuwe bomen van een inheemse soort;

Overwegende dat deze landschapsaanleg toelaat het GBP-voorschrift 0.2 na te leven en de vegetale en biologische kwaliteiten van het perceel en van de biodiversiteit in het algemeen, te verbeteren, het project landschappelijk beter in te passen in zijn bebouwde omgeving, een rol als buffer en visuele bescherming te vervullen ten opzichte van de aanpalende percelen en vooral in de richting van het typische woongebied;

Overwegende dat behalve de infiltratiegreppel, draineerbedden onder de asfaltwegen en de parkeerplaatsen worden voorzien met een capaciteit om ongeveer 325 m³ vast te houden;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 16 van Titel I van de GSV, want ze voorziet geen waterput met een capaciteit equivalent aan 33 l per m² dakoppervlakte, maar dat de capaciteit van de geplande voorzieningen ruimschoots de vereisten van Leefmilieu Brussel voor de tijdelijke opvang van hevige regen overschrijdt, want ze laten een infiltratie in situ toe van 100 % van de hevige regen, wat de afwijking toelaatbaar maakt;

Overwegende dat trouwens een regenwaterput van 5 m³ wordt voorzien voor het sanitair van het magazijn, het sproeien van de planten en de reiniging van de omgeving;

Overwegende dat de gemotoriseerde toegang tot de site en de toegang voor levering voortaan helemaal aan de noordkant van de site gebeurt, langsheen de spoorlijn, wat de mogelijke overlast voor de buurt beperkt; dat een twee toegang, bestemd voor de actieve modi en de hulpdiensten, behouden blijft aan de noordgevel van de Basic-Fit;

Overwegende dat de gemotoriseerde toegang verder weg van de gebouwen in een vrije zone ligt, wat de zichtbaarheid verbetert en dus ook de veiligheid van alle gebruiksvormen: voertuigen, voetgangers en fietsers;

Overwegende dat deze inplanting ook de eventuele geluidsoverlast voor de bewoonde percelen zuidelijk van het project beperkt houdt;

Overwegende dat het tracé van de toekomstige oversteek voor fietsers onder de Haachtsesteenweg op zijn beurt wordt verplaatst ten noorden van de toegang voor gemotoriseerde voertuigen, wat enerzijds zijn verbinding met het tracé van het toekomstige fiets-GEN verkort en anderzijds kruispunten en problemen qua zichtbaarheid voorkomt die tot ongevallen kunnen leiden, problemen die zich in de oorspronkelijke versie van het project stelden; dat dit tracé in overleg met de betrokken instanties werd vastgelegd;

Overwegende echter dat de locatie van de doorsteek onder de Haachtsesteenweg niet dezelfde is op het vestigingsplan (rand van het tracé op 41,15 m van de noordelijke gevel van de Basic-Fit) als op het technische plan 'De Werkvennootschap', waar deze afstand 48,00 m bedraagt; dat dit verschil dient te worden opgeklaard, maar aangezien het vestigingsplan dwingender is (kleinere afstand), zou het alleszins de verwezenlijking van het voorziene tracé niet beletten;

Overwegende dat de toegangen voor de actieve modi, die zich in de achteruitbouwzone bevinden, doorlopen naar de achterkant van het perceel, wat enigszins het tracé van de buurtweg nr. 34 volgt die vroeger over het perceel liep en die nu niet meer zichtbaar is, maar van rechtswege een officieel statuut behoudt;

Gelet dat in het Actieplan voor de opwaardering van de buurtwegen en voetwegen van Haren, opgemaakt door de Stad, werd beslist deze buurtweg in ere te herstellen om een veilige verbinding te creëren voor voetgangers en fietsers tussen de Haachtsesteenweg en de achterkant van het perceel, waar op termijn het fiets-GEN zal komen;

Dat de creatie van deze toegang en van dit kleine pad de scheiding mogelijk maakt tussen de verkeersstromen, wat in het voordeel is van de veiligheid van de actieve modi;

Overwegende dat de leveringszone overdekt is en aan drie kanten dichtgemaakt werd om de geluidsoverlast voor de buurt te beperken;

Overwegende dat de 37 stalplaatsen voor fiets, verdeeld zijn in 2 groepen, de ene - 22 plaatsen - tussen de groene zone en de parking van de nieuwe handelszaak, de andere - 15 plaatsen - vlakbij de ingang van de Basic-Fit, wat aan de vraag zou moeten beantwoorden;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag de aanleg voorziet van 95 parkeerplaatsen voor auto's (tegen 98 in de oorspronkelijke aanvraag), hetzij een toename met 50 plaatsen ten opzichte van de huidige toestand; dat deze plaatsen als volgt worden verdeeld: 47 voor de Basic-Fit en 48 voor de nieuwe handelszaak;

Overwegende echter dat, in tegenstelling tot de bestaande toestand en de oorspronkelijke aanvraag, geen enkele parkeerplaats meer tegen de mandelige grenzen ligt, behalve achteraan op het perceel, langsheen de spoorweg, en dat de achteruitbouwzone voortaan vrij is van parkeerplaatsen, behalve nog 8, waarvan 3 voor PBM's voor de Basic-Fit, maar die liggen ver achterin;

Overwegende dat de meeste van de nieuwe plaatsen in de uiterst noordelijke punt van het perceel liggen en langsheen de achtergrens met de spoorweg, waar veel lawaai is dat van de spoorweg of van de Haachtsesteenweg afkomstig is (of van beide zelfs), een zone die dus niet makkelijk voor een andere functie kan worden gebruikt;

Overwegende dat het volume glkv+1 van de nieuwe handelszaak een scherm vormt tussen de toegangzone, de parkeerzone en de circulatiezone voor de voertuigen;

Overwegende dat alle parkeerplaatsen bestraat werden met waterdoorlatende klinkers;
Overwegende dat deze verschillende wijzigingen een aanzienlijke verbetering vormen qua overlast voor de buurt en qua landschapsaanleg;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag de plaatsing voorziet van een totem met beperkte afmetingen ten opzicht van de aanvankelijke aanvraag, meer bepaald 5 m hoog en 1,20 m breed, conform art. 39 van Titel VI van de GSV;

Overwegende dat het wijzigingsontwerp om de hierboven genoemde redenen past bij de kenmerken van het omringende stadskader en niet in strijd is met de goede plaatselijke aanleg;

GUNSTIG ADVIES onder voorwaarde :

De leveringszone compleet af te sluiten met een garagepoort;

Pour le Permis d'Environnement / Voor de Milieuvergunning :

- considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS (zone de bruit 2);
- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande d'exploitation d'un commerce avec parking en plein air et d'un logement le surplombant
- considérant que ce nouveau bâtiment s'ajoute à une exploitation existante d'une salle de sport + destruction d'une maison;
- considérant que la nouvelle implantation du bâtiment reporte les nuisances liées au passage des véhicules à moteur vers la voie ferrée ;
- considérant que la gestion des eaux pluviales est optimale ;
- considérant qu'un nombre satisfaisant de places vélos est prévu ;
- considérant que l'espace livraison est couvert sur 2 côtés et sur une partie du troisième côté ;

Avis FAVORABLE sous conditions que :

- l'espace livraison soit totalement couvert sans ouverture à l'air libre, c-à-d, minimum 3 murs complets et non 2 et demis ;
- l'ensemble des murs de l'espace livraison ne doivent avoir aucune ouverture à l'air libre du sol au plafond.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V191/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de la Vallée 33 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Veronique De Montjoye - S.P.R.L. (De Montjoye)

Objet / Betreft: rehausser d'un étage un immeuble à appartement; étendre le bâtiment en profondeur au huitième étage; créer un triplex comprenant le septième, le huitième étage et le neuvième étage (nouvellement créé); créer une terrasse sur toiture;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

2

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.);
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/02/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/08/2021;
- considérant que la demande vise à rehausser d'un étage un immeuble à appartement; étendre le bâtiment en profondeur au huitième étage; créer un triplex comprenant le septième, le huitième étage et le neuvième étage (nouvellement créé); créer une terrasse sur toiture;
- considérant que le bâtiment date des années 70 ; qu'il a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ref.TP87954, délivrée le 13/12/1970, s'intitulant « démolir et reconstruire un immeuble de 7 étages + technique » ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

- considérant qu'en situation de droit le bien est composé comme suit :
 - Sous-sol : locaux techniques et locaux de stockage
 - Rez-de-chaussée : emplacements de stationnement
 - 1er étage : 2 studios
 - Du 2ème au 7ème étage : 1 appartement 2 chambres par étage
 - 8ème étage en recul : 1 studio ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants: application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur le possible manque d'ensoleillement sur les biens contigus que pourrait engendrer l'extension ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé « Maison Art nouveau », située rue de la vallée 40, ayant fait l'objet d'un arrêté de gouvernement en date du 10/10/2002 ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la CRMS en date du 11/08/2021 ;
- vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 10/09/2021 repris en annexe;
- considérant que le projet ne concerne que le 7ème et 8ème étage du bien ;
- considérant que l'appartement du 7ème étage et le studio du 8ème étage sont réunis afin de créer une unité de logement ;
- considérant que le projet prévoit d'étendre le 8ème étage en façade arrière ; que l'étage vient s'aligner à l'existant en façade arrière ;
- considérant que le projet prévoit également de rehausser le bâtiment d'un étage construit en recul en façade avant et le long de la limite mitoyenne de gauche ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U Titre I caractéristiques des constructions et de leurs abords, article 6 relatif à la toiture (hauteur) ;
- considérant que l'article 6 prévoit que « 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal » et « 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës » ;
- considérant que la rehausse dépasse le profil mitoyen le plus bas et le profil mitoyen le plus haut de 84cm ;
- considérant que le projet rehausse le bâtiment afin de créer un nouvel appartement présentant l'espace de vie au 8ème étage et la chambre parentale et le bureau au 9ème étage ;
- considérant que cette rehausse n'entraîne pas de perte d'ensoleillement sur les biens contigus ;
- considérant que la dérogation est acceptable ;
- considérant dès lors que l'appartement projeté est un triplex dont l'entrée principale se trouve au 7ème étage ;
- considérant que 3 chambres et 2 salles d'eau se trouvent au 7ème étage ; que les espaces de vie se trouvent au 8ème étage ; que la chambre parentale, une salle d'eau et un bureau se trouvent au 9ème étage nouvellement créé ;
- considérant que le logement répond ainsi au R.R.U Titre II, en ce qui concerne les superficies planchers, éclairantes et les hauteurs sous plafond ;
- considérant que chacun des étages donnent accès à une terrasse sur toiture ;
- considérant que cela induit une dérogation au R.R.U Titre I caractéristiques des constructions et de leurs abords, article 6 relatif à la toiture (éléments techniques)
- considérant que les terrasses sur toiture sont pourvues de garde-corps ;
- considérant que les terrasses du 7ème et 8ème étages sont conformes au Code Civil ;
- considérant que la terrasse du 9ème étage présente une vue droite ; qu'il y a lieu de créer un recul de 1m90 le long du mitoyen de droite afin d'être conforme au Code Civil ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

- considérant que les garde-corps visent à garantir la sécurité des terrasses ;
- considérant que l'ajout de ces terrasses en façade avant entretiennent le rythme architectural déjà présent sur l'ensemble des étages inférieurs ;
- considérant dès lors, moyennant modification, que la dérogation est acceptable ;
- considérant qu'au 8^{ème} étage la fenêtre de la salle-à-manger entraîne une vue droite vers le bien mitoyen ;
- considérant que cette fenêtre permet d'avoir un accès vers la toiture plate et donc permet un entretien aisé de la toiture ;
- considérant qu'au 9^{ème} étage les fenêtres de la salle-de-bain et de la buanderie entraîne également une vue droite vers le bien mitoyen ; que ces fenêtres ne sont pas indispensables en ce qu'une pièce est la buanderie et que la salle de bain bénéficie d'une fenêtre en façade avant ; qu'il est possible de placer un extracteur mécanique au besoin ;
- considérant qu'il y a lieu de se conformer au Code Civil en plaçant un verre opaque au 8^{ème} étage ;
- considérant que le projet prévoit de revoir les baies vitrées du 7^{ème} étage ; qu'une double porte fenêtre est créé dans la chambre ; qu'une fenêtre et une porte vitrée sont également créés dans le hall d'entrée ;
- considérant que cela permet d'avoir un accès vers la terrasse en façade avant ;
- considérant que le rythme des baies projetées en façade avant tant au 7^{ème}, 8^{ème} et 9^{ème} étage induisent une forte disparité par rapport aux baies des étages inférieurs ; qu'il y a lieu de revoir leur division afin de s'aligner aux étages inférieurs ;
- considérant que les matériaux mis en œuvre sont du zinc pour l'extension du 8^{ème} étage et la rehausse du bâtiment ;
- considérant que les châssis sont en aluminium de ton gris anthracite ;
- considérant de ce qui précède, moyennant modification, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE, sous réserve de :

- pour la terrasse au 9^{ème} étage : créer un recul de 1m90 le long du mitoyen de droite afin de se conformer au Code Civil en matière de vue ;
- revoir la division des baies du 7^{ème}, 8^{ème} et 9^{ème} étage afin de mieux s'intégrer aux étages inférieurs ;
- prévoir un verre translucide pour la fenêtre de la salle-à-manger au 8^{ème} étage et ne pas créer les baies vitrées de la buanderie et salle de bain entraînant une non-conformité au Code Civil ;

