



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1934/2022 (PFD)

Adresse / Adres:
Chaussée Romaine 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Neo

Objet / Betreft: Réaliser une rampe d'accès à la Chaussée Romaine de la nouvelle voirie destinée à relier l'avenue Impératrice Charlotte au parking C.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/02/2024 - 28/03/2024

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

1





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R897/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Richard Neybergh 96 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Finance Immo

Objet / Betreft: d'une part, construire une extension de 2 niveaux en toiture en vue d'y aménager un duplex 2 chambres, portant le nombre de logements à 5 unités; et d'autre part, apporter des transformations en façade avant : couronnement, décors et remplacement des châssis et aménager un emplacement de stationnement en zone de recul (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/03/2024 – 21/03/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

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.) ;

Considérant que le bien est situé en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 29/09/2023 ;

Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, construire une extension de 2 niveaux en toiture et y aménager un logement ; et d'autre part, mettre en conformité des éléments extérieurs en façade à rue ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 18/08/1928 (réf. TP 38727) ayant pour objet " Construire un immeuble à trois étages " ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/24 au 21/03/2024 pour les motifs suivants :
dérogação à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), dérogação à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogação à l'art.11 du titre I du RRU (zone de recul), dérogação au R.B. art.35 (zone de recul) ;

Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 4/03/2024, portant les références CP.2024.0170/1 ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager un nouveau logement dans une extension en toiture ;

Considérant que le nouveau programme est réparti comme suit :

- Sous-sol : caves et local vélos/poussettes,
- Rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre,
- 1er / 2ème / 3ème : 1 appartement 2 chambres par étage,
- 4ème étage : 1 duplex 3 chambres (cuisine/salon, wc, 1 chambre),
- 5ème étage : suite duplex 3 chambres (2 chambres, sdb);

Considérant que le nouveau logement répond aux attentes actuelles en matière de confort ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d'une extension de 2 niveau en toiture afin d'y aménager un logement en duplex ;

Considérant que le projet prolonge la cage d'escalier au 4ème et 5ème étage ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.4 (profondeur) en ce que l'extension dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle (16,73m, max 14,7m) ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.6 (hauteur) en ce que la partie de l'extension dépassant les $\frac{3}{4}$ de la profondeur dépasse également le voisin le plus bas de plus de 3m ;

Considérant que le projet s'aligne néanmoins au voisin le plus profond ;

Considérant dès lors que les déroérations au R.R.U. titre I art.4 et 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus;

Considérant que le premier niveau de l'extension se situe en retrait de minimum 2,23m par rapport au plan de façade et que ce recul est aménagé en terrasse ;

Considérant que la terrasse est conforme au code civil en ce que le projet prévoit un retrait latéral de 1,90m ;

Considérant que le projet prévoit comme garde-corps le mur acrotère au-dessus de la bretèche et de compléter celui-ci par un garde-corps métallique à gauche et à droite ;

Considérant que l'ensemble du garde-corps au 4ème étage présente une hauteur de seulement 0,97cm (hauteur > 12m à min 1,20m) ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un garde-corps métallique d'une hauteur de 1,20m au 4ème étage avec barreaudage vertical et en recul par rapport au plan de façade afin d'en diminuer leur impact visuel ;

Considérant que le second niveau de l'extension présente un retrait de 2,00m par rapport à la façade du 1er niveau et que cet espace est également aménagé en terrasse avec un garde-corps vitré ;

Considérant que ce second niveau d'extension présente également un retrait latéral de 1,90m du voisin de droite ;

Considérant que l'extension est prévue en zinc gris clair avec des châssis en aluminium noir ;

Considérant que l'extension ne s'intègre pas visuellement au bien existant ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de retravailler la façade avant de l'extension afin qu'elle s'intègre d'avantage à la façade avant du bien inscrit à l'inventaire ;

Considérant que le pignon du voisin de gauche est grand et fortement visible depuis l'espace public ;





Considérant que le projet ne prévoit pas le traitement du pignon gauche, et qu'il est regrettable au vu du projet de ne pas intervenir sur ce pignon afin d'en améliorer son aspect ainsi que ses performances énergétiques ;

Considérant par ailleurs, qu'il apparaît que certains éléments n'ont pas été réalisés conformément aux plans du permis de bâtir original de 1928, à savoir : des décors de façades, l'élément bâti en corniche et les clés de voûtes en cimentage ;

Considérant que la porte d'entrée en situation de fait est toujours en bois mais d'un design légèrement différent ;

Considérant qu'en situation de droit les impostes sont vitrées et celles centrales présentent une hauteur légèrement plus importante ;

Considérant qu'en situation de fait les impostes en façade avant sont opaques en bois blanc et la hauteur des différentes impostes est identiques ;

Considérant que le projet reprend la division d'origine ainsi que des impostes vitrées correspondant mieux à la typologie de l'immeuble sauf au 1er étage où il n'y a pas de cintrage prévu ;

Considérant dès lors, qu'il y a lieu rétablir des châssis reprenant les divisions et matériau d'origine aux étages inférieurs ;

Considérant qu'en situation existante seule la corniche à droite de la bretèche est encore présente ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de restaurer la corniche du côté gauche de la bretèche afin d'harmoniser la façade ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art.11 (zone de recul) et au R.B. art.35 (zone de recul) en ce qu'un emplacement de parking est aménagé dans le jardin et de la zone de recul ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables et qu'il y a lieu de supprimer l'emplacement dans la zone de recul et prévoir un soubassement en pierre bleue avec une grille à front de rue dans la continuité de la grille existante ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement au sous-sol d'un local vélos / poussettes à la place d'une cave ;

Considérant que chaque logement dispose d'une cave ;

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 :

- prévoir un garde-corps métallique d'une hauteur de 1,20m au 4^{ème} et au 5^{ième} étage
- supprimer l'emplacement dans la zone de recul et prévoir un soubassement en pierre bleue avec une grille à front de rue dans la continuité de la grille d'origine ;
- aménager dans la zone de recul un jardin paysager en pleine terre ;
- rétablir des châssis reprenant les divisions et matériau d'origine aux étages inférieurs (voir plans d'origine) ;
- traiter le pignon voisin de gauche ;
- reconstituer la corniche côté gauche ;
- retravailler la façade de l'extension afin qu'elle s'intègre mieux à la façade du bien à l'inventaire ;

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 art.4 et 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: E1098/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Ernest Allardstraat 39 – 41 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: VBPV - N.V.

Objet / Betreft: enerzijds, verbouwen van een hoekgebouw met verbouwing van het hellend dak naar een mansardedak met dakkapellen en inrichten van 7 wooneenheden, en anderzijds, inrichten van een kunstgalerij (in overeenstemming brengen)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/02/2024 au/tot 14/03/2024

Réactions / Reacties: 1

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 – Gewestelijke Directie Monumenten
en Landschappen:**

3

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);

Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);

Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);

Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);

Overwegende dat het goed gelegen is in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 04/12/2023;

Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het enerzijds, verbouwen van een hoekgebouw met verbouwing van het hellend dak naar een mansardedak met dakkapellen en inrichten van 7 wooneenheden, en anderzijds, inrichten van een kunstgalerij (in overeenstemming brengen) betreft;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 29/02/2024 tot 14/03/2024 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) en van het bijzonder voorschrift 2.3 (vloeroppervlakte van handelszaken gelegen tussen 150 en 300m²) van het G.B.P., afwijking van art. 5 (hoogte van de voorgevel) en art. 6 (dak - hoogte - technische elementen) van titel I van de Gew.S.V.;





Gelet dat dit openbaar onderzoek één reactie uitlokte, uitgaande van de uitbater van de kungstgalerij, betreffende de impact van de werf op de zaak;
Gelet op het gunstig advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 26/02/2024;
Gelet op het gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 27/02/2024 met als referentie CP.2009.0156/9;

Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning (ref. S.V. E953/2020) genotifieerd op 22/06/2023 voor hetzelfde goed;
Overwegende dat deze geweigerde aanvraag het “enerzijds, verbouwen van een hoekgebouw met toevoeging van 2 bouwlagen en inrichten van 7 wooneenheden, en anderzijds, inrichten van een kunstgalerij (in overeenstemming brengen)” betrof;

Overwegende dat, volgens de bestaande rechtstoestand, bevestigd door de Stad volgens S.I. 2634/2017 van 09/01/2018, het gebouw nr. 39 handel (petite restauration) bevat op het gelijkvloers en woning (zonder het aantal te kunnen bepalen) op de verdiepingen en het gebouw nr. 41 woning bevat (zonder het aantal te kunnen bepalen);
Overwegende dat, in de feitelijke toestand, in het gebouw een antiquair is gevestigd en er 7 woningen (3 studio's, 4 app. 2 k.) zijn ingericht;

Overwegende dat de aanvraag voorziet om de handelsoppervlakte uit te breiden (van 63m² naar 165m²) en een kunstgalerij in te richten;

Overwegende dat de kunstgalerij zich bevindt op de kelder- en de half ondergrondse verdieping;
Overwegende dat de aanvraag voorziet om de oppervlakte woning uit te breiden (van 518m² naar 596m²) en 7 woningen (3 studio's, 4 app. 2 k.) in te richten;

Overwegende dat de woningen als volgt zijn verdeeld:

- op het gelijkvloers: 1 studio (0.1) en 1 app. 2 k. (0.2),
- op de 1^{ste} verdieping: 1 studio (1.1) en 1 app. 2 k. (1.2),
- op de 2^{de} verdieping: 1 studio (2.1) en 1 app. 2 k. (2.2),
- op de 3^{de} verdieping: 1 app. 2 k.;

Overwegende dat er in de kelder dienstlokalen zijn ingericht: een fietsenberging (voor 6 fietsen), een lokaal voor kinderwagens, een vuilbakkenlokaal, een onderhoudslokaal en technische lokalen;
Overwegende dat de toegang naar de handel zich op de hoek bevindt;

Overwegende dat er 2 toegangen zijn tot de woningen: één toegang aan de Charles Hanssensstraat en één toegang aan de Ernest Allardstraat;

Overwegende dat de bestaande structuren met hal en trap worden behouden;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 3 (oppervlakte), omdat de oppervlakte van de leefruimte van app. 0.2 op het gelijkvloers te klein is (16,78m² i.p.v. 20m²);
Overwegende dat deze leefruimte via een dubbele deur verbonden is met de aanpalende keuken, die een oppervlakte heeft van 17,61m²;

Overwegende dat de gehele ruimte die gevormd wordt door de leefruimte en keuken wel voldoende ruim is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel II art. 10 (natuurlijke verlichting), omdat de netto lichtdoorlatende oppervlakte van de studio 0.1 op het gelijkvloers te klein is (3,34m² i.p.v. 7,08m²);

Overwegende dat de bestaande gevelopeningen worden behouden;

Overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;

Overwegende dat het een bestaand gebouw betreft;

Overwegende bijgevolg dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat het bestaand gebouw een van de karakteristieke hoekpanden is in deze wijk;





Overwegende dat het een eigen eclectische vormgeving heeft, maar beantwoordt aan een geijkte typologie en bouwprofiel, met als voornaamste kenmerken: de afgeschuinde, rijk uitgewerkte hoekpartij, de geprononceerde kroonlijst, de polychromie van de gevelmaterialen, het bouwprofiel en de opbouw met achtereenvolgens een gelijkvloerse en een tussenverdieping en 2 bouwlagen onder schilddak;

Overwegende dat, door zijn strategische ligging, het gebouw erg zichtbaar in het stadsweefsel en het een belangrijk herkenningpunt vormt op verschillende zichtassen;

Overwegende dat de bestaande bebouwing een bouwprofiel heeft van een half ondergrondse verdieping, een gelijkvloers, 2 verdiepingen en een licht hellend dak;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in het bouwen van een uitbreiding op de 2^{de} verdieping (zijde Charles Hanssensstraat);

Overwegende dat de mandelige muur wordt verhoogd met +/-4,50m over een breedte van +/-2m (Charles Hanssensstraat nr. 4);

Overwegende dat de aanvraag voorziet om het bestaande hellend dak af te breken en te vervangen door een nieuw mansardedak met 5 dakkapellen;

Overwegende dat het mansardedak wordt afgewerkt met leien en het schrijnwerk in de dakkapellen wordt voorzien in antracietkleurig aluminium;

Overwegende dat er een terras wordt aangelegd ter hoogte van het plat dak;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 5 (voorgevel) omdat de hoogte van de voorgevel hoger is dan de hoogste referentiehoogte;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte) omdat het dak meer dan 3m hoger is dan het laagste mandelig dakprofiel;

Overwegende dat het nieuwe mansardedak zich goed integreert in het stadslandschap en in de wijk en geen negatieve impact heeft op de zichten van en naar de beschermde monumenten;

Overwegende dat het nieuwe mansardedak ook verenigbaar met de intrinsieke architecturale kenmerken van het gebouw;

Overwegende dat de dakkapellen teruggetrokken zijn tegenover de dakrand en beperkt zijn in hoogte en ook maar beperkt zichtbaar zullen zijn vanop de omliggende straten;

Overwegende dat het principe van een verhoging met één bouwlaag van het bouwvolume in de Charles Hanssensstraat aanvaardbaar is;

Overwegende dat de bestaande houten kroonlijst behouden dient te worden en dat erboven, voor de toegevoegde verdieping, dezelfde bepleistering dient voorzien te worden als in de insprong;

Overwegende bovendien dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) omdat de balustrades van het terras boven het dakprofiel uitsteken;