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

La dérogation au R.R.U Titre I articles 6 (hauteur et éléments techniques) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V240/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Rue du Verregat 4 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Céline Pieters

Objet / Betreft: démolir et reconstruire un garage en fond de parcelle et à transformer une terrasse couverte en annexe au rez-de-chaussée (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/08/2021 - 09/09/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

3

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- vu que la construction du bien est antérieure à 1932 et que celui-ci est donc inscrit à titre transitoire à l'inventaire ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 04/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/08/2021 ;
- considérant que la demande vise d'une part à démolir et reconstruire un garage en fond de parcelle ; et d'autre part à transformer une terrasse couverte en annexe au rez-de-chaussée (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 09/09/2021 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation) ; application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un voisin et portant sur le gabarit du nouveau garage, plus important que le précédent et pouvant créer un ombrage supplémentaire ;
- considérant que le bien concerné par la demande est une maison unifamiliale située sur une parcelle traversante, donnant de part et d'autre sur deux voies carrossables : la rue du Verregat (accès porte d'entrée) et la rue de la Ciboulette (accès garage) ;
- considérant qu'un permis datant de 1939 a accordé la construction d'un garage en fond de parcelle, à 4m de l'alignement arrière ;
- considérant qu'il s'agissait d'une construction en maçonnerie de 5,76m de long et 3,88m de large, avec une toiture en pente en tôles ondulées ;
- considérant qu'une barrière en bois était présente à l'arrière, entre 2 piliers en maçonnerie ;
- considérant qu'en situation de fait, l'emprise au sol du garage est légèrement plus importante (6,45m sur 4,09m), les façades ont été modifiées, et un petit auvent a été ajouté devant la porte de garage ;
- considérant que la demande prévoit de démolir cette construction existante et de reconstruire un garage sur l'alignement ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, article 3 (implantation) en ce qu'il prévoit l'implantation du garage sur l'alignement et ne respecte pas la zone de recul de 4m décrétée par l'AR du 24/08/1926 ;
- considérant que les 2 voisins possèdent également une construction en fond de parcelle ;
- considérant que celle du voisin de gauche (n°66 rue des Génévriers) semble respecter la zone de recul, mais que le garage du voisin de droite (n°6 rue du Verregat) est situé sur l'alignement, tout comme celui du n°10 ;
- considérant que l'aménagement prévu permet d'agrandir la surface du jardin et de supprimer la surface imperméable de l'allée de garage aménagée dans la zone de recul ;
- considérant que cette allée de garage n'apporte pas de plus-value paysagère à la rue de la Ciboulette ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que le nouveau bâtiment possède une profondeur de 7,61m au niveau de la limite mitoyenne avec le n°6 (voisin de droite), et une largeur variable d'environ 4m ;
- considérant qu'il s'agit d'une construction dont les façades donnant sur le jardin sont recouvertes d'un bardage en cèdre ajouré, et dont la façade à rue est prévue en bardage métallique blanc, avec une porte de garage sectionnelle blanche ;
- considérant que la toiture (toiture verte semi-intensive) est en pente vers l'intérieur de la parcelle et que la hauteur du bâtiment varie de 3,37m à 2,64m par rapport au niveau du sol du garage ;
- considérant qu'une fenêtre de toit à faible pente permet d'éclairer naturellement le garage ;
- considérant que l'eau de pluie non utilisée par la toiture verte est acheminée vers une citerne existante et est utilisée en partie pour l'entretien du jardin ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) en ce que le garage dépasse le gabarit des constructions mitoyennes et dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;
- considérant en effet que le garage du n°6 est situé en retrait par rapport à la limite mitoyenne ;
- considérant toutefois qu'il présente un gabarit semblable à celui du garage projeté et que, vu la pente de la rue de la Ciboulette, son niveau sous corniche est plus élevé ;
- considérant que, pour la même raison, la toiture du garage du voisin de gauche possède un niveau moins élevé que celui du garage projeté ;
- considérant que celui-ci présente un retrait par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;
- considérant que ce retrait est inférieur à 3m (environ 2,25m) sur une partie de la longueur de la construction (environ 2m) ;
- considérant que c'est également le cas dans la situation existante, où le recul n'est que d'1,37m au point le plus étroit du terrain ;
- considérant dès lors que la situation projetée permet de diminuer l'éventuelle gêne occasionnée en éloignant le garage de la limite mitoyenne et de la façade arrière de la maison voisine de gauche ;
- considérant que l'ombrage supplémentaire que pourrait causer la nouvelle construction ne donnerait pas sur une partie réellement utilisable du jardin de droite ; qu'il s'agit en effet de la zone de passage longeant le garage de ce voisin ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

- considérant que la longueur prévue pour la nouvelle construction permet de prévoir également un espace pour ranger les vélos et des rangements extérieurs accessibles par le jardin ;
- considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;
- considérant toutefois que le mur mitoyen est prolongé d'1,02m à l'arrière du garage ;
- considérant que ce muret augmente le gabarit perçu par le voisin de droite ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de le supprimer ;
- considérant qu'à côté du garage, sur l'alignement, est également prévue une porte métallique blanche surmontée d'un petit auvent avec toiture verte, permettant de marquer l'entrée piétons et d'offrir une petite protection contre les intempéries ;
- considérant que cette construction est légère et ne dépasse pas le volume du garage et est située à distance des limites mitoyennes ;
- considérant par ailleurs que, par rapport à la situation de droit, des modifications ont été apportées au niveau du bâtiment principal ;
- considérant en effet que la terrasse couverte présente à l'arrière de la maison a été refermée afin d'offrir une surface plus généreuse au séjour (35m²), correspondant mieux aux besoins d'une maison 3 chambres ;
- considérant que cette extension s'inscrit dans le volume autorisé pour la terrasse couverte et ne dépasse pas les gabarits des annexes voisines ;
- considérant que ce séjour s'ouvre vers le jardin grâce à une porte coulissante vitrée dont la superficie éclairante nette ne répond pas aux prescriptions du R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
- considérant que ces travaux ont été effectués dans les années 1980-1990 ;
- considérant que la dérogation n'est pas trop importante (6m² au lieu de 7m²) ;
- considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- considérant que la terrasse en dalles de béton, à l'arrière de la maison, a été agrandie par rapport à la situation de droit ;
- considérant que, en situation projetée, le passage en dalles de béton menant à l'entrée arrière de la parcelle est remplacé par des dalles plus espacées ;
- considérant que, dans son ensemble, le projet améliore la perméabilité du terrain et la qualité des espaces, tant extérieurs qu'intérieurs ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de :

- limiter le mur mitoyen de droite à la longueur de la construction (supprimer la partie de mur la dépassant).

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U., Titre I, articles 3 (implantation), 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) et au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A589/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard Adolphe Max 11 – 161 1000 Bruxelles
Rue saint-Pierre 1-66 1000 Bruxelles
Rue du Finistère 4 1000 Bruxelles
Rue du Pont Neuf 42 - 55 1000 Bruxelles
Rue de la Fiancée 1-37 1000 Bruxelles
Rue de Malines 6-35 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: réaménager le boulevard Adolphe Max et des rue du Finistère, de la Fiancée, du Pont Neuf, Saint Pierre de Malines (entre le boulevard Emile Jacqmain et Adolphe Max).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/08/2021 - 16/09/2021

Réactions / Reacties: 19

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

4 AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

ABSTENTION :

Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS MAJORITAIRE :

Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

Contexte :

- Considérant que le bien se situe en réseau viaire, en espace structurant, ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyaux commerciaux du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Considérant que le périmètre du projet se situe dans les zones de protection des bien classés suivants :
 - « Ancien cinéma Marivaux » classé par l'arrêté du 28/05/1998 ;
 - « Ancien Théâtre des Variétés » classé par l'arrêté du 16/06/2003 ;
- Considérant que le Plan Régional de Mobilité (P.R.M.) reprend les voiries concernées par le projet comme suit :
 - Bd. Adolphe Max : Magistrale piétonne, vélo « confort » ;
 - Rue du Pont Neuf : piéton « confort »
 - Rue de Malines : vélo « confort » (ICR) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

- Considérant que toutes les voiries concernées par le projet sont reprises comme voirie auto « quartier » ;

Objet :

- Considérant que la demande vise à réaménager le bd. Adolphe Max et les rues du Finistère, de la Fiancée, du Pont Neuf, et Saint Pierre de Malines (entre le bd. Emile Jacquain et Adolphe Max) ;

Procédure :

- Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 237 du COBAT, la demande se situant dans la zone de protection d'un bien classé, les actes et travaux objet de la demande modifient les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci ;

- Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : *actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun* ;

- Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/08/2021 au 16/09/2021, 19 réclamations ont été introduites ; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :

Général

- Problèmes organisationnels lors de l'enquête publique ;
- Demande à être tenu au courant du planning du chantier ;
- Demande de prime à la rénovation pour les façades du bd. A. Max ;

Urbanisme

- Inquiétudes liées aux terrasses de la rue de Malines (déchets, bruit, etc.) qui seront pérennisés par le projet ;
- Inquiétudes quant au réaménagement de l'Ancien Théâtre des Variétés (hors périmètre) ;
- Demande de supprimer la toilette publique actuellement présente sur le bd. A. Max ;
- Demande d'installer des sanitaires publiques ;
- Demande de prévoir un agrandissement de la terrasse situé devant les n°118 -126 du bd. A. Max et de créer une terrasse devant les n°128-130 du même bd. ;
- Regret de la disparition de l'aménagement et des pavés des rues de la Fiancée et du Finistère ;
- Demande de revoir le type de poubelle, les bancs et le mobilier ;

Mobilité

- Inquiétudes quant à la suppression drastique du stationnement (parking, déménagements, livraisons, etc.) ;
- Demande de maintenir quelques places de stationnement (notamment dans la rue de Malines) ;
- Regret de la suppression des infrastructures cyclables sur le bd. Adolphe Max ;
- Demande d'aménager une piste cyclable le long de l'ICR dans la rue de Malines ;
- Demande de prévoir une bande de présélection supplémentaire (tourne à gauche et tourne à droite) à l'approche de la petite ceinture pour éviter l'engorgement du bd. A. Max ;
- Demande d'installer plus de zones de livraisons pour les riverains, ou d'augmenter la chaussée carrossable pour permettre le stationnement en double-file pour le déchargement ;
- Demande de ne pas planter l'arbre situé au croisement des rues de Malines et Saint-Pierre, qui empêche les manœuvres et la circulation aisée ;
- Inquiétudes quant aux livraisons et au stationnement autour de l'Hôtel Marivaux ;
- Demande de créer un « Kiss & Ride » devant l'hôtel Plaza, au carrefour entre le bd. A. Max et la rue de Malines ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

- Demande de créer une zone de livraison de 12m dans la rue de Malines à hauteur de l'hôtel Plaza ;
- Demande de prévoir des bornes de recharge électriques ;

Environnement

- Demande de revoir l'essence choisie pour l'alignement sur le bd. A. Max car l'Alnus spaethii est très allergisante ;
 - Demande de ne pas implanter la zone engazonnée à hauteur du n°66-68 du bd. A. Max. afin de pouvoir y créer une terrasse ;
 - Inquiétudes quant à la gestion des déchets des commerces ;
 - Demande d'améliorer la perméabilisation des sols ;
- Considérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites du 17/06/2021, favorable à condition de maintenir les vues totalement dégagées vers et depuis les immeubles d'angles remarquables qui jalonnent le parcours en renonçant aux plantations projetées au croisement ;
- Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 25/06/2021, favorable aux conditions suivantes :
- Assurer un cheminement libre d'obstacles et fluide vers la traversée piétonne du boulevard du Jardin Botanique pour les piétons circulant sur le trottoir Sud d'Adolphe Max ;
 - Prévoir des emplacements de stationnement réservés aux personnes handicapées et adapter leur nombre au besoin ;
 - Compléter le réseau de dalles podotactiles en les plaçant conformément au Vademecum accessibilité piétonne ;
 - Prévoir suffisamment d'arceaux vélos et équiper au moins 25% des bancs d'accoudoirs ou de dossiers ;
 - S'assurer que les nouvelles plantations par leur positionnement ou le choix du type n'impactent pas les éléments structurels du tunnel du tram - au besoin, prendre contact avec Bruxelles Mobilité (Direction Infrastructure Transport Public – DITP) ;
- Considérant l'avis favorable du S.I.A.M.U. du 22/07/2021 ;

Situation existante :