Overwegende dat de aanvraag de bepalingen van het Burgerlijk wetboek niet respecteert omdat er rechte zichten worden gecreëerd vanaf het terras, op het dak van de aanpalende constructie;

Overwegende dat de balustrades noodzakelijk zijn voor een veilig gebruik van het terras;

Overwegende dat de balustrades in metaal dienen voorzien te worden;

Overwegende dat de bepalingen van het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten dienen gerespecteerd te worden;

Overwegende dat op de plannen zichtbaar is dat de verdeling van de ramen in de straatgevels niet in verhouding is;

Overwegende dat de ramen dienen vervangen te worden door nieuwe ramen die de oorspronkelijke verdelingen hernemen;

Overwegende dat de plannen het gebruik van spiegelglas aanduiden;

Overwegende dat er geen spiegelglas mag voorzien worden;

Overwegende dat de kroonlijsten wit geschilderd dienen te worden;

Overwegende dat in het gebouw, de mogelijk nog aanwezige waardevolle interieurelementen (zoals schouwen, deuren etc.), zoveel mogelijk bewaard dienen te worden;

Overwegende dat er een fotoreportage van de interieurelementen dient bezorgd te worden;





Overwegende dat dat de doorsteek tussen de huidige cafetaria en de verdieping van het personeel zorgvuldig dient uitgevoerd te worden en hierbij de aanzet van de binnenmuren links en rechts van de opening dienen behouden te worden;

Overwegende bijgevolg dat, mits de gevraagde aanpassingen, deze afwijkingen aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat volgend uit het voorgaande, mits de gevraagde aanpassingen, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies onder voorbehoud van:

- voor de toegevoegde verdieping in de Charles Hanssenstraat dezelfde bepleistering te voorzien als in de insprong en de bestaande houten kroonlijst te behouden;
- de balustrades (terras) in metaal te voorzien;
- de bepalingen van het Burgerlijk wetboek m.b.t. de zichten te respecteren (terras);
- de ramen te vervangen door nieuwe ramen die de oorspronkelijke verdelingen hernemen;
- geen spiegelglas te voorzien;
- de kroonlijsten in het wit te schilderen;
- een fotoreportage te bezorgen van de interieurelementen;
- de mogelijk nog aanwezige waardevolle interieurelementen (zoals schouwen, deuren etc.) zoveel mogelijk te bewaren;
- de doorsteek tussen de huidige cafetaria en de verdieping van het personeel zorgvuldig uit te voeren en hierbij de aanzet van de binnenmuren links en rechts van de opening te behouden;

In toepassing van art. 191 of van art. 126/1, zullen er, in overeenstemming met de bovenvermelde voorwaarden, aangepaste plannen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Mits de vermelde aanpassingen, worden de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 5 (voorgevel) en art. 6 (dak - hoogte - technische elementen) en Titel II art. 3 (oppervlakte) en art. 10 (natuurlijke verlichting) toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: N3246/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue du Nom de Jésus 8 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Abac Systems - S.A.

Objet / Betreft: démolir 2 bâtiments R+1, un bâtiment R+2 et 3 entrepôts et conserver 2 arbres pour construire 2 ensembles de 8 logements (2 appartements 1 ch, un duplex 2 ch, un duplex 3 ch, 2 triplex 3 ch et 2 triplex 4 ch), réaménager l'intérieur d'îlot, planter 3 arbres et créer un commerce au n°81 de la rue de Flandre

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/03/2024 - 21/03/2024

Réactions / Reacties: 10

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans le quartier de l'ancien port de Bruxelles (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles) – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;





Vu la demande initiale, introduite le 29/12/2022 et visant à démolir 2 bâtiments R+1, un bâtiment R+2 et 3 entrepôts et abattre 2 arbres pour construire 2 immeubles comprenant de 4 et 5 logements (4 duplex et 5 triplex) et réaménager l'intérieur d'îlot ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/04/2023 au 04/05/2023 pour les motifs suivants : dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 6§3 (toiture - éléments techniques), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU et application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu les 82 réactions à cette enquête publique, émanant de riverains et passants et portant sur :

- l'abattage des 2 cerisiers présents sur la parcelle et en parfait état ;
- la démolition de bâtiments à valeur patrimoniale ;
- les problèmes de vis-à-vis, de perte de vue et d'ensoleillement avec les gabarits projetés et l'implantation de l'ensemble à l'alignement de la rue, vu la faible largeur de la rue (3-4 m) pour les biens voisins de la parcelle mais également pour l'espace public, qui deviendra ombragé, provoquant un sentiment d'oppression et de d'insécurité, avec un rez-de-chaussée presque aveugle (garage), comme pour les rues du Chien Marin et du Pays de Liège ;
- l'esthétique des constructions projetées (matériau, couleur, style architectural) n'est pas en harmonie avec le front bâti existant et le bien classé mitoyen sis 62 quai aux Briques ;
- une densité trop importante (24 chambres) pour la parcelle et la rue ;
- un manque de respect du Code civil avec la création de vis-à-vis à front de rue, mais également en intérieur d'îlot et des possibilités de communication entre les terrasses avec le bien mitoyen sis 67-69 rue de Flandre/2-2A rue du Nom de Jésus (problème de concordance entre les hauteurs en coupe et en élévation) ;
- des craintes par rapport aux nuisances sonores que pourraient provoquer les terrasses projetées en intérieur d'îlot ;
- des craintes par rapport aux toitures plates végétalisées, qu'elles ne soient aménagées en terrasses vu la création de garde-corps ;
- des craintes par rapport à des problèmes d'assainissement et de drainage des eaux, vu que la surface perméable projetée est inférieure à celle existante et semble insuffisante ;
- des craintes que l'accès en voiture aux garages présents dans la rue ne soit pas maintenu par la construction ; ainsi que l'accès pour les véhicules du SIAMU ;
- des craintes par rapport aux problèmes (déjà existants) liés à la gestion de déchets avec l'arrivée de nouveaux habitants ;
- des craintes quant à la sécurité au niveau des accès (problèmes déjà existants concernant les entrées rue de Flandre) ;
- des craintes par rapport aux nuisances sonores et à la poussière engendrées par les travaux, ainsi qu'à la sécurisation de l'accès au chantier ; et aux précautions à prendre lors des démolitions ;
- un manque d'entretien du mur mitoyen avec le n°66 quai aux Briques et l'abaissement de celui-ci sans accord avec le propriétaire voisin ;
- un manque de documents disponibles à l'enquête publique (formulaire de demande et note explicative non fournis) ; ainsi que l'absence d'une élévation de la rue de Flandre, vu que la demande s'étend également sur les biens sis rue de Flandre n°77 et 79 où sont prévus 2 accès et rangement vélos ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 15/05/2023 émis sur la demande initiale, portant les références C.2020.0672/5 ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 23/05/2023 émis sur la demande initiale ;

Considérant que la commission de concertation a demandé :

- d'étudier la possibilité de conserver et restaurer les 3 bâtiments à valeur patrimoniale pour les reconvertir en logement (lofts), sous réserve d'une étude de stabilité et sanitaire ;





- de supprimer les 2 emplacements voiture, afin de conserver les 2 arbres existants ;
- de dédensifier l'intérieur d'îlot afin de pouvoir disposer d'un jardin commun en pleine terre pour créer entre autres un potager collectif ;
- réaliser un immeuble à front de la rue du Nom de Jésus équivalent à la profondeur maximale du n°62-64 quai aux Briques en effectuant un retrait de chaque côté par rapport aux mitoyens et ne pas réaliser de nouvelle construction en intérieur d'îlot ; retrait qui permettrait la conservation d'un des cerisiers ;
- d'implanter l'ensemble à front de rue en retrait par rapport au mitoyen n°67-69 rue de Flandre/2-2A rue du Nom de Jésus et en recul de l'alignement pour permettre aux biens voisins de conserver leur intimité et d'éviter au maximum une perte d'ensoleillement ;
- de simplifier les volumétries afin de mieux intégrer le nouveau bâtiment au front bâti de la rue ;
- de placer les espaces de vie au rez-de-chaussée, afin de minimiser les nuisances visuelles ;
- de ne pas prévoir de garde-corps pour les toitures végétales, mais des lignes de vie moins visibles de l'espace public ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 02/06/2023 de son intention de modifier sa demande de permis ;

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 04/12/2023 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier modifié est complet ;

Considérant que les plans modificatifs modifient l'objet du projet et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial et à supprimer les dérogations aux articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;

Considérant que la demande modifiée vise à démolir 2 bâtiments R+1, un bâtiment R+2 et 3 entrepôts et conserver 2 arbres pour construire 2 ensembles de 8 logements (2 appartements 1 chambre, un duplex 2 chambres, un duplex 3 chambres, 2 triplex 3 chambres et 2 triplex 4 chambres), réaménager l'intérieur d'îlot, planter 3 arbres et créer un commerce au n°81 de la rue de Flandre ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

Considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à une nouvelle enquête publique et à un nouvel avis de la commission de concertation ;

Vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/03/2024 au 21/03/2024 pour les motifs suivants : dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6§3 (toiture - éléments techniques) du titre I du RRU et application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu les 10 réactions à cette enquête publique, émanant de riverains et portant sur :

- le maintien de la démolition de bâtiments avec un intérêt patrimonial, sans justification (manque d'une étude de stabilité) et contre l'avis de la précédente commission de concertation ;
- le fait que la hauteur des gabarits projetés reste surdimensionnée ; et la demande de réduire les hauteurs sous plafond au minimum (2,50m) pour permettre de réduire un peu l'impact de la hauteur des bâtiments ;
- le manque d'accord avec le voisin n°66 quai aux Briques pour démolir ou abaisser le mur mitoyen ; et la demande pour que le mur mitoyen soit ainsi entièrement conservé en l'absence d'accord (comme cela a été fait pour le n°11 rue du Pays de Liège) ;





- les problèmes de vis-à-vis avec le n°66 quai aux Briques et le non-respect du Code civil ;
- les problèmes de vis-à-vis, de perte de vue et d'ensoleillement pour les biens n°13 à 19 rue du Nom de Jésus, situés en face de l'ensemble R+2 projeté à front de rue, dus à l'étroitesse de la rue ; et la demande de mettre des jardins à front de rue ou de conserver le mur de clôture et de reculer le bâtiment pour atténuer le vis-à-vis et préserver le charme de la rue ;
- le fait que le projet va assombrir la rue et renforcer l'étroitesse de la rue (3,50 m de large) et ainsi accentuer le sentiment d'insécurité ; et la demande de prendre plus en compte la proximité des biens rue du Nom de Jésus ;
- le fait de créer un alignement en dent de scie, ce qui va générer des espaces résiduels au niveau de l'espace public et créer un front bâti arrière aligné ; et la demande de retrouver un alignement bâti en retrait et de créer une zone tampon de respiration avec un écran végétal ;
- la crainte de nuisances sonores en intérieur d'îlot induites par l'installation de 6 pompes à chaleur en toiture ; et la demande de prévoir un local technique isolé acoustiquement et intégré à la toiture ;
- la présence de feu ouvert dans les logements projetés, source de pollution atmosphérique et urbaine due au rejet des fumées et poussières, ce qui provoque des nuisances pour les logements voisins ; et la demande de supprimer ces feux ouverts ;
- le risque de colocation et AirBnB qui occasionnerait des nuisances sonores et de sécurité ;
- la densité trop importante (21 chambres), ce qui va engendrer une augmentation de la population de la ruelle et avec une hausse des nuisances ;
- le manque de mesures concrètes pour restreindre les nuisances pour les riverains pendant les travaux démolition/reconstruction ; et la demande d'imposer des mesures de protection pour la sécurité et la santé des voisins concernant les risques d'effondrement des murs mitoyens et de la propagation de poussière ;
- le manque de protection des troncs et racines des arbres durant la démolition/reconstruction pour que les arbres puissent être maintenus ;
- le manque de cohérence entre les documents : annexe 1 (9 logements et suppression des 2 arbres) et les plans (8 logements et maintien des 2 arbres) ;
- le fait que les 3D ne représentent pas des vues réalistes depuis la rue et ne permettent pas de mesurer l'impact du projet sur le voisinage ;
- la fermeture d'un accès à la parcelle avec la création d'un commerce rue de Flandre, ce qui va concentrer les flux par la ruelle ;
- le type de commerce projeté rue de Flandre ;
- le fait que l'alignement projeté à front de la rue du Nom de Jésus pourrait empêcher le passage du SIAMU ;
- le questionnement sur l'accès pendant et après les travaux aux parkings privés existants rue du Nom de Jésus ;
- la viabilité des jardinets à front de rue ;
- la demande de prévoir une réutilisation/circularité des matériaux des bâtiments démolis ;

Considérant cependant qu'une partie des réactions relève du droit civil des tiers et non de l'urbanisme ;

Considérant en effet, qu'il y a une coquille dans l'annexe 1 et que le cadre IV n'a pas été modifié ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 10/03/2024 émis sur la demande modifiée, portant les références C.2020.0672/6 ;

Considérant que suite aux conditions de cet avis, les plans ne doivent pas être modifiés ;





En ce qui concerne le programme :

Considérant que la situation de droit reprend, en intérieur d'îlot, 2 bâtiments R+1 construits dans les années 1850 et un bâtiment R+2 datant de 1923, ainsi que 3 entrepôts à toiture en bâtière, non datés (aucune archive connue) ;

Considérant qu'en 1972, un permis est délivré pour démolir 6 maisons de gabarit R+2 et un porche central à front de la rue du Nom de Jésus ;