- Considérant que toutes les voiries comprises dans le périmètre du projet sont à sens unique ;
- Considérant que le bd. Adolphe Max comporte 41 arbres à haute-tige (Robiniers faux-acacias) placés dans des bacs surélevés ; qu'au carrefour des rues du Pont-Neuf et Saint-Pierre, deux érables sont présents ;
- Considérant que les revêtements actuels sont les suivants :
- Le bd. A. Max se compose de trottoirs en pavés béton 30x30cm, de bordures en pierre bleue, d'une chaussée carrossable en asphalte et de bandes de stationnement en klinkers d'argile rouge oblongs et de bordures en béton ;
 - La rue de la Fiancée se compose de trottoirs en pavé béton 30x30cm (à l'exception des entrées de garage en pavé béton allongé), de bordures de pierre bleue et d'une chaussée carrossable en pavé de porphyre allongés ;
 - La rue du Finistère se compose de trottoirs côté pair en pierre bleue de 50x50cm, bouchardées avec bord lisse et côté impair en pavé de béton 30x30, de bordures de pierre bleue et d'une chaussée carrossable en pavés de porphyre ;
 - La rue du Pont-Neuf se compose de trottoirs en pavés béton 30x30cm (à l'exception d'une entrée de garage en pierre bleue 30x30cm), de bordures en pierre bleue et d'une chaussée carrossable en asphalte ;
 - La rue St.-Pierre se compose de trottoirs en pavé béton 30x30cm (à l'exception de certaines entrées de garage en pavés de pierre bleue et en pavés de béton allongé), de bordure en pierre bleue et de chaussée carrossable en asphalte ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

- La rue de Malines se compose de pavés en béton 30x30cm, de bordures de pierre et de chaussée carrossable asphalte ;
- Considérant que le mobilier urbain présent dans le périmètre est constitué de 8 arceaux vélos et de quelques poubelles ;
- Considérant que la rue du Pont-Neuf est un lien important entre le bd. Emile Jacqmain et le parking souterrain « Centre », ainsi que la sortie pour les livraisons du Théâtre National, le Centre Laique et le supermarché asiatique de la rue Saint-Pierre ;
- Considérant qu'actuellement, le stationnement se fait en épi avec deux zones de livraison du côté pair du bd. Adolphe Max, et longitudinalement avec une zone de livraison du côté impair ; que le bd. Adolphe Max comprend 107 emplacements de stationnement voiture au total ; que 3 emplacements sont réservés aux P.M.R. ;
- Considérant que dans la rue de Malines, la majeure partie du stationnement est réservé aux livraisons, mais qu'il comporte quelques emplacements de parking ; que cette zone de stationnement se fait du côté impair et longitudinalement ;
- Considérant que dans les rues Saint-Pierre et de la Fiancée, le stationnement est interdit mais ces rues sont régulièrement exposées au stationnement illicite ; que les rues du Pont-Neuf et du Finistère sont exemptes de stationnement ;
- Considérant pour conclure que le périmètre du projet comporte actuellement 123 emplacements de stationnement voiture ;

Situation projetée :

- Considérant que le projet ne modifie pas les sens de circulation ;
- Considérant que le bd. Adolphe Max est réaménagé sous forme d'un piétonnier ; que des bandes latérales de circulation le long des façades auront une largeur d'au moins 4m ; qu'au centre, une zone carrossable de 5m de large sera réservée à la circulation mixte ;
- Considérant que la voie de circulation centrale et les voies latérales sont séparées par des bandes de séjour d'une largeur d'environ 5m ; que ces bandes comprendront des zones vertes entre lesquelles des terrasses, des sièges, des zones de livraison et d'autres éléments sont intercalés ;
- Considérant que le matériau prévu pour le revêtement de la zone carrossable est en béton désactivé ; que les zones latérales et les zones de séjour sont en pierre bleue flammées 5x20cm et 5x30cm ;
- Considérant que la rue du Finistère est composée de pavés de pierre bleue similaire à celle du bd. Adolphe Max, et acquiert un statut de zone piétonne ;
- Considérant que la rue de la Fiancée et la rue Saint-Pierre sont réaménagés avec les mêmes matériaux que ceux utilisés dans la rue neuve (pavés de granit en nuances de gris) ; qu'elles sont aménagés de plain-pied ; qu'une zone de livraison est prévu dans la rue Saint-Pierre ;
- Considérant que la rue du Pont-Neuf conserve un profil de voirie plus classique ; que les trottoirs en pierres bleues sont élargis à 3m30 et une chaussée carrossable de 4m de large ; que son profil est réaménagé de plain-pied ; que les matériaux prévus sont similaires aux matériaux du bd. A. Max : zone carrossable en béton désactivé et trottoir en pavé pierre bleue flammées 5x20cm et 5x30cm ;
- Considérant que la rue de Malines est réaménagée de manière similaire aux rues de la Fiancée et Saint-Pierre, en pavés granit de différentes teintes de gris ; que des places de parking sont prévus devant l'hôtel Plaza et des zones pour terrasses sont également prévus ; **une** zone de livraison est également prévue ;
- Considérant que le projet réduit le stationnement dans le périmètre global de 123 à 34 places de stationnement ; que ce projet réduit le stationnement de 27% ;
- Considérant que le projet prévoit le déplacement de deux arrêts de bus :
 - L'arrêt situé à hauteur du n°55 du bd. Adolphe Max est déplacé sur le bd. Emile Jacqmain ;
 - L'arrêt situé près de l'entrée de Metro, à l'approche de la petite ceinture, est déplacé et intégré à la place Rogier ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

- Considérant que le projet améliore légèrement la gestion des eaux pluviales en ce qu'une partie de ces eaux est infiltrée par les zones vertes ; que les eaux de pluie provenant de la zone carrossable seront rejetés à l'égout en raison de la pollution causée par le trafic motorisé ;
- Considérant que le projet augmente le taux de surface perméable dans le périmètre du projet de 0,64% à 7,11% ; qu'il prévoit également l'abattage des 41 arbres d'alignement et la plantation de 36 Aulnes de Spaeth (*Alnus spaethii*) ;
- Considérant que sur le bd. A. Max, il est également prévu la plantation de 23 arbres à troncs multiples dans les zones engazonnées (érable Freeman « Jeffersred », arbre de fer persan – parrotie de Perse, *Salex alba* « chermesina », poirier de chine « chanticleer », virgilier à bois jaune, grainier du Canada « Forest Pansy », et alisier de Suède) ;
- Considérant que les zones engazonnées sont complétées par des plantes vivaces et des graminées ;
- Considérant que la plantation d'un arbre supplémentaire est prévue à l'intersection des rues de Malines et Saint-Pierre (érable Freeman « Jeffersred ») ; que les deux arbres situés à l'intersection des rues du Pont-Neuf et Saint-Pierre sont maintenus ;
- Considérant que le nouvel éclairage public du bd. A. Max se conforme à ce qui est installé sur les bd. du centre récemment réaménagé ; l'éclairage des façades est donc remplacé par des mâts de type « Shuffle 360 » ; que ces mâts, d'une hauteur de 6m et de couleur RAL 7043, sont implantés dans les zones de séjour ; que le projet prévoit le retrait de 31 éléments d'éclairage de façade ;
- Considérant que l'éclairage des rues latérales (du Pont-Neuf, de la Fiancée, du Finistère, Saint-Pierre et de Malines) reste inchangé (éclairage de façade de type Albany, renouvelé en 2019) ;
- Considérant que la gamme de mobilier urbain choisie se conforme également à ce qui est installé sur les bd. du centre récemment réaménagé ; qu'il est en fonte ou en acier laqué de couleur gris-bleu anthracite (RAL 7043) ; que le mobilier est installé dans les zones de séjour de manière à laisser libre les zones de passage le long des façades ; que le projet prévoit la mise en place de 56 arceaux à vélos sur le périmètre du projet ;
- Considérant que le projet prévoit également l'installation de balançoires de salon ; que des bancs en granit sont également prévus dans les rues latérales (dont la couleur est assortie avec celle des bancs de la rue Neuve) ;
- Considérant que le projet prévoit un grand nombre de poubelles intelligentes installées à des distances régulières ; que des bulles à verre souterraines sont également fournies sur le bd. A. Max près du n°55 ; que les toilettes publiques existantes sont supprimés, et qu'aucun sanitaire public n'est prévu dans le projet ;