Considérant que suite à cette démolition, le mur de clôture actuel avec ces 2 portails est érigé à l'alignement de la rue du Nom de Jésus pour fermer la cour ;

Considérant que l'accès à l'intérieur d'îlot se fait également par deux passages couverts fermés aux n°75 et 81 de la rue de Flandre ;

Considérant que la situation existante reprend une activité productive (quincaillerie) avec, au rez-de-chaussée, des espaces de stockage et aux étages les bureaux ;

Considérant que le départ de la quincaillerie, qui génère du charroi, pour la périphérie bruxelloise, résulte de problèmes liés à la mobilité dans le centre de Bruxelles et aux difficultés rencontrées pour les livraisons, suite à la piétonisation du centre-ville et à la modification du plan de circulation avec Good Move ;

Considérant que la demande modifiée vise toujours à démolir l'ensemble des bâtiments présents sur la parcelle, pour construire de nouveaux logements à la place ;

Considérant que le bâtiment arrière au n°81 rue de Flandre a été fortement transformé et ne conserve plus de structure ancienne ;

Considérant que le bâtiment R+1 traversant le terrain d'Est en Ouest a conservé une façade ancienne, mais les structures principales ont été modifiées : la toiture à versants a été remplacée par une toiture plate et les planchers bois sont actuellement soutenus par des poutrelles métalliques ;

Considérant que ces bâtiments n'ont plus une grande valeur patrimoniale, ils peuvent être démolis ;

Considérant que suite à une visite in situ et à un rapport de stabilité, la possibilité de conserver et restaurer les 3 bâtiments en bâtière et croupes à valeur patrimoniale en intérieur d'îlot, pour les reconverter en logement semble quasiment impossible, sans qu'ils ne soient entièrement démolis pour être reconstruits ;

Considérant ainsi que la démolition de l'ensemble des bâtiments est acceptable ;

Considérant que par rapport au projet initial, l'abattage des 2 cerisiers n'est plus prévu, ceux-ci sont conservés et 3 nouveaux arbres sont même plantés en intérieur d'îlot : un frêne commun, un gingko biloba et un robinier pseudo acacia frisa ;

Considérant également que le projet modifié ne prévoit plus d'emplacement de stationnement ni de garage ; plus aucun véhicule à moteur ne circulera sur la parcelle ;

Considérant ainsi que la demande modifiée vise à la construction de 8 logements réparties en 2 ensembles R+2 ;

Considérant qu'un 1^{er} ensemble de 5 logements est implanté à front de la rue du Nom de Jésus et comprend 2 appartements PMR 1 chambre au rez-de-chaussée, 2 duplex aux étages (un 2 chambres avec bureau et un 3 chambres) accessibles par un escalier extérieur au niveau de l'alignement, ainsi qu'un triplex 3 chambres avec bureau ;

Considérant qu'un autre ensemble est réalisé en intérieur d'îlot, à l'emplacement des 3 entrepôts et est constitué de 3 maisons mitoyennes : de 3 chambres avec bureau, 4 chambres et 4 chambres avec bureau ;

Considérant que chaque logement est traversant, avec des vues sur l'intérieur d'îlot calme et végétalisé et possède au moins un espace extérieur : soit un jardinet de pleine terre avec une terrasse clos par des haies, soit un balcon donnant sur l'intérieur d'îlot, uniquement pour les 2 duplex des étages à rue ;





Considérant que les logements projetés bénéficient d'espaces communs, avec la création d'un local d'un niveau en fond de parcelle à toiture plate végétalisée regroupant le rangement de 13 vélos, les poubelles et un rangement dédié au jardin ;

Considérant cependant que les emplacements vélos prévus sont de 50 cm de large par 1,80 m pour un vélo, or le titre II du RRU demande 60 cm par 2 m ; et qu'aucun emplacement pour vélos cargo n'est prévu sur le site ;

Considérant ainsi qu'il y a lieu de prévoir des emplacements vélos et vélos cargo conformes au RRU ;

Considérant qu'au centre de la parcelle, un potager collectif en pleine terre est créé avec un carré potager pour chaque logement ;

Considérant aussi que l'ensemble à front de rue dispose d'un sous-sol technique pour les locaux compteurs ;

Considérant que chaque logement, ainsi que l'intérieur d'îlot sont rendus accessibles par 2 accès : un par le passage couvert existant au n°77 de la rue de Flandre, qui donne également accès aux logements existants aux étages des n°75 et 77 et qui regroupe 17 emplacements vélos ; et un nouvel accès sécurisé par un portail réalisé rue du Nom de Jésus, contre le mitoyen n°62-64 quai aux Briques ;

Considérant que l'ancien accès via une porte de garage au n°81 de la rue de Flandre est refermé par la création d'un commerce de détails de 51.40 m² ;

Considérant que la porte d'accès métallique opaque existante au n°77 de la rue de Flandre doit être remplacée par une grille en ferronnerie ;

Considérant que le mur de clôture existant est également démolé et remplacé par une clôture grillagée avec une haie végétale de 1,50 m pour délimiter la parcelle au niveau de la rue du Nom de Jésus ;

Considérant que la largeur de la rue n'est pas modifiée et que l'accès aux garages existants dans la rue reste ainsi garanti ;

Considérant cependant qu'une clôture grillagée n'est pas d'une grande qualité esthétique au niveau de l'espace public et qu'il est préférable de réaliser une grille de clôture en ferronnerie sur un soubassement maçonné ou en pierre bleue pour la friche végétalisée au début de la rue, jusqu'au logement A1 ;

Considérant que les circulations communes en intérieur d'îlot sont réduites par rapport au projet initial et réalisées en klinkers à joints ouverts drainants, rendant la surface au sol la plus perméable possible ;

Considérant que les eaux pluviales sont récupérées par 2 citernes de 10.000 L chacune, pour être utilisées pour l'entretien des végétaux ; sinon un bassin d'orage de 10.000 L sert de trop plein ;

Considérant que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est grandement améliorée par rapport au projet initial, avec une augmentation de la surface perméable à 60% de la parcelle ;

Considérant que le projet modifié prévoit une mixité d'unités de logement de tailles diverses ;

Considérant que la demande modifiée renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier, en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant que la demande dépasse les 1.000 m² de logements (1.339 m² prévus) et qu'elle est ainsi soumise à des charges d'urbanisme ;

Considérant de ce qui précède, que le changement de destination d'activité productive (quincaillerie) en logement est acceptable ;

En ce qui concerne l'implantation et la volumétrie :

Considérant que chacun des 2 ensembles projetés se composent de 3 volumes R+2 avec toitures à double versant ;

Considérant que l'ensemble à front de la rue du Nom de Jésus s'implante en recul de l'alignement, de façon à maintenir le cerisier existant au niveau de la rue ; et de manière isolée par rapport aux biens mitoyens, à la fois ceux rue de Flandre (retrait au minimum de 5,80 m), ainsi que du bien classé n°62-64 quai aux Briques (au minimum à 6,20 m) ;





Considérant qu'au début de la rue du Nom de Jésus, le recul effectué est important pour le logement A3 et laisse place à la végétation, visible depuis la rue ;

Considérant que malgré que les logements A1/A4 et A2/A5 se rapprochent de l'alignement avec l'escalier d'accès aux duplex des étages au niveau de la rue et la porte d'accès au sous-sol technique donnant sur la rue, le logement A5 aux 1^{er} et 2^e étages est en retrait d'au moins 1,70 m par rapport à l'alignement et le logement A1 au rez-de-chaussée effectue un recul de 75 cm, permettant d'avoir une zone tampon pour ce logement donnant à front de rue ;

Considérant ainsi que seul le logement A4 aux étages se trouve sur la limite à bâtir ;

Considérant l'étroitesse de la rue au niveau des constructions projetées (environ 3,50 m), le projet va potentiellement générer des problèmes de vues (vis-à-vis) et des pertes d'ensoleillement pour les logements situés dans les biens en face, n°13 à 19 rue du Nom de Jésus ;

Considérant de ce qui précède, qu'il est préférable de reculer l'escalier d'accès aux duplex A4 et A5 au niveau du logement A1, de façon à former un front bâti aligné, sans décroché ;

Considérant aussi que le volume central ne doit pas comporter d'avancée à partir du 1^{er} étage, qui pourrait porter préjudice aux biens voisins ; ainsi le logement A4 doit s'aligner au logement inférieur A1 ;

Considérant enfin, que les volumes A1/A4 et A2/A5 doivent être reculés afin de bénéficier d'une distance minimale de 5 m avec les biens sis 13 à 19 rue du Nom de Jésus, permettant ainsi d'atténuer le vis-à-vis, de ne pas trop assombrir les logements voisins et de conserver une respiration au niveau de la rue ;

Considérant ainsi que la zone tampon créée à l'avant du logement A1 et de l'escalier doit être végétalisée et réalisée avec un matériau drainant dans la continuité de l'espace public ;

Considérant qu'il y a lieu de supprimer la fenêtre du logement A1 en façade à rue au rez-de-chaussée pour préserver l'intimité de la chambre à coucher ;

Considérant que ces constructions projetées à rue forment un front bâti arrière aligné au niveau de l'intérieur d'îlot, hormis les 2 balcons prévus au 1^{er} étage qui dépassent, dont celui pour le logement A4 est semi rentrant ; mais dont la profondeur dépasse de moins de 3 m la profondeur du bien classé n°62-64 quai aux Briques ;

Considérant par ailleurs, que la haie et les jardins privatifs de part et d'autre de l'entrée du logement A2 qui n'ont pas de grande utilité devraient être remplacés par des massifs arbustifs ;

Considérant que l'ensemble en intérieur d'îlot s'implante à l'emplacement des 3 entrepôts, mais en effectuant un retrait variant entre 2,20 m et 5 m par rapport au mur mitoyen avec le bien n°66 quai aux Briques ;

Considérant que les 3 maisons mitoyennes sont réalisées en avancée de 2 m les unes par rapport aux autres en s'élargissant vers le fond de la parcelle ; la première étant dans l'alignement du bien classé n°62-64 quai aux Briques ;

Considérant cependant que le projet modifié déroge toujours à l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU en ce que la profondeur de la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que l'emprise au sol des constructions (37 % de la parcelle) a été réduite par rapport au projet initial et même par rapport à la situation de droit (60 %), le P/S passe de 120 % à 107%, l'intérieur d'îlot est dédensifié, ainsi on y retrouve des jardins privatifs et un grand espace vert en pleine terre partagé ;

Considérant également que les constructions en intérieur d'îlot sont en grande partie bâties en retrait des murs mitoyens, qui peuvent ainsi être abaissés, la hauteur du mur mitoyen avec le bien sis 11 rue du Pays de Liège est réduite à 3,30 m et celle du mur de séparation avec le bien sis 66 quai aux Briques à 2,06 m ;

Considérant cependant que la hauteur prévue de ce dernier déroge à l'article 48 (hauteurs des murs de clôture) du RB en ce qu'elle est inférieure à 2,75 m ;

Considérant qu'il n'y a pas d'accord avec le voisin n°66 pour abaisser la hauteur de ce mur de séparation ;

Considérant qu'il y a lieu ainsi lieu de respecter le RB et de prévoir une hauteur de 2,75 m pour le mur de séparation avec le bien sis 66 quai aux Briques ;





Considérant en effet que la dérogation à l'article 48 (hauteurs des murs de clôture) du RB n'est pas acceptable ;

Considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 4 (profondeur) du titre I du RRU est acceptable ;

Considérant également que les constructions projetées prévoient des fondations d'une hauteur d'1,25 m, hormis au niveau du sous-sol technique ;

Considérant que le projet déroge à l'article 40 (profondeur murs de fondation) du RB en ce que les fondations doivent descendre à 2,50 m sous le niveau du trottoir ;

Considérant cependant qu'il est probable que la création de fondations d'une hauteur de 2,50 m pourrait déstabiliser le bâtiment classé mitoyen du logement B3 ;

Considérant également que des fondations d'une hauteur moins importante devrait limiter les risques liés à l'abaissement éventuel de la nappe phréatique durant le chantier ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 40 (profondeur murs de fondation) du RB est acceptable ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

Considérant que tous les logements sont conçus de façon similaire, avec leur espace de vie au rez-de-chaussée, suivi d'un prolongement extérieur, hormis les 2 duplex qui ont leur espace jour au 1^{er} étage avec un balcon ; et tous les espaces nuit aux étages ;

Considérant que l'ensemble des logements projetés est conforme aux normes actuelles de confort définies par le titre II du RRU, hormis la surface nette éclairante de la chambre 3 du duplex A4 (2,28 m²) qui déroge à l'article 10 (éclairage naturel) en ce qu'elle est inférieure à 1/5^e de la superficie plancher (2,36 m²) ;

Considérant que le volume de ce logement doit être revu et reculé pour éviter d'induire des nuisances visuelles et d'ensoleillement à ses voisins, il serait peut-être préférable de supprimer la chambre 3, pour éviter de créer un espace habitable ne répondant pas aux normes minimales de confort et afin de privilégier le bon aménagement de lieux ;

Considérant ainsi que la dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne l'esthétique :

Considérant que les constructions projetées en façades à pignon faites de brique de parement peintes en ton blanc s'intègrent esthétiquement au front bâti de la rue du Nom de Jésus et aux biens environnants de par leur volumétrie et leur matérialité ;

Considérant qu'il serait peut-être envisageable de réutiliser les briques des bâtiments existants démolis pour le parement des constructions projetées et ainsi offrir une circularité aux matériaux présents sur site ;

Considérant que les châssis donnant accès aux terrasses sont des châssis coulissants, il serait préférable de les remplacer par des châssis battants pour renforcer le rythme vertical des façades et l'intégration du projet dans le contexte urbain historique ;

Considérant enfin que le projet modifié déroge à l'article 6§3 (éléments techniques) du titre I du RRU en ce que les pompes à chaleur des logements à front de rue sont installées entre les pentes de toiture ;

Considérant qu'elles sont dissimulées de la vue depuis l'espace public par des panneaux acoustiques de la teinte de la toiture ;

Considérant cependant que ces éléments techniques vont générer une nuisance visuelle aux logements voisins et potentiellement une nuisance sonore ;

Considérant que les volumes projetés disposent de combles non utilisables et qu'il serait préférable d'intégrer les éléments techniques prévus en toiture aux volumes bâtis ; la toiture devant simplement être ventilée ;

Considérant qu'il en est de même pour les pompes à chaleur des maisons mitoyennes de l'intérieur d'îlot pour lesquelles des cabanons techniques sont prévus dans les jardins ;





Considérant de ce qui précède, que la dérogation à l'article 6§3 (éléments techniques) du titre I du RRU n'est pas acceptable ;

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 :

- aligner l'escalier d'accès aux logements A4 et A5 avec la façade du logement A1 en vue de créer une façade continue au rez-de-chaussée ;
- supprimer le surplomb de la façade du 1^{er} étage (logement A4) sur la façade du rez-de-chaussée (logement A1)
- reculer les volumes A1/A4 et A2/A5 afin de bénéficier d'une distance minimale de 5 m avec les biens sis 13 à 19 rue du Nom de Jésus tout en maintenant le décrochement entre le volume central (logements A1 et A4) et le volume latéral (logements A2 et A5) ;
- intégrer les pompes à chaleur aux volumes bâtis (combles) ;
- prévoir une hauteur de 2,75 m pour le mur de séparation avec le bien sis 66 quai aux Briques ;
- supprimer la fenêtre du logement A1 en façade à rue au rez-de-chaussée ;
- remplacer les châssis coulissants par des châssis battants pour renforcer le rythme vertical des façades et l'intégration du projet dans le contexte urbain historique ;
- remplacer la clôture grillagée prévue à l'alignement jusqu'au logement A1 par une grille de clôture en ferronnerie sur un soubassement maçonné ou en pierre bleue ;
- remplacer la porte d'accès au n°77 de la rue de Flandre par une grille en ferronnerie ;
- prévoir des emplacements vélos et vélos cargo conformes au titre II du RRU ;
- remplacer les haies et jardins privatifs de part et d'autre de l'entrée du logement A2 par des massifs arbustifs ;
- envisager la réutilisation des briques des bâtiments démolis pour le parement des constructions ;
- permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

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 aux articles 4 (profondeur) du titre I du RRU et 40 (profondeur murs de fondation) du RB sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B136/2024 (PFD)

Adresse / Adres:

Station STIB Porte de Namur 1000 Bruxelles
Place Louise 1000 Bruxelles
Station STIB Botanique 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Clear Channel Belgium - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Implanter 4 totems publicitaires digitaux de 4m32 de haut en espace public

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/03/2024 - 28/03/2024

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

5





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L989/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Louis Wittouck 29 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Adian - Lien Hill - Willaert

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 2 logements duplex de 2 chambres, modifier structurellement les aménagements intérieurs pour l'implantation des escaliers dans les duplex, surélever la toiture, créer une mansarde et un balcon suspendu en façade arrière, modifier des baies en façade arrière, remplacer les châssis PVC en façade avant par des châssis bois peints en blanc

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/02/2024 - 07/03/2024

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/03/2024

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

6

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

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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
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 les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
Considérant que le bien est situé en zones d'habitation au PRAS ;

Considérant que le bien est situé en zone de revitalisation urbaine ;

Considérant que le bien est situé en zone d'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;

Considérant que le bien est situé dans le contrat de quartier Bockstael (terminant le 28/02/2018) ;





Considérant que le bien est antérieur à 1932 ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 26/10/2023 ;

Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements duplex de 2 chambres, modifier structurellement les aménagements intérieurs pour l'implantation des escaliers dans les duplex surélever la toiture, créer une mansarde et un balcon suspendu en façade arrière, modifier des baies en façade arrière, remplacer les châssis PVC en façade avant et arrière par des châssis bois peints en blanc ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/02/2024 au 07/03/2024 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu l'absence de réaction ;

En ce qui concerne l'historique :

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 22/10/1922 (réf. T.P. 49.841) ayant pour objet " construire une maison " ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 27/04/1957 (réf. T.P. 61.448) ayant pour objet " construction d'une annexe et d'un wc sur terrasse au 1er étage " ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 26/03/2011 (réf. P.U / 507829) ayant pour objet " apporter des transformations à une construction existante : transformer (avec augmentation de volume) une maison unifamiliale existante (268m²) " ;

En ce qui concerne le programme projeté :

Considérant que la demande porte sur la transformation d'une maison unifamiliale en 2 unités de logement ;

Considérant qu'en situation de droit la maison unifamiliale (271,5 m²) se compose au rez de chaussée d'un salon, salle à manger et cuisine ainsi qu'une véranda avec wc donnant sur le jardin ; à l'entresol d'une chambre à coucher ; au premier étage de 2 chambres à coucher et d'une salle de bain avec wc et au 2^{ème} étage de 2 chambres à coucher avec salle de douche et wc à l'entresol ;

Considérant que la demande tend à aménager 2 logements, soit :

- 1 duplex 2 chambres avec accès au jardin de 163,2 m² au rez de chaussée et 1^{er} étage avec bureau indépendant à l'entresol de 22,3 m² ;
- 1 duplex 2 chambres avec balcon de 86,4 m² au 2^{ème} étage et combles ;

Considérant que des locaux communs sont aménagés au sous-sol, soit 3 caves, 1 local poubelle, 1 local d'entretien, 1 local vélo/poussettes et 2 locaux compteurs séparés par des portes coupe-feu ;

Considérant que le local vélo est difficilement accessible par les dimensions étroites des dégagements et circulations ;

Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur ; mais que l'espace extérieur dédié au second duplex est anecdotique ;

Considérant que les logements sont conformes aux normes d'habitabilité des logements prescrites par le titre II du R.R.U. et répondent aux exigences de confort actuelles ;

En ce qui concerne les modifications de volume :

Considérant que la toiture est réhaussée et que 2 fenêtres de toit sont implantées en toiture avant et 1 en toiture arrière ainsi qu'un bandeau de fenêtre apportant un éclairage naturel aux circulations communes ;





Considérant que le nouveau profil de toiture ne dépasse pas les profils mitoyens existants ;
Considérant que la réhausse de la toiture en façade avant modifie la lecture du fronton de la lucarne en ce qu'il est englobé dans le nouveau brisis ;
Considérant que les nouvelles fenêtres de toit situées de part et d'autre de la lucarne sont de dimensions trop importantes par rapport à la dimension du brisis ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de maintenir le brisis et le versant avant existant de la toiture jusqu'au faite et de rétablir également les deux petites lucarnes existantes dans le brisis ; et ce afin de conserver la lecture de la toiture côté rue ;

Considérant que la façade arrière est également réhaussée permettant la création d'une baie au 2^{ème} niveau apportant de la luminosité à la chambre arrière du 2^{ème} duplex ;
Considérant qu'une lucarne est aménagée en façade arrière amenant de la luminosité et un espace extérieur au 2^{ème} duplex ;
Considérant qu'un balcon suspendu accessible depuis le séjour mansardé est implanté en façade arrière ;
Considérant que les dimensions du balcon ne permettent pas d'offrir un espace extérieur de qualité au duplex ;
Considérant qu'il y a lieu d'étudier l'intégration d'une lucarne ou d'une terrasse tropézienne afin d'aménager un espace extérieur plus généreux que celui proposé ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de retravailler le volume arrière à partir du faite de la toiture afin de proposer un logement disposant d'un accès extérieur plus confortable et de revoir en conséquence le programme du duplex supérieur ;

Considérant que le projet prévoit l'isolation de la façade arrière par un crépi sur isolant de 14 cm d'épaisseur de ton blanc ;
Considérant que le bardage en planchettes bois de l'annexe arrière est supprimé ;
Considérant que l'isolation de la façade arrière déroge à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) en ce que l'épaisseur de l'isolant dépasse de 14 cm le profil mitoyen le plus profond ;
Considérant que cette dérogation est acceptable en ce que les modifications apportées sont minimales et améliorent les performances énergétiques du bâtiment ;
Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

En ce qui concerne les modifications de châssis en façade avant

Considérant que l'ensemble des châssis existants (pvc blanc en façade avant) du bien sont remplacés par des châssis en bois peints de ton blanc ;
Considérant que le projet vise à rétablir les divisions et profils des châssis d'origine, améliorant ainsi la situation par rapport à la situation de fait ;
Considérant que les divisions apparentes des châssis originaux sont maintenues en façade avant ;
Considérant que le projet prévoit des grilles de ventilation sans en préciser leur emplacement ;
Considérant que ces dernières devront être placées derrière les battées afin de ne pas être visibles depuis l'espace public ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir un détail de la mise en œuvre des grilles de ventilation ;

Considérant que la porte d'entrée en bois est conservée et restaurée à l'identique ;

Considérant que les châssis existants de la véranda en aluminium anthracite avec double vitrage sont conservés ;
Considérant qu'en situation existante en façade avant les impostes cintrées sont masquées par des panneaux de teinte blanche et que ces panneaux sont supprimés et remplacés par un vitrage clair suivant le cintrage des menuiseries ;





Considérant également qu'en façade avant les fenêtres du brisis sont remplacées par des fenêtres de toit de plus grande dimensions améliorant l'éclairage naturel ;
Considérant que ces baies sont trop importantes et que vu la faible inclinaison du brisis, elles seront fortes présentes et créeront un déséquilibre avec la lucarne, ;
Considérant qu'il y a lieu de conserver les dimensions des lucarnes existantes de part et d'autre du fronton afin de conserver la lucarne centrale comme élément principal ;

Considérant que la façade présente des briques blanches vernissées sur une partie du fronton avant ; Qu'il conviendrait de rétablir celles-ci dans la partie supérieure du fronton ;

Considérant qu'en façade arrière la baie du bureau est agrandie et présente un double ouvrant apportant plus de lumière naturelle à l'espace ;
Considérant que les baies dont la hauteur d'allège le nécessite sont pourvues d'un garde-corps en verre ;
Considérant qu'une coupole est ajoutée sur la plateforme du 2^{ème} niveau apportant de la lumière naturelle au dégagement du 1^{er} niveau ;
Considérant que le remplacement des châssis améliore la performance énergétique du bien et son confort thermique ;

En ce qui concerne les autres modifications :

Considérant que le niveau de la véranda est réhaussé en situation existante de fait de 44 cm par rapport au niveau fini intérieur du rez de chaussée ;
Considérant que l'allège de la baie intérieure entre la cuisine et la véranda est supprimée et qu'une porte fenêtre double ouvrant est prévue permettant une meilleure liaison entre la cuisine et la véranda ;
Considérant que le volume wc est supprimé dans la véranda ;
Considérant que la cheminée existante arrière côté mitoyen avec le numéro 31 est supprimée afin de permettre l'implantation des circulations privatives des duplex ;
Considérant que ces circulations nécessitent la modification des planchers intérieurs ;

Considérant de ce qui précède, que moyennant adaptation, 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 :

- **conserver le brisis et le versant de la toiture avant (même inclinaison) en vue de maintenir la lecture de la lucarne centrale et du fronton ;**
- **conserver les lucarnes encadrant le fronton (même dimension) ;**
- **prévoir, pour la porte-fenêtre du premier étage, une allège en bois pleine ;**
- **remettre le fronton en état ;**
- **étudier une éventuelle rehausse de la façade arrière ou modifier le pan arrière de la toiture ;**
- **agrandir la terrasse arrière dédiée au duplex des étages supérieurs afin d'avoir un espace extérieur proportionné ;**
- **retravailler la façade arrière afin d'apporter plus de luminosité et repenser le programme du duplex supérieur ;**
- **fournir un détail de la mise en œuvre des grilles de ventilation des nouveaux châssis ;**

La dérogation au R.R.U. en ce qui concerne le titre I, article 4 (profondeur de la construction) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H174/2024 (PFU)

Adresse / Adres:

Place de la Vieille Halle aux Blés 30 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CHADEL - S.A. (Delphine NAVEZ)

Objet / Betreft: Aménager les combles non occupées du bâtiment arrière en atelier d'artiste et modifier la toiture (mise en conformité) : - création d'un chien assis ; - remplacement de la corniche et du revêtement de la toiture.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/03/2024 - 28/03/2024

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

7

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles capitale du 16 octobre 1975 qui classe comme monument, les façades et toitures de l'immeuble sis place de la Vieille halle aux Blés n° 30 à Bruxelles ;

Considérant que la demande vise à aménager les combles non occupées du bâtiment arrière en atelier d'artiste et modifier la toiture (mise en conformité) :

- création d'un chien assis ;
- remplacement de la corniche et du revêtement de la toiture.

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot.