Objectifs :

- Considérant que les objectifs du projet sont de :
 - Etablir une cohérence des aménagements des boulevards du Nord au Sud et faire le lien entre les différents projets en créant une unité visuelle avec l'environnement adjacent ;
 - Renforcer la mobilité douce en s'inscrivant dans les objectifs du plan Good Move et les principes d'aménagement des magistrales piétonnes ;
 - Augmenter la lisibilité de l'espace en structurant les fonctions ;
 - Mettre en valeur le patrimoine bâti en recréant un alignement régulier d'arbres ;
 - Augmenter la biodiversité ;

Motivations :

- Considérant que la surface perméable au sein du périmètre du projet est augmentée de 0,64% à 7,11% ; que la gestion des eaux est améliorée en ce qu'une partie des eaux pluviales est infiltrée dans ces zones engazonnées ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

-Considérant cependant que la perméabilité et la gestion des eaux pourrait encore être améliorée en augmentant la surface des zones engazonnées ; qu'il y a lieu de relier autant que possible les bacs à plantation les plus petits (environ 3x5m) aux zones engazonnées plus larges, afin de maximiser la surface perméable au sein du périmètre du projet ;

-Considérant que l'aménagement des rues latérales (rues Saint-Pierre, de Malines, de la Fiancée, du Finistère et du pont-Neuf) se compose d'un seul matériau, de plain-pied, de façade à façade ; que les eaux de pluie sont toutes rejetées à l'égout via un filet d'eau situé au centre des rues ; que la gestion des eaux pourrait être légèrement améliorée, et l'effet « îlot de chaleur » dû à la minéralisation de ces rues pourraient être amoindri par l'installation de zones vertes ; que dès lors, il y a lieu de prévoir l'aménagement de zones vertes, et de plantations basses, ainsi que, si possible, la plantation d'arbres à haute-tige dans ces rues latérales ;

-Considérant que de manière général, le projet proposé redistribue l'espace au bénéfice des modes actifs en adaptant l'assiette circulée par les véhicules aux besoins réels (passage bus et trafic purement local) ;

-Considérant que l'axe du bd. A. Max est repris comme magistrale piétonne au P.R.M. ; que la magistrale piétonne est définie dans le P.R.M. comme une voie piétonne à grand gabarit et d'une qualité d'usage irréprochable permettant le déplacement de nombreux piétons et leur séjour dans son périmètre et qui relie des centralités urbaines entre elles ;

-Considérant que dans son volet réglementaire, le P.R.M. précise que la magistrale piétonne offre une largeur de 5m libres minimum et de même niveau sur tout son parcours, y compris aux traversées ;

-Considérant que le projet propose des cheminements d'un peu moins de 5m le long des façades ainsi qu'une assiette circulée par les véhicules de 5m de large ; que, bien que la largeur des cheminements réservés aux seuls piétons est inférieure à 5m, l'aménagement proposé se conforme au P.R.M. pour la magistrale piétonne étant donné le statut de zone de rencontre de l'ensemble du bd. sur laquelle un trafic purement local est attendu, ce qui permettra aux modes actifs de circuler également au milieu ;

-Considérant cependant qu'une attention particulière doit être portée à la traversée piétonne sur le bd. du Jardin Botanique, dans l'axe de la magistrale vers la gare du Nord ; qu'il est nécessaire de faciliter un maximum les cheminements des piétons circulant sur le trottoir Sud vers cette en libérant l'espace pour rendre la trajectoire fluide et sans détour vers cette traversée ; qu'il y a donc lieu de ne pas implanter le banc parallèle à l'axe de la chaussée carrossable situé à hauteur du n°161 du bd. A. Max et de revoir la position des bacs à plantation en les implantant au maximum vers le bd. du Jardin Botanique ;

-Considérant qu'il y a lieu de prévoir des arceaux vélos de section carrée et équipés de double barre d'accroche (avec une barre supplémentaire au premier et dernier arceau d'une série afin d'en permettre la détection à la canne – voir cahier de l'accessibilité piétonne) ;

-Considérant qu'il convient de prévoir au moins 25% de bancs équipés de dossiers ou d'accoudoirs afin de faciliter leur usage pour les P.M.R. ;

-Considérant que les dalles podotactiles ne sont pas présentes à tous les carrefours ; qu'il y a lieu de prévoir l'aménagement de dalles podotactiles pour l'ensemble des traversées du boulevard et des rues aux carrefours ;

-Considérant que les plantations prévues en pleine terre sur le bd. A. Max borderont les infrastructures de transport public souterrain (tram) ; qu'il y a lieu de s'assurer que celles-ci n'impactent en aucune façon la structure du tunnel ;

-Considérant également que l'alignement prévu sur le bd. A. Max est constitué d'une seule espèce d'arbre ; que dans la note explicative, le demandeur propose une essence « de réserve » (*Liquidambar styraciflua*) ; qu'afin d'augmenter la biodiversité et d'éviter la propagation des maladies, il y a lieu d'alterner plusieurs essences d'arbres au sein de l'alignement ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

-Considérant que le projet améliore le confort et la sécurité des usagers de l'espace public ; qu'il en améliore également la convivialité ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- Agrandir autant que possible les bacs à plantation et les zones engazonnées plus larges, afin de maximiser la surface perméable au sein du périmètre du projet ;
- Prévoir l'aménagement de zones vertes, et de plantations basses, ainsi que, si possible, la plantation d'arbres à haute-tige dans les rues latérales ;
- Ne pas implanter le banc parallèle à l'axe de la chaussée carrossable situé à hauteur du n°161 du bd. A. Max et revoir la position des bacs à plantation en les implantant au maximum vers le bd. du Jardin Botanique afin de faciliter le cheminement des piétons vers la traversée du bd. du Jardin Botanique ;
- Compléter le réseau de dalles podotactiles (Vademecum accessibilité piétonne) ;
- Prévoir des arceaux vélos de section carrée et équipés de double barre d'accroche (avec une barre supplémentaire au premier et dernier arceau d'une série afin d'en permettre la détection à la canne) ;
- Prévoir au moins 25% de bancs équipés de dossiers ou d'accoudoirs afin de faciliter leur usage pour les P.M.R. ;
- S'assurer que les nouvelles plantations par leur positionnement ou le choix du type n'impactent pas les éléments structurels du tunnel du tram - au besoin, prendre contact avec Bruxelles Mobilité (Direction Infrastructure Transport Public – DITP) ;
- Prévoir une seconde essence d'arbre et l'implanter en alternance dans l'alignement prévu sur le bd. A. Max ;
- Etudier la possibilité d'implanter un WC unisexe dans le périmètre de la demande.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T567/2021 (PFD)