Vu l'enquête publique ayant eu lieu du 14/03/2024 au 28/03/2024 ; qu'elle a donné lieu à une réaction portant sur le fait que les travaux aient été entamés sans autorisation et le fait que l'aménagement du chien assis entraîne des vues directes vers le séjour du bien lui faisant face ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 11/03/2024 référencé T.1999.1152/18 libellé comme suit :

«(...)

3. Les échelles déployables ne sont pas souhaitées pour les évacuations. Un escalier fixe extérieur est préférable ou tout accès aux étages par du public doit être interdit.





Si ces échelles déployables sont existantes, il faut s'assurer que tous les occupants de l'immeuble ont les capacités physiques pour pouvoir emprunter ces échelles déployables.

De même qu'il faut s'assurer que l'accès aux échelles déployables se fassent en toute sécurité depuis les baies de façade (garde-corps, paliers, etc.).

(...)

4. Les parois de la cage d'escalier menant au niveau concerné par le présent avis doivent présenter min REI 60 selon l'arrêté royal du 12 juillet 2012 – Normes de Base modifiées, y compris les parois du chemin d'évacuation au niveau d'évacuation.

De même que les baies d'accès dans ces parois doivent être fermées par des portes de type EI30.

5. Les combles doivent être séparés du niveau inférieur par des parois (plancher) présentant REI 60.

6. Afin de prévenir la propagation de l'incendie par la façade entre compartiments combles et inférieur (façade pas sur plans), les baies de façades doivent être soit éloignées l'une de l'autre d'1m au moins, soit être séparées par un élément de construction extérieur situé dans la continuation des planchers qui soit résistant au feu ; saillie horizontale E60 de largeur égale ou supérieure à 0,60m (voir planches 3.2 et 3.3 de l'AR du 12 juillet 2012 –

(...)

7. Les gaines techniques, verticales et horizontales, doivent être compartimentées respectivement par des écrans horizontaux et verticaux afin de prolonger le compartimentage des parois traversées. Ou, les parois des gaines techniques doivent présenter EI60, et leurs trappes ou portillons d'accès doivent présenter EI30.

(...) »

Considérant que les travaux portent sur les parties non protégées du bien, que par conséquent l'avis de la CRMS ne doit pas être demandé ;

Considérant que le projet consiste au remplacement de la couverture de la toiture ainsi que l'isolation et l'étanchéification de celle-ci au droit du bâtiment arrière ;

Considérant que le nouveau matériau de couverture choisi est le zinc prépatiné à joint debout d'une teinte proche de l'ardoise naturelle ;

Considérant que la corniche étant en mauvais état est remplacée ;

Considérant qu'une tabatière existante est remplacée par une petite lucarne côté cour ;

Considérant qu'un chien assis est créé sur le versant arrière permettant l'apport de lumière dans les combles ;

Considérant qu'une verrière est aménagée avec une partie ouvrante côté cour privée ; que la verrière sera interrompue à 1.90 m de la limite de propriété afin de respecter le code civil ;

Considérant que les interventions concernent les parties non classées du bien ; qu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public ; qu'elle visent à rendre habitables les combles afin d'y aménager un atelier ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'apporter des précisions supplémentaires relatives au respect des normes du SIAMU et de l'aménagement de la verrière ;

Considérant qu'il a été précisé en séance qu'une zone de dégagement est aménagée au droit de la verrière ; que cette dernière permet l'évacuation via les échelles déployables en cas d'incendie ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas aménager d'escalier extérieur afin de répondre à la demande du SIAMU mais de proposer d'autres solutions ;

Considérant que le point relevé par le SIAMU concernant le respect de 1 m de distance entre les baies des façades d'un niveau à l'autre doit être précisé ;

Considérant que des précisions doivent être apportées concernant le compartimentage des espaces communs ;

Considérant qu'il y a lieu de garantir le respect du code civil ;





Considérant qu'il y a lieu de réduire la largeur du chien assis ou de le supprimer afin de ne pas générer de vues directes vers le séjour du bien voisin ;
Considérant qu'il est possible d'aménager des vélux en toiture afin de garantir un apport suffisant en lumière ;
Considérant qu'il y a lieu de préciser les autres affectations de droit présentes dans l'immeuble et le statut des combles ;
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 principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de respecter l'avis du SIAMU du 11/03/2024 ;
- d'apporter des précisions supplémentaires relatives au respect de l'avis du SIAMU notamment en ce qui concerne les points 3 et 6;
- de réduire la largeur du chien assis ou de le supprimer afin de supprimer les vues vers le bien voisin ;
- d'apporter des précisions concernant l'ensemble des affectations de droit présentes dans l'immeuble et préciser en conséquence le statut des combles.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: V1077/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Filip Vander Elststraat 26 1120 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Mevrouw Wendy Van Wynsberghe.

Objet / Betreft: wijzigen van de voorgevel op het gelijkvloers door het vervangen van de garagedeur en het creëren van een nieuwe venster aan de links kant van de deur (in overeenstemming brengen); isoleren en vervangen van het dak

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/03/2024 - 28/03/2024

Réactions / Reacties: 0

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 – Gewestelijke Directie Monumenten
en Landschappen:**

8

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op het Bijzonder bestemmingsplan (B.B.P.) Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) N° 51-11/12 quartier de l'avenue des croix de guerre goedgekeurd op 15/06/1964;
Gelet op de Verkavelingsvergunning (V.V.) Het goed bevindt zich in de perimeter van de verkavelingsvergunning (VV) AN225 afgeleverd op 13/11/1973;
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Overwegende dat het goed gelegen is in typische woongebied van het G.B.P.;
Overwegende dat het goed gelegen is in zone voor woningbouw en groene ruimte (koeren en tuinen) van het B.B.P.;

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 27/11/2023 ;
Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;





Overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de voorgevel op het gelijkvloers door het vervangen van de garagedeur en het creëren van een nieuwe venster links van de voordeur (in overeenstemming brengen); isoleren en vervangen van de dak betreft;

Overwegende dat voor ditzelfde goed een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 19/05/1976 (ref.TP85185) met als onderwerp "bouwen van een huis";

Overwegende dat volgens de plannen de recht toestand van het goed een eengezinswoning is met 3 kamers en een garage op de gelijkvloers;

Overwegende dat volgens de foto's de aanzicht van het gelijkvloers verschillend is dan de recht toestand, dat de garagedeur werd vervangen en een venster werd gebouwd links van de voordeur;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 14/03/2024 tot 28/03/2023 voor volgende motieven:

- afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);

Gelet dat dit openbaar onderzoek geen reacties ;

Overwegende dat het project het isoleren van het dak voorziet langs de buitenkant;

Overwegende dat de isolatie het dak van 20 cm verhoogt;

Overwegende dat het leidt tot een afwijking aan de GSV, Titel I, artikel 6;

Overwegende dat het dak nu hoger is dan de buur op n°28 aan de achtergevel;

Overwegende dat de isolatie nodig is om de energetische waarde van het goed te verbeteren;

Overwegende dat de afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat het project nieuwe dakramen voorziet aan de voor- en achtergevel om de verlichting onderdak te verbeteren;

Overwegende dat het nieuw dak bedekt wordt met natuurlijke rode dakpannen;

Overwegende dat de ruimte een zolderfunctie behoudt ;

Overwegende dat de isolatie conform is met de voorschriften van de BBP en de verkavelingsvergunning;

Overwegende dat het project ook het wijzigen van de voorgevel voorziet;

Overwegende dat de voorgevel veranderd werd door het vervangen van de garagedeur en het plaatsen van een venster links van de voordeur;

Overwegende dat de venster die links geplaatst werd ongeveer een vierkante meter is; dat de gevel geen erfgoed vertoont; dat het aanvaardbaar is;

Overwegende dat de garagepoort vervangt werd door een sectionele rollende garagepoort; deze is gemaakt uit cassettes in vol hout;

Overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en niet in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

GUNSTIG advies.

De afwijking van de GSV Titel I artikel 6 wordt toegestaan omwille van bovenvermelde motieven.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R972/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Boulevard du Régent 24A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Che-Fabrice - Laura Sondji - Peralta palacios

Objet / Betreft: transformer une conciergerie et une partie de locaux communs en un appartement de 1 chambre situé au 7ème étage (mise en conformité), aménager une terrasse attenante à l'appartement situé au 7ème étage et isoler les façades

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/03/2024 - 28/03/2024

Réactions / Reacties: 0

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 – Direction régionale des Monuments et Sites:

9

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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

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 espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de forte mixité au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 25/10/2023 ;





Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à d'une part, transformer une conciergerie et une partie de locaux communs en un appartement de 1 chambre situé au 7^{ème} étage (mise en conformité) et d'autre part, aménager une terrasse attenante à l'appartement situé au 7^{ème} étage et isoler par l'extérieur ce même appartement ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;

Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

Considérant que pour ce même bien plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés

- le 12/07/1938 (réf. T.P. 54290) ayant pour objet "construire un immeuble à 6 étages" ;
- le 09/05/1939 (ref. T.P. 54290) ayant pour objet "modifier l'étage supérieur et construire deux mansardes entre les deux machineries" ;
- le 15/03/2019 (ref. R130/2019) ayant pour objet "réorganiser deux unités de logements et réaliser une extension avec terrasse en toiture d'un immeuble à appartements" ;

Considérant que ces permis ont été mis en œuvre ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé, à savoir le palais des académies sis rue ducale 1, mais que les perspectives depuis ou vers le bien classé ne sont pas altérées ;

Considérant que l'immeuble, datant de 1938, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/03/2024 au 28/03/2024 pour les motifs suivants:

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur d'une construction isolée)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que le projet déroge aux articles 6 et 8 du titre I du RRU, en ce que l'extension projetée en toiture dépasse du profil mitoyen le plus élevé et que des éléments techniques (terrasse, garde-corps) sont prévus au niveau de la toiture du dernier étage ;

Considérant que le volume en dérogation est existant et circonscrit dans la prolongation du volume autorisé, qu'il n'induit dès lors pas de rehausses de mitoyen, est située en façade arrière et est très peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant que la balustrade dépasse le gabarit de la toiture ;

Considérant que le garde-corps est réalisé en zinc, dans un esprit contemporain tranchant avec le style du reste de l'immeuble et du dernier étage (enduit) auquel il est greffé ;

Considérant également que la terrasse a une emprise raisonnable (36m²), est en net recul, et n'est pas réellement perceptible depuis l'espace public ;

Considérant qu'une terrasse sur toiture plate en façade arrière a également été autorisée sur la même toiture au niveau de l'appartement d'à côté dans le cadre du récent permis d'urbanisme délivré (ref : R130/2019) mentionné ci-dessus ;

Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables ;





Considérant qu'en situation de droit, le 7^{ème} étage du n°24A est constitué de la machinerie à ascenseur et d'une conciergerie composée d'un hall, de 3 chambres, d'une salle de bain et d'une cuisine dont l'accès se fait distinctement des autres étages ;

Considérant qu'en situation de fait cette conciergerie est transformée en un appartement de 50 m² comprenant :

- un hall d'entrée de 2,91 m²
- un séjour de 28,30 m²
- un espace rangement de 4,66 m²
- une chambre de 14,01m²
- des sanitaires et une salle de bain de 1,73m² et 2,48m²

Considérant qu'en situation projetée, l'appartement est similaire à la situation de fait, à l'exception du châssis de la chambre qui est remplacé par un châssis en bois de couleur blanche plus grand afin d'augmenter la superficie éclairante ;

Considérant que le châssis du hall commun donnant sur la façade arrière à l'extrémité droite est remplacé par une porte vitrée, dont l'encadrement est également en bois de couleur blanche afin de permettre l'accès à la terrasse envisagée ;

Considérant qu'une isolation thermique par l'extérieur est prévue afin d'améliorer les performances énergétiques de l'appartement ;

Considérant que la réorganisation de ce logement n'induit pas de nouvelles dérogations ;

Considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;

Considérant que les superficies / hauteurs sous plafond / superficies éclairante des locaux habitables du logement respectent les normes du R.R.U. Titre II ;

Considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;

Considérant que le logement projeté répond aux normes actuelles de confort ;

Considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction de logement dans ce quartier ;

Considérant que le projet déroge à l'article 8 du titre II du RRU en ce qu'aucun sas n'est prévu entre le WC et les espaces de vie ;

Considérant néanmoins que le WC est prévu dans le couloir et qu'il est dès lors suffisamment distancé des espaces de vie ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 8 du titre II est acceptable ;

Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;

Considérant que la demande ne modifie pas les perspectives depuis ou vers le bien classé ;

Considérant que l'accès distinct aux étages est maintenu et que la demande ne porte pas atteinte à l'autonomie résidentielle de l'immeuble ;

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

Avis FAVORABLE.

Les dérogations au RRU en ce qui concerne le Titre I art.6 et 8 et titre II art. 8 ont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F429/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Fulton 27 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Neybor Invest - S.P.R.L.

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logements (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/03/2024 - 28/03/2024

Réactions / Reacties: 0

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 – Direction régionale des
Monuments et Sites:

- 10 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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;

Vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;

Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation, zone administrative, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que le bien est repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine bruxellois, sous la réf. Id Urban 17857 ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/05/2023 ;

Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;





Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logements (mise en conformité) ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée 14/03/2024 et jusqu'au 28/03/2024 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogation à l'article 24. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (éclairage des locaux sous toiture), dérogation à l'article 13. du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares... (hauteur sous plafond) ;

Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 13/03/2024, portant les références T.2024.0182/1 ; (*le pt.12 n'autorise pas l'occupation nocturne de l'espace grenier*) ;

En ce qui concerne le contexte urbanistique des lieux :

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 09/02/1903 (réf. P.U. TP11766) ayant pour objet la construction d'une maison ainsi qu'un 2^{ème} permis d'urbanisme, délivré le 14/08/1907 (réf.TP1318), autorise la construction d'annexes ;

Considérant que les archives relatives aux permis d'urbanisme cités sont lacunaires ;

Considérant que le gabarit du bien présente un demi-sous-sol et 4 niveaux hors sol sous un toit à double versant garni d'une lucarne à rue ;

Considérant que le plan de l'immeuble se compose de 3 pièces en enfilade depuis entre le bel étage et 3^{ème} étage, le demi-sous-sol (+/-66,5m²) comprend les communs, des caves et une cour anglaise relié au jardin par 5 marches ;

Considérant que d'après les photos aériennes reprises dans BRUGIS, le volume de l'immeuble ne semble pas avoir été modifié ;

En ce qui concerne le nombre d'unité de logement

Considérant que la superficie de plancher de l'immeuble, calculée hors sol, est de +/-194m², dont 21m² pour le niveau des combles ;

Considérant que les renseignements urbanistiques (réf.755/2022) délivré le 20/06/2022 définit un immeuble d'habitation sans en déterminer le nombre ;

Considérant que l'historique de population met en évidence qu'une maison unifamiliale a été subdivisée en plusieurs unités après 1993 (en 1997) ;

Considérant que le projet propose 3 unités de logement au sein de l'immeuble qui est inférieur au nombre d'unité de logement autorisé par le RGBQ qui correspondait pour ce bien à 5 unités ; (nombre de niveau hors sol +1) ;

En ce qui concerne les façades :

Considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade à rue ;

Considérant que la demande vise à remplacer les châssis existants en bois de la façade à rue par des nouveaux châssis en bois de ton blanc, avec maintien de la division apparente des châssis originaux ;

Considérant que la porte d'entrée en bois et que l'imposte vitrée de la cage d'escalier sont maintenus ;

Considérant que le remplacement des châssis proposé permet d'améliorer l'isolation thermique de l'immeuble et qu'il s'adapte à la typologie du bien ;

Considérant que le projet prévoit de légères modifications de la façade arrière en ce qu'il prévoit d'installer deux escaliers extérieurs et l'aménagement d'une terrasse sur la plateforme du 2^{ème} étage ;

Considérant que l'installation de ces deux escaliers permet de relier le niveau du demi-sous-sol et le bel étage au jardin ;





Considérant que la terrasse projetée est implantée entre le mur mitoyen et la cage d'escalier, bordée par une balustrade en retrait ;
Considérant que les escaliers extérieurs et la terrasse, tels que projetés respectent les servitudes de distances établies par le Code Civil ;

En ce qui concerne la division du bien en trois unités de logements :

Considérant que la bien a fait l'objet de plusieurs transformations intérieures impliquant des actes et travaux sur la structure portante sans autorisation (percement de dalle du bel étage, escalier hélicoïdal, cloisons, et divers) ;

Considérant que les photos de l'intérieur du bien fournies par le demandeur, témoignent de la disparition de beaucoup d'éléments patrimoniaux ;

Considérant que seuls la cage d'escalier en bois et les volumes d'origine ont été préservés, cependant il n'est pas à exclure que des décors soient cachés sous les faux-plafonds ;

Considérant que la demande vise à améliorer la situation existante de fait, en supprimant les travaux effectués sans permis et d'aménager 3 unités de logements : un souplex (2ch), un appartement (1ch) au 1^{er}, et un duplex(2ch) ;

Considérant que la demande propose d'aménager un souplex reliant la partie arrière du demi-sous-sol et le bel étage avec accès au jardin ;

Considérant que l'aménagement du bel étage propose un espace de jour largement ouvert (32m²) qui s'ouvre vers le jardin, comportant cuisine, salle à manger et salon ;

Considérant que le projet prévoit deux chambres avec sanitaires privatifs, l'une au demi-sous-sol qui s'ouvre sur le jardin et l'autre au bel étage, côté rue ;

Considérant que l'aménagement de la chambre et de son bloc sanitaire côté rue altère la cohérence des trois pièces en enfilade du bel étage ;

Considérant cependant que l'implantation de la chambre s'insère entre les murs porteurs et le bloc sanitaire proposé peut être considéré comme réversible et qu'elle n'induit pas de dérogation quant à l'éclairage de la grande pièce de jour ;

Considérant que dans l'ensemble, le projet améliore la configuration spatiale de la situation existante de fait et tend à rétablir le plan de la situation d'origine ;

Considérant que l'aménagement de l'appartement (1ch) au 2^{ème} étage induit une dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (surface éclairante) ;

Considérant que l'appartement (1ch) comporte une cuisine ouverte sur un séjour de 30m² pour une superficie éclairante légèrement inférieure à 1/5 de la surface au sol ;

Considérant que le projet met l'accent sur un espace de vie spacieux tout en maintenant les baies en façade à rue

Considérant que la dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU peut être accepté pour le séjour du 1^{er} étage ;

Considérant que l'aménagement du duplex (2ch) prévu au 3^{ème} et 4^{ème} étage sous combles induit des dérogations aux articles 13 (hauteur) et 24 (éclairage) du RGBQ et à l'art.10 (éclairage) du Titre II du RRU ;

Considérant que les pièces de jour sont prévues au 3^{ème} étage et les deux chambres avec leurs sanitaires sont prévues sous combles ainsi qu'un étage sous comble dédié à un espace de rangement ;

Considérant que les chambres sont prévues avec une hauteur sous plafond de 2.51m alors que l'art.13 du RGBQ prescrit une hauteur minimum de 2.60m ;

Considérant que la différence de 9cms peut être considérée comme minime et que la hauteur sous plafond est conforme à l'art.4 du Titre II du RRU ;

Considérant que l'éclairage naturel des chambres sous toiture est assuré par la lucarne arrière pour l'une et par deux velux dans le versant à rue pour l'autre ;





Considérant que le projet propose une lucarne située dans le versant arrière et qu'elle dépasse le tiers de la largeur de la toiture alors que l'art.24 2° du RGBQ limite la largeur de la lucarne à 1/3 de la largeur totale de la toiture ;

Considérant que la lucarne n'est pas visible depuis l'espace public et que sa largeur n'excède pas les 2/3 de la façade est qu'elle est conforme à l'art.6§2 du Titre I du RRU ;

Considérant que la lucarne respecte par ailleurs le rythme des fenêtres de la façade arrière ;

Considérant que les surfaces éclairantes des deux chambres sous combles sont légèrement déficientes par rapport à l'art.10 du Titre II du RRU ;

Considérant que la chambre côté jardin bénéficie d'une vue droite assurée par une lucarne et que la chambre à rue bénéficie de deux petits velux ;

Considérant que le projet permet de créer deux chambres dans une unité de logement et d'offrir un espace extérieur privatif tout en privilégiant le maintien du caractère patrimonial du bien visible depuis l'espace public ;

Considérant que la dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU (superficie éclairante des chambres sous-combles) et les dérogations à l'art.13 et 24 2° du RGBQ relatives à la lucarne peuvent être acceptées aux motifs exposés ;

Considérant que la demande vise à créer des espaces communs dans la partie avant du demi-sous-sol et accessible à tous (local vélo, local poubelle, 3 caves privatives ;

Considérant que l'espace grenier sous comble est strictement réservé au rangement ; (cfr. Avis SIAMU) ;

Considérant que dans l'ensemble le logement projeté répond aux exigences de confort actuelles ;

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet ne prévoit pas un système de gestion des eaux de pluie au sein de la parcelle et présente une dérogation à l'art.16 du Titre I du RRU ;

Considérant que la situation existante reprend une citerne implantée dans la zone de la basse de la cour ;

Considérant que la surface perméable de la parcelle est de 85m² et le taux d'imperméabilisation de la parcelle est de 44% ;

Considérant que la dérogation à l'art. 16 du Titre I du RRU n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de proposer un système de stockage des eaux pluviales au sein de la parcelle ;

En ce qui concerne la mobilité ;

Considérant que le bien est répertorié en zone B ;

Considérant que le projet prévoit un local fermé pour 6 vélos dont l'accès n'est pas trop contraignant en ce qu'une rampe vélo peut aisément s'installer le long de l'escalier à 4 marches accessible depuis le hall d'entrée ;

Considérant que l'absence d'emplacements de parking peut être admis en raison de la situation existante, de l'accessibilité en transport en commun et l'aménagement projeté pour stationner 6 vélos (5ch) ;

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 ;

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 :

- proposer un système de stockage des eaux pluviales conforme au titre I du RRU, art.16 ;
- de préciser sur l'élévation de la façade à rue les éléments de patrimoine (corniche moulurée, balustrade en ferronnerie, consoles, trous de boulin, tables en carreaux de céramique, ...) ;
- fournir des photos complémentaires du hall d'entrée ;
- prévoir une allège pleine aux portes-fenêtres du bel-étage et du premier ;
- s'assurer de la conservation de la porte d'entrée en bois ainsi que l'imposte vitrée de la cage d'escalier en façade à rue ainsi que de la cage d'escalier intérieur en bois et de préserver les éléments décoratifs qui pourraient se trouver sous les faux-plafonds existants.

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 aux art.13 et 24 2° du RGBQ et art.10 du titre II du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H1003/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de l'Aéronef 1140 Evere
Rue de la Fusée 1140 Evere
Rue du Planeur 1130 Bruxelles
Chaussée de Haecht 1189 – 1291 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: STIB - Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles

Objet / Betreft: Créer une deuxième voie d'injection de trams STIB - voie à sens unique - au départ du dépôt de Haren.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 28/02/2024 - 28/03/2024

Réactions / Reacties: 6

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Contexte légal

Considérant que le projet se situe en équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones de chemin de fer, zones d'entreprises en milieu urbain, espaces structurants et réseau viaire au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018, que le projet est repris en :

- Grande voirie urbaine et en Corridor de mobilité (ch. de Haecht) ; situé près d'un centre de quartier, d'une ligne de Transport en commun de haute capacité à créer ou étudier, bordé par une ligne de Transport en commun de haute capacité existante (la ligne de chemin de fer et à Bordet), bordé par une gare/halte existante à créer, une gare/halte à créer et un Parking de transit capacité augmentée des sites déjà décidés ; « Réseau cyclable » : RER vélo (ch. de Haecht et rue de la Fusée/av.Léopold III) ;
- Zone d'Entreprises en Milieu Urbain (ZEMU), en Zone d'Industries Urbaines (ZIU) et en Axe de développement économique ;

Considérant que le projet est en partie repris dans le périmètre du Permis de Lotir (PL) référencé 43/FL/42_00 et approuvé en date du 28/02/1964 ;

Considérant le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant que le projet se situe en majeure partie sur la Ville de Bruxelles et pour une petite partie sur la commune d'Evere ;

Considérant que le projet se situe en voirie régionale (ch. de Haecht, rue de la Fusée et av. Léopold III), en zone de chemin de fer, en voirie privée avec accès au public (rues du Planeur et de l'Aéronef) et sur des parcelles cadastrées ;





Considérant le Plan Régional de Mobilité « Good Move » (PRM), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 25 mars 2021, que la ch. de Haecht, la rue du Planeur, la rue de l'Aéronef, la rue de la Fusée et l'av. Léopold III sont reprises au PRM comme :

- « Piéton QUARTIER » excepté le tronçon de l'avenue Léopold III repris en « piéton PLUS » ;
- « Vélo QUARTIER » excepté le tronçon de l'avenue Léopold III repris en « vélo PLUS » ;
- « Transport public QUARTIER » excepté pour la chaussée de Haecht et avenue Léopold III repris en « TP PLUS »
- « Auto QUARTIER » excepté chaussée de Haecht reprise en « auto CONFORT » et avenue Léopold III en « auto PLUS » ;

Objet de la demande

Considérant que le projet vise à créer une deuxième voie d'injection de trams - voie à sens unique, à usage de service uniquement - au départ du dépôt de Haren, vers le boulevard Léopold III ;

Procédure et actes d'instruction

Considérant que la demande est soumise à Rapport d'Incidences Environnementales (RIE) en application de l'article 175/15 du COBAT et du point 19 de son annexe B : *travaux d'infrastructure de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant* ;

Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription 25.1 du PRAS : modification de l'aménagement des voiries et d'itinéraires des transports en commun ;
- Application de l'article 188/7 du CoBAT : MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU ;
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B ;
- Rapport d'incidences – Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 28/02/2024 au 28/03/2024 dans la Ville de Bruxelles et la Commune d'Evere ; que 6 réclamations ont été introduites, avec 5 demandes à être entendu ;

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

- Administratif :
Constate des erreurs administratives ;
- Coordination :
Déplore l'absence de coordination entre « gros projets » comme par exemple le projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Défense » et ce projet-ci ;
- Economie :
Demande de ne pas refaire des travaux qui ont déjà été faits et de se coordonner entre instances/projets ;
- Qualité de l'air, santé :
Craint que l'implantation de feux au carrefour ch. de Haecht / voie STIB n'augmente les émissions d'échappement des véhicules, à cause de leurs arrêts/démarrages ;