Adresse / Adres:
Clos des Trigonelles 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Collège Saint-Martin

Objet / Betreft: Construire un nouveau bâtiment scolaire devant accueillir un DOA (degré d'observation autonome) d'environ 500 élèves.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/08/2021 - 16/09/2021

Réactions / Reacties: 329

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- 5
- Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
 - Considérant que la demande vise à construire un nouveau bâtiment scolaire ;
 - Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT:
 - Application de l'art. 175/16 du CoBAT: projets soumis à rapport d'incidences : 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;
 - Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 18/08/2021 au 16/09/2021 pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.5. du PRAS : projet de construction sur une propriété plantée de plus de 3000m² ;
 - Application de la prescription particulière 8.4. du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques ;
 - Application de l'art. 175/20 du CoBAT: mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
 - Que 329 réactions ont été introduites concernant :
 - les nuisances sonores pour les riverains ;
 - le stationnement actuellement saturé dans le quartier et l'aggravation de cette situation ;
 - l'accessibilité de l'école ;
 - l'étude de mobilité qui n'a été réalisée qu'une seule fois, à un moment regrettable ;
 - le gabarit du bâtiment proposé ;
 - l'intégration du projet dans son environnement ;
 - la disparition de la faune et la flore ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

- l'imperméabilisation du site ;
 - le manque de végétation de qualité sur le site (situation proposée) ;
 - l'aménagement et l'utilisation de la salle de sport ;
 - la nécessité douteuse de construire une nouvelle école à cause de la croissance démographique;
 - les ombres portées du projet ;
 - la dévalorisation immobilière des biens ;
- Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/06/2021, avec référence C.2020.0643/3;
- Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 01/06/2021 ; que la Commission a décidé qu'il faut prévoir une couverture radioélectrique interne ASTRID, parce que la capacité d'accueil dépasse largement les 150 élèves ;
- Vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo' du 02/07/2021 ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire ; que, plus précisément, toutes les classes doivent avoir leur porte élargie de façon à atteindre 85 cm de libre passage par porte, soit une feuille de porte de 93 cm, baie de 100 cm;
- Considérant que la parcelle concernée se situe entre le Clos des Trigonelles et la rue de Craetveld ; qu'elle s'étend sur une superficie de 4353 m² ;
- Considérant qu'il s'agit d'une prairie (non-construite) dépourvue de plantations arborées avec une légère déclinaison vers le sud en s'ouvrant sur une zone entièrement boisée ;
- Considérant que cette zone boisée au sud du projet est une zone de haute valeur biologique ;
- Considérant que le projet propose la suppression de la prairie existante ce qui constitue une perte d'espaces verts pour les riverains, ainsi que la suppression d'une zone refuge pour la flore et la faune ;
- Qu'il s'agit néanmoins d'un terrain vacant, situé au centre d'un quartier résidentiel, sur lequel on peut construire ;
- Considérant que l'objectif du projet est de construire une nouvelle école ;
- Considérant que la superficie de plancher totale de l'école est 3621 m² ;
- Considérant que le nouveau bâtiment est implanté au centre de la parcelle triangulaire ;
- Considérant que la nouvelle volumétrie s'inscrit dans un tissu urbain hétéroclite ; qu'aux alentours on trouve des maisons unifamiliales mitoyennes (R+1+T), des tours résidentielles (de R+8 à R+12) et des espaces verts ;
- Considérant que le volume proposé crée une transition entre les bâtiments du clos de Trigonelles et les tours résidentielles ; que la partie basse de la nouvelle construction se situe côté clos des Trigonelles (R+1) ; que la partie haute se situe côté rue de Craetveld (R+3) ;
- Considérant qu'en terme de gabarit le projet a un bon rapport avec son voisinage ;
- Considérant que l'immeuble proposé se compose de 3 ailes distinctes; que l'organisation interne du bâtiment suit cette logique et est divisée en 3 zones : la salle de sport (R+1), l'agora central (R+1) et les salles de classe (R+3);
- Considérant que les 3 parties du bâtiment sont incluses dans la même architecture de façade ;
- Considérant que, en ce qui concerne les matériaux choisis, le projet prévoit un bardage en bois avec des tôles en aluminium ; que les menuiseries sont également prévues en aluminium (teinte brune); que le socle est prévu en béton, qu'il est principalement visible côté clos des Trigonelles en raison de la pente de la parcelle ;
- Considérant que, au premier étage, une petite salle de classe ne donne que sur l'atrium ; que le positionnement de cet espace et l'absence de fenêtre donnant sur l'espace extérieur n'est pas idéal pour l'éclairage et la ventilation de cette classe; que cet espace devrait recevoir un autre type d'utilisation ;
- Considérant que, en dehors des heures d'ouverture de l'école, la salle de sport sera ouverte au public; qu'elle peut être utilisée individuellement et dispose de sa propre entrée (côté clos de Trigonelles) ;
- Considérant que la présence d'une école (y compris l'infrastructure sportive) offre une valeur ajoutée au quartier ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