- **Bruit :**
S'inquiète du bruit à cause de l'heure matinale du fonctionnement de la ligne de trams, les poids de véhicules et configuration de la ligne (dont le virage de sortie du site STIB à la hauteur de la ch. de Haecht) ;
- **Dégradations du bâti voisin :**
Redoute que le bâti voisin soit dégradé à cause de la circulation des véhicules (trams), fait remarquer que les bus sortant du site STIB occasionnent déjà des dégâts sur le bâti voisin ;
- **Sol et végétation :**
 - o S'inquiète de l'impact du projet sur le sol et les arbres et demande combien d'arbres sont abattus ;
 - o Propose qu'un arbre tous les 2 à 3 espaces de stationnement à la ch. de Haecht soit planté ;
- **Mobilité et stationnement :**
Signale que les données sur la mobilité et le stationnement concernant la zone ne sont pas à jour ;
- **Pistes cyclables :**
 - o Signale que la largeur de la piste cyclable unidirectionnelle à la ch. de Haecht côté impair est insuffisante, néanmoins cette largeur pourrait être acceptable si la cyclostrade est aménagée ; propose aussi que la piste soit délimitée par une ligne de démarcation détectable à la canne ;
 - o Craint les chutes de cycliste à la hauteur aux n°1285 et 1295 de la ch. de Haecht, zone de croisement du tram et de la piste cyclable, vu la courbure des rails de tram ; propose que les cyclistes traversent les rails perpendiculairement ;
 - o Constate que le projet prévoit la piste cyclable en asphalté drainant ou en béton poreux ; Suggère qu'elle soit plutôt en asphalté ocre ;
 - o Regrette que le projet de cyclostrade C216 et ce projet-ci ne soient pas coordonnés ; souhaite le maintien de l'existant et de ne pas planter d'arbres à la ch. de Haecht et la rue du Planeur et de l'Aéronef, si ces éléments risquent de peser négativement dans le projet de cyclostrade ; suggère que le permis d'urbanisme de la présente demande soit délivré en n'hypothéquant pas le projet de cyclostrade ;
- **Equipements, mobilier et matériaux :**
 - o Propose d'implanter une dropzone conformément aux recommandations de Bruxelles Mobilité, à la ch. de Haecht ;
 - o Suggère de faire un marquage au sol de couleur rouge sur la piste cyclable, pour minimiser les conflits entre les voitures et les cyclistes au bd. Léopold III ;
 - o Demande de ne pas utiliser d'ocre pour la voie réservée aux bus, afin d'augmenter la lisibilité pour les cyclistes ;
 - o Sollicite l'installation, à la ch. de Haecht, de supports à vélos pouvant également être utilisés pour les vélos cargos ;
 - o Demande que l'implantation des poteaux caténaux soit choisie de sorte à ne gêner ni les piétons, ni les cyclistes ;
 - o Suggère d'installer une caméra ANPR pour limiter la circulation latérale au bd. Léopold III ;





Considérant que le projet a été soumis à l'avis du Collège de la Ville de Bruxelles, du Collège de la Commune d'Evere, d'Infrabel, de De Lijn, de Bruxelles Mobilité, du Conseil des Gestionnaires des Réseaux Bruxellois et du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 06/11/2023 ; qu'il a émis un avis favorable sous conditions ;

Considérant l'avis d'Infrabel du 20/11/2023 ; qu'il n'a pas d'objections à formuler au sujet de la demande pour autant que la « Loi sur la police des chemin de fer » du 27/04/2018 soit respectée ;

Considérant l'avis du SIAMU du 29/11/2023 ; que le Service Incendie n'a pas de remarque à formuler concernant le projet soumis à son avis ;

Situation existante

Activités / architecture / contexte urbain

Considérant que les fonctions économiques et d'entreprises en milieu urbain prédominent dans la zone ;

Connexion

Considérant que le site commence par la zone d'entrepôts de la STIB, partie arrière zone de stationnement de bus, puis continue par un pont qui passe au-dessus de la voie de chemin de fer L26 emprunté par des véhicules privés (bus) en 2 sens ; que l'on aboutit à une voirie privée donnant sur la ch. de Haecht ;

Considérant que la ch. de Haecht est rectiligne (bidirectionnelle) et donne sur la rue du Planeur (bidirectionnelle), que la rue du Planeur est connectée sur la rue de l'Aéronef (bidirectionnelle), se connectant sur la rue de la Fusée (bidirectionnelle et tourne à droite pour le bus) et un bout de l'av. Léopold III ;

Mobilité, stationnement

Considérant qu'il y a des lignes de bus STIB et De Lijn qui passent par la ch. de Haecht, la rue du Planeur et la rue de l'Aéronef ;

Considérant qu'il n'y a aucun arrêt de transport en commun dans le périmètre du projet ;

Considérant que le périmètre du projet accueille 89 emplacements de stationnement en voirie ;

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

Revêtements et gabarits

Considérant que la « zone privée STIB », que l'espace est constitué d'un espace vert, que la chaussée est en asphalté en mauvais état, que le revêtement dans le parking bus est en pavés béton gris et qu'il y a des trottoirs en dalles béton 30 cm x 30 cm le long de la rampe, qu'il y a un portique de sécurité pour filtrer les véhicules et les piétons en entrée et sortie du site ;

Considérant que la chaussée de Haecht présente un gabarit d'environ 20 mètres de large et est constituée comme suit, il y a :

- Un trottoir, côté impair de la chaussée, que sa largeur est de 2 mètres à 2,60 mètres, qu'il est réalisé en dalles de béton beige 20 cm x 20 cm ;
- Une piste cyclable unidirectionnelle, côté impair de la chaussée, elle présente une largeur d'environ 1,15 mètre de large et composée de dalles 20 cm x 20 cm de ton rouge ;
- Un site propre bus, côté impair de la chaussée, large de 3,20 mètres et réalisé en béton rouge ;





- Une chaussée carrossable bidirectionnelle présente une largeur d'environ 6,30 mètres et est composée d'asphalte ;
- Une bande de stationnement, côté pair de la chaussée, large d'environ 2 mètres et réalisée en pavés porphyres ;
- Une piste cyclable unidirectionnelle, côté impair de la chaussée, elle présente une largeur d'environ 1 mètre de large et composée de dalles 20 cm x 20 cm de ton rouge ;
- Un trottoir, côté pair de la voirie, sa largeur est d'environ 2 mètres et il est réalisé en dalles de béton beige 20 cm x 20 cm ;

Considérant les rues du Planeur et de l'Aéronef, qu'elles présentent un gabarit variant de 20 mètres à environ 21 mètres de large et sont constituées comme suit, il y a :

- Un trottoir, côté pair de la rue, que sa largeur est d'environ 2 mètres et qu'il est réalisé en dalles de béton beige 20 cm x 20 cm ;
- Une zone de stationnement perpendiculaire large d'environ 5,50 mètres et réalisées en pavés porphyres ;
- Une chaussée carrossable bidirectionnelle, large d'environ 6,10 mètres et composée d'asphalte ;
- Une zone de stationnement longitudinale, large d'environ 2,10 mètres et réalisée en pavés porphyres ;
- Une zone engazonnée sépare la zone de stationnement longitudinale avec le trottoir ;
- Un trottoir, côté impairs de la rue, sa largeur est d'environ 1,90 mètres et il est réalisé en dalles de béton beige 20 cm x 20 cm ;
- Des accès de garages sont matérialisés par un revêtement en dalle béton 20 cm x 20 cm rouge, à l'exception de l'accès au grand commerce spécialisé, matérialisé par des pavés de béton gris ;

Considérant la rue de la Fusée, qu'elle est constituée comme suit :

- Une chaussée carrossable bidirectionnelle, large d'environ 6,50 mètres et composée d'asphalte ;
- Une berme centrale engazonnée, d'environ 1,60 m de large ;
- Un site propre bus équipé d'une écluse à bus ;
- Un trottoir, sa largeur est de 2,80 m de large et il est réalisé en dalles de bétons 20 cm x 20 cm de couleur beige ;
- Une piste cyclable unidirectionnelle, elle présente une largeur d'environ 2,50 mètre de large et est de teinte ocre ;
- Une zone engazonnée ;

Considérant que :

- Il y a un passage pour piétons :
 - o En face des n°1185, 1249 et 1303 de la ch. de Haecht ;
 - o A l'entrée et la fin de la rue du Planeur ;
 - o A la fin de la rue de l'Aéronef ;
- Il n'y a pas de passage pour piétons devant le croisement avec la voirie privée STIB et la ch. de Haecht ;

Flore

Considérant qu'il y a peu de recouvrement végétal dans la zone, que les concentrations en végétaux sont essentiellement situées en zones de recul ou le long de la voie de chemin de fer ;
Considérant qu'il y a 17 arbres haute tiges recensés sur le site, dont des tilleuls à la ch. de Haecht ;





Considérant que les plantations situées dans les rues du Planeur et de l'Aéronef sont des espèces conduites en cépées, buissonnantes ou de type tapissantes ; que les arbres sont des Cerisiers à fleurs ;

Considérant que la rue de la Fusée comprend des bermes enherbées au centre de la voirie et autour du grand commerce spécialisé de larges zones de pelouses ponctuées par un peuplier et quelques plantations de type buissonnantes ;

Considérant qu'aucun arbre remarquable n'est répertorié dans le périmètre du projet et qu'il n'y a pas de milieu naturel existant reconnu pour leur biodiversité recensé à ce jour ;

Gestion des eaux

Considérant que les eaux pluviales sont rejetées directement à l'égout ;

Mobilier urbain

Considérant qu'il y a différents types de potelets, des poubelles et à la rue du Planeur des coussins berlinois ;

Considérant qu'on trouve de l'ancrage sur poteaux à 9 mètres de haut à la ch. de Haecht et à la rue de la Fusée et à 10 mètres de haut - à la rue du Planeur et de l'Aéronef ;

Objectifs

Considérant que les objectifs du projet sont :

- Créer un 2^{ème} point d'injection des trams depuis le dépôt de Haren vers l'av. Léopold III ;
- Garantir le remisage de trams supplémentaires en 2024 et exploiter la pleine capacité du dépôt de Haren ;

Situation projetée

Mobilité, stationnement

Considérant la création de la ligne d'injection de trams, que la période d'injection des trams est prévue de 04h00 à 07h00 du matin ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de 52 emplacements de stationnement ; que le périmètre du projet accueillera au total 37 emplacements de stationnement ;

Considérant que les passages piétons et les trottoirs seront mis aux normes en vigueur ;

Considérant que lors de la commission de concertation, le demandeur explique qu'il existe une seule voie d'injection permettant la sortie des trams, que la création d'une seconde voie d'injection permettra la pleine exploitation du dépôt ;

Revêtements et gabarits

Considérant que la « zone privée STIB » sera constituée d'un parking d'environ 15 places en dalles alvéolaires et gazon et d'une petite zone de plantations ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une voie de tram avec pose de ballast, que l'asphalte de la chaussée sera rénové ;

Considérant le revêtement dans le parking bus sera rénové avec de l'asphalte, un trottoir en dalles de béton 20 cm x 20 cm le long de la rampe sera aménagé ;

Considérant qu'il y aura implantation d'un portique de sécurité pour filtrer les véhicules et les piétons en entrée & sortie du site ;





Considérant que la chaussée de Haecht présente un gabarit d'environ 20 mètres de large et sera constituée comme suit :

- Un trottoir côté impair de la chaussée - hors projet pour sa majeure partie - que sa largeur varie entre 2 mètres et 2,45 mètres et qu'il est réalisé en dalles de béton beige 20 cm x 20 cm ;
- Une piste cyclable unidirectionnelle, côté impair de la chaussée, large d'environ 1,40 mètre et sera composée en asphalte drainant ;
- Un espace de délimitation entre la piste cyclable et le site propre, large de 0,30m, il sera réalisé en dalles de béton beige 20 cm x 20 cm ;
- Un site propre bus et pour la ligne de tram à injection, côté impair de la chaussée, large de 3,10 mètres et il sera réalisé en asphalte coloré ;
- Une chaussée carrossable bidirectionnelle - hors projet - large d'environ 6,30 mètres, est à double sens et composée d'asphalte ;
- Une noue plantée d'arbres hautes tiges, côté pair de la chaussée, large de 2 mètres, alternée avec des emplacements de parking longitudinaux qui seront réalisés en dalles de béton linéaire avec joints enherbés ;
- Une piste cyclable unidirectionnelle côté impair de la chaussée - hors projet - large d'environ 1 mètre et composée de dalles 20 cm x 20 cm de ton rouge ;
- Un trottoir côté pair de la voirie - hors projet - sa largeur est d'environ 2 mètres et il est réalisé en dalles de béton beige 20 cm x 20 cm ;

Considérant les rues du Planeur et de l'Aéronef, qu'elles présenteront un gabarit variant de 20 mètres à d'environ 21 mètres de large et sont constituées comme suit, il y a :

- Un trottoir côté pair de la rue - hors projet - sa largeur est d'environ 2 mètres et il est réalisé en dalles de béton beige 20 cm x 20 cm ;
- Hors projet, une zone de stationnement perpendiculaire, large d'environ 5,50 mètres et réalisées en pavés porphyres ou en zone d'intervention du projet : une noue plantée qui sera aménagée ;
- La chaussée carrossable bidirectionnelle - hors projet - large d'environ 6,10 mètres et sera composée d'asphalte ;
- Un site propre pour la ligne de tram à injection, côté impairs de la rue, large de 3,20 mètres et qui sera recouvert d'orpin (Sedum) ;
- Une zone plantée de végétation arbustive, large de 0,60 m séparera le site propre du trottoir ;
- Un trottoir côté impairs de la rue - hors projet - large d'environ 1,90 mètres, réalisé en dalles de béton beige 20 cm x 20 cm ;
- Les accès de garages seront matérialisés par de l'asphalte ocre ;