- Considérant qu'au nord de la nouvelle construction un parking est prévu; que l'entrée du parking est organisée par le clos des Trigonelles ; que ce parking peut être utilisé par les professeurs et par les utilisateurs de la salle de sport ;
- Considérant qu'un chemin piétonnier se situe à l'est de la parcelle concernée ; qu'à cet endroit le bâtiment est implanté à environ 6 m de la limite parcellaire; que cette zone est aménagée en gazon stabilisé pour permettre l'accès des pompiers ;
- Considérant que la cour de récréation se trouve au sud de la nouvelle construction ; que le bâtiment s'ouvre au sud en direction de la forêt et donc à l'écart des bâtiments existants ;
- Considérant que les bâtiments sont placés en forme de V autour de l'atrium et donc en partie autour de la cour de récréation ; que les bâtiments servent de tampon (sonore) vers le voisinage ;
- Considérant que, côté du clos des Trigonelles, la nouvelle construction (salle de sport) est implantée sur l'alignement ; qu'ici, au rez-de-chaussée, la majeure partie de la façade est fermée, car la salle de sport s'y trouve ; que les ouvertures se trouvent majoritairement au premier étage (salle à double hauteur) ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer la relation entre le domaine public et la salle de sport afin que le mur aveugle paraisse moins imposant ;
- Considérant que, du côté du parking, l'entrée de l'école et de la salle de sport est organisée dans l'angle des façades nord et ouest ; qu'un porte-à-faux est organisé ici ;
- Que, néanmoins, l'entrée principale de l'école est organisée par le sentier existant dans le coin le plus bas de la parcelle (située près de la forêt) ; que ce sentier, et donc l'entrée principale, mène à la rue du Craetveld;
- Considérant qu'un auvent est prévu à cet endroit pour accentuer l'entrée de l'école ; que, à partir d'ici, l'accessibilité du bâtiment scolaire se fait par les 'pas japonais' ;
- Qu'un abris vélos (75 places) est prévu en dessous de cet auvent ;
- Considérant qu'au total 9 places de stationnement pour voitures, dont une pour PMR, et 101 places de stationnement pour vélos sont prévues ;
- Que 26 places de stationnement pour vélos sont prévues face à l'entrée nord de l'école ;
- Considérant que la capacité d'accueil maximale de cette infrastructure scolaire est de 525 personnes ;
- Considérant que le rapport d'incidences joint à cette demande stipule que l'école sera à l'origine d'environ 100 déplacements quotidien matin et soir lié à la dépose des enfants qui sera organisé rue du Craetveld ;
- Que de nombreuses personnes sont censées se rendre à l'école à pied, à vélo ou par les transports publics ; que le site profite d'une bonne desserte pour les piétons (sentier) et pour les cyclistes (Itinéraire Cyclable Régional);
- Que les enseignants motorisés seront une dizaine et disposeront d'emplacements sur le site (parking Nord) ; que les utilisateurs de la salle de sports peuvent également utiliser ce parking ;
- Que la capacité de la rue de Craetveld permet d'absorber la charge de trafic accrue prévisible sans générer des situations conflictuelles ; que, néanmoins, des ralentissements à l'heure de la dépose ne sont pas exclus ;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir un plan de déplacement école ;
- Considérant que l'ensemble des toitures sont végétalisées (de type toiture verte extensive); que la surface totale des toitures végétalisées est de 1481 m² ;
- Considérant que l'emprise de la nouvelle construction est de 1478 m² ; que la superficie imperméable est de 2029 m² ;
- Considérant que l'eau de pluie des toitures est redirigée vers une citerne et ensuite vers un bassin d'infiltration ; que la citerne a un volume de 20 m³ et le bassin d'infiltration un de 46 m³ ;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de système de récupération des eaux de toiture ;
- Considérant que le bassin est composé de modules Qbic qui sont mis sous le parking au nord de la parcelle ;
- Que le dimensionnement du bassin d'infiltration tient compte de la faible capacité d'infiltration du sol ;
- Que le trop-plein est rejeté dans le réseau d'égouttage au niveau de clos des Trigonelles ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 28/09/2021

- Considérant qu'il y a lieu de prévoir un bassin d'infiltration à ciel ouvert ; que cet élément est susceptible d'apporter une dimension pédagogique pour l'école ;
- Considérant que la cour de récréation est largement pavée (sol en béton et sol en pavés drainants); qu'une grande partie de celle-ci est également aménagée en gazon (stabilisé) ;
- Considérant que quelques plantations sont prévues, plus précisément une haie au sud du site et des zones plantées avec de la végétation arbustive au niveau de la façade est et au sud de la cour de récré;
- Considérant que la quasi-totalité de la surface de la parcelle est utilisée et donc 'construite' ;
- Considérant qu'il y a lieu d'aménager de plus grandes surfaces de cette cour avec une végétation qualitative (planté en pleine terre) ;
- Que, compte tenu du caractère vert du site et du cadre d'apprentissage des élèves, une verdure qualitative peut être aménagée pour rendre la cour de récréation plus écologique ;
- Que la végétation pourrait aussi faciliter la transition vers le quartier ;
- Considérant que l'activité scolaire entrainera une nouvelle source de bruit dans le quartier ; que les bruits seront liés d'une part au trafic généré lors des heures de pointes, ainsi qu'au bruit généré lors des heures de récréation ;
- Que ce dernier est plus ponctuel ; qu'il ne s'agit pas d'une cour de récréation de jeunes enfants ;
- Que la forme en V des bâtiments bloque déjà beaucoup de bruit en direction du quartier ;
- Considérant que la cour de récréation pourrait néanmoins créer des nuisances sonores pour les riverains ; qu'il y a lieu de réduire ces nuisances ; que, compte tenu des nombreuses réactions, il est possible d'étudier plus en profondeur les moyens de réduire la pollution sonore et donc d'établir une étude acoustique ;
- Que l'aménagement extérieur peut être réalisé avec des matériaux qui absorbent le son ;
- Qu'un dispositif (auvent, aire de jeux, etc.) peut être envisagé de manière à ce que les nuisances sonores soient contrôlées et limitées au maximum ;
- Que des plantations spécifiques peuvent rendre certaines zones inaccessibles aux élèves, afin de limiter les nuisances pour les zones résidentielles ;
- Considérant que les plans de l'auvent d'entrée (parking à vélos) n'ont pas été inclus dans cette demande ; qu'il occupe une position importante dans le projet (entrée principale) ;
- Considérant que ces plans devraient être soumis (plans, façades et coupes) ;
- Considérant que l'augmentation de la capacité scolaire répond aux défis posés par la croissance démographique régionale ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **se conformer à l'avis SIAMU ;**
- **prévoir une couverture radioélectrique interne ASTRID ;**
- **rendre le projet conforme à l'avis AccessAndGo et donc aux exigences du RRU, Titres IV et VII, ou le cas échéant de demander/expliciter les dérogations;**
- **améliorer la relation entre le domaine public (clos des Trigonelles) , la salle de sport et retravailler la façade nord-ouest majoritairement aveugle ;**
- **réétudier les différents revêtement de la cour de récréation et limiter la présence des pavés drainants de manière à réduire au maximum les nuisances sonores ;**
- **revoir l'aménagement paysagé de la zone entre la cour de récréation et la zone verte voisine en la rendant plus perméable , en augmentant les plantations et en y prévoyant une zone d'infiltration à ciel ouvert ;**
- **ajouter les plans de l'auvent d'entrée (parking à vélos) à cette demande ;**
- **ne prévoir l'accès de l'école par les élèves que via la rue du Craetveld et organiser un système de dépose minute à cet endroit ;**
- **préciser la nature des clôtures sur le pourtour du site et s'assurer qu'elle puisse laisser passer la petite faune .**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be