Considérant la rue de la Fusée, qu'elle est constituée comme suit :

- La chaussée carrossable bidirectionnelle, large d'environ 6,50 mètres, sera composée d'asphalte ;
- Une berme centrale engazonnée, large d'environ 1,60 m de large sera installée ;
- Un site propre pour les bus et la ligne de tram à injections sera aménagé ;
- Un trottoir sera réalisé en dalles de bétons 20 cm x 20 cm de couleur beige ;
- Une piste cyclable unidirectionnelle, large d'environ 2,50 mètre sera prévue en asphalte ocre ;
- Une noue sera établie ;

Considérant que le passage piétons situé en face du :

- n°1249 sera déplacé en face du n°1245 ;
- n°1303 sera déplacé en face du n°1295 ;





Considérant qu'un passage piétons avec feux sera créé au croisement entre la voirie privée et la ch. de Haecht ;

Considérant que les passages piétons situés en face du n°1185 de la ch. de Haecht et de l'entrée et la fin de la rue du Planeur et de l'Aéronef seront repeints ;

Revêtements des voies de tram

Considérant que les techniques de pose et revêtements de voies prévues pour l'ensemble du projet seront les suivantes :

- A l'extrémité du projet sur le site STIB : ballast et béton ;
- Sous l'auvent, site STIB : ballast ;
- Dans la chaussée de Haecht & voie d'accès vers le site STIB : poutre-rail avec tapis antivibratoire (cf. : abord de la zone d'habitation) ;
- Dans la rue du Planeur : ballast et orpin ;
- Au niveau de la rampe et du pont et au niveau du carrefour Léopold III : pose en Jaquette ;

Considérant, qu'afin de limiter et réduire les nuisances vibratoires liées au déplacement des trams, un tapis antivibratoire sera aussi installé au niveau des carrefours ;

Flore

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 8 arbres : 4 arbres sur le site de la STIB, 2 rue du Planeur et 2 rue de l'Aéronef ; que 12 arbres seront replantés dans le cadre du projet ;

Considérant que 3 essences d'arbres seront prévues à la plantation : le tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*), le tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*) et le chêne pédonculé (*Quercus robur*) ;

Considérant que les fosses de plantation des arbres existantes sur la ch. de Haecht seront augmentées ;

Considérant que des noues plantées seront créées sur la voirie privée de la STIB au croisement de la ch. de Haecht, le long des bandes de stationnement de la ch. de Haecht et dans les rues du Planeur et de l'Aéronef ;

Considérant que de l'orpin (*Sedum*) sera prévu en plantation sur le site propre du tram dans les rues du Planeur et de l'Aéronef ;

Gestion des eaux

Considérant que les fosses de plantations seront adaptées en noues et les zones de stationnement seront rendues perméables ;

Mobilier urbain

Considérant qu'il y aura des poteaux portes-caténaires prévus, des arceaux vélos et des barrières afin de sécuriser la traversée près du tram ;

Motivation

Générales

Considérant que l'aménagement de cette nouvelle voie d'injection vise favoriser l'efficacité générale du transport public bruxellois, plus précisément à éviter le carrefour Houtweg/av. Bordet/ch. de Haecht, permettre l'injection suffisante de véhicules sur le réseau et optimiser l'exploitation du dépôt de Haren ;

Considérant la présence du pôle multimodal Bordet ; qu'il y a différents projets publics en cours dans la zone avec des temporalités différentes :

- Le présent-projet, horizon 2024-2025 ;





- Le projet STIB Beliris-STIB « Métro Nord Bordet », horizon 2025-3022 ;
- Le projet STIB de « Nouveau Dépôt Métro », horizon 2026-2032 ;
- Le projet STIB de « Haren XXL », horizon 2027-2032 ;
- Le projet Beliris « RER vélo » (ou cyclostrade) C216, horizon 2030 ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à la bonne articulation entre ces différents projets, surtout au regard de la cyclostrade, qui est prévue dans le périmètre projet ;

Considérant que lors de l'enquête publique une réclamation signale que les données sur la mobilité et le stationnement ne sont plus à jour ; que cependant, ces données ont été produites en octobre 2022 et la présente demande déposée en septembre 2023 ; que de ce fait, les données sont assez récentes que pour pouvoir statuer sur la présente demande ;

Situation de droit

Considérant le PL valide référencé 43/FL/42_00, qu'il prévoit 4 lots constructibles et les affectations suivantes : « *residentiele bestemming* » (« *affectation résidentielle* »), of « *handel* » (« *commerce* ») of « *bedrijven met artisanaal karakter niet hinderlijk voor de geburen* » (« *commerce à caractère artisanal sans nuisances pour les voisins* ») ;

Considérant que le PL est non périmable, que le projet ne prévoit pas de lots et déroge aux affectations autorisables ; qu'il y a lieu de :

- Soit se conformer aux prescriptions du permis de lotir ;
- Soit de rendre la réalisation du projet possible, effectuer les démarches pour abroger le permis de lotir ; que cet acte administratif peut se faire en parallèle de l'instruction de ce dossier ;

Mobilité, stationnement

Considérant que le projet prévoit la suppression de 52 emplacements de stationnement ; que 58 % du stationnement est supprimé dans le périmètre du projet au profit des transports en commun et de leurs infrastructures nécessaires ;

Considérant qu'une étude de mobilité a été effectuée ; qu'elle montre que le taux d'occupation de stationnement est loin de la saturation dans le quartier et que la suppression des emplacements de parking sera facilement absorbée par l'offre existante de parking en voirie ;

Pistes cyclables

Considérant le projet de cyclostrade C216, qu'elle devrait emprunter rue de la Grenouillette pour traverser la chaussée de Haecht et continuer dans sa partie sud sur une piste bidirectionnelle jusqu'à la rue de l'Aéronef et du Planeur dans leur partie nord ;

Considérant que dans le présent projet, la zone qui accueillera la potentielle future cyclostrade est composée d'une zone perméable plantée de sujet à haute tige et de noues ;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte de la réalisation future de la cyclostrade, d'en faire mention dans le présent projet et d'éventuellement limiter les interventions à la limite de son implantation pour éviter le futur abattage des arbres plantés par le présent projet ainsi que des noues plantées ;

Considérant les pistes cyclables seront prévues en asphalte drainant, que ce matériau ne donne pas des résultats acceptables au niveau confort, qu'il y a lieu de prévoir de l'asphalte de couleur ocre et non-drainant ;

Considérant que la piste cyclable prévue à la ch. de Haecht côté impair est prévue à même hauteur que le trottoir ; qu'afin de limiter les conflits entre piétons et cyclistes il y a lieu de réintégrer la piste cyclable en chaussée, de l'abaisser au niveau fini de la chaussée ;

Considérant que le croisement de la piste cyclable et de la ligne de tram à la hauteur des n°1285 et 1295 de la ch. de Haecht, tel qu'il est conçu, est dangereux pour les cyclistes ; qu'il y a lieu de l'aménager de sorte à éviter le risque de chutes ;





Considérant qu'il y a lieu de bien connecter la piste cyclable à la hauteur de la rue de la Fusée (cf. : largeur au niveau de la traversée de la rue) et de prévoir un aménagement cohérent au niveau de la sortie du grand commerce spécialisé ;

Site privé de la STIB

Considérant que le projet supprime une friche existante d'une superficie d'environ 600m² pour y prévoir un parking en épis d'environ 15 emplacements ; que ce parking est prévu pour accueillir à chaque fois 2 véhicules l'un derrière l'autre, ce qui est peu pratique ;

Considérant que la friche existante fait partie du réseau vert de la voie ferrée, que cet espace est perméable, présente des qualités biologiques et exerce un rôle contre l'îlot de chaleur ;

Considérant que le demandeur explique lors de la commission de concertation que ce parking est réalisé dans un but provisoire, le temps d'étudier la gestion du stationnement sur le site de la STIB ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas réaliser ce parking provisoire, vu que celui-ci représente un aménagement définitif et peu réversible à court terme ; que de ce fait, il y a lieu d'étudier le parking de manière plus globale sur l'ensemble du site et proposer des aménagements définitifs à terme ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un autre endroit sur le site pour implanter les 15 emplacements de parkings initialement prévus ;

Considérant que le site STIB est fort minéral, qu'il y a lieu de fournir un plan global du site STIB, reprenant les espaces minéralisés, les espaces perméables/verts et le nombre d'emplacements de stationnements à l'extérieur existants et projetés ;

Accessibilité

Considérant que le projet ne respecte pas l'article 4 « Voies de circulation piétonne », Titre VII du RRU au niveau du traitement des pentes (cf. : profil 7, dévers de 8% pour la piste cyclable ; profil 10, pente de 16% pour accéder à une propriété) ; qu'il y a lieu de respecter le titre VII du RRU et de prévoir des pentes de 2% maximum ;

Revêtements et gabarits

Considérant que la réutilisation du site propre existant du bus pour implanter la ligne de tram d'injection est une stratégie circulaire pour la gestion des ressources, que c'est positif ;

Considérant que le projet permet l'augmentation de la largeur d'une des pistes cyclables à la ch. de Haecht ; que c'est positif pour les cyclistes et que cela répond aux ambitions du PRM pour un axe « vélo QUARTIER » ;

Considérant que la présence des trams ne sera effective qu'entre 04h00 et 07h45 du matin ce qui limite les interactions possibles entre les trams et les cyclistes ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager une piste cyclable en asphalté drainant ; que ce matériau présente un niveau de confort insuffisant pour les cyclistes ; que de plus ce matériau est non conforme pour le gestionnaire de la voirie ; qu'il y aura donc lieu de prévoir la piste cyclable en asphalté ocre ;

Considérant la voie réservée pour les bus et les trams, qu'il y a lieu de prévoir un asphalté de couleur kaki ;

Considérant que certains éléments de structure sont prévus en plastique (cf. : « Plastique alvéolaire ») ; qu'il y a lieu de prévoir un matériau semi-perméable plus « naturel et minéral » (par exemple : des dalles de béton gazon) en lieu et place du plastique ;

Flore

Considérant que le projet prévoit la plantation de différents types de végétaux, que c'est positif, vu la zone fort minérale ; que les espèces d'arbustes ne sont pas précisées ; qu'il y aurait lieu de favoriser la plantation d'arbustes indigènes et mellifères ;





Considérant que lors de la commission de concertation, une réclamante fait mention des abattages (au nombre de 8) et que ceci-ci n'est pas acceptable ; que cependant, ces abattages sont nécessaires afin de mettre en œuvre le projet, conformément aux réglementations régionales (par exemple pour la sécurité routière) ; que de plus, certains arbres abattus, ne représentent de valeur dendrologique importante et que certains démontrent des pathologies réhivitoires hypothéquant leur survie à long-terme ;

Considérant également que 12 arbres seront replantés dans le périmètre du projet ;

Gestion des eaux

Considérant que le projet améliore la gestion des eaux pluviales, grâce à la création de noues, l'agrandissement des fosses de plantations existantes et les zones de stationnement existantes rendues perméables ;

Mobilier urbain

Considérant que des arceaux vélos sont placés dans le cheminement naturel des piétons au coin de la rue du Planeur et de la chaussée de Haecht, qu'il y a lieu de les prévoir ailleurs ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'étudier la possibilité d'implanter des arceaux pouvant également être utilisés pour les vélos cargos ;

Revêtements des voies de tram

Considérant que les techniques de pose des rails varient par tronçon de la ligne, qu'il y a lieu de s'assurer pour les zones où il n'y a pas de tapis antivibratoire prévu, qu'il n'y aura pas d'incidences négatives pour le bâti avoisinant ;

Considérant que lors de la commission de concertation, le demandeur précise qu'un tapis antivibratoire sera apposé à proximité des habitations voisines pour limiter nuisances vibratoires ;

Conclusion

Considérant que le projet doit respecter la « *Loi sur la police des chemins de fer* » ;

Considérant que le projet, assimilable à de l'équipement, respecte les prescriptions du PRAS et du PRM ;

Considérant que le projet n'entrave pas le fonctionnement des zones économiques voisines et qu'il vient compléter les infrastructures nécessaires aux transport en commun ; qu'il respecte le PRDD ;

Considérant que projet déroge aux affectations du PL valide référencé 43/FL/42_00 ; qu'il y a lieu de soit se conformer au PL, soit de l'abroger afin de permettre la réalisation du projet ; que cet acte administratif peut se faire en parallèle de l'instruction de ce dossier ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'Article 4, Titre VII du RRU au niveau du traitement des pentes, qu'il y a lieu de les retravailler afin de se conformer à celui-ci ;

Considérant de ce qui précède, et moyennant les conditions précitées, le projet pourrait s'accorder aux caractéristiques urbanistiques environnantes et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux.





Avis FAVORABLE à condition de :

- **Se conformer aux prescriptions du Permis de Lotir référencé 43/FL/42_00 ou l'abroger afin de pouvoir réaliser le projet, démarche à effectuer en parallèle à ce dossier ;**
- **Respecter la « Loi sur la police des chemins de fer » ;**
- **Intégrer la vision du projet de la Cyclostrade C216 au présent projet et prévoir une réflexion sur son potentiel futur tracé, et au besoin adapter les plans ;**
- **Revoir les aménagement des pistes cyclables :**
 - **Opter pour un revêtement qui soit en asphalte de couleur ocre ;**
 - **Ne pas utiliser d'asphalte drainant ;**
 - **Prévoir la piste cyclable située à la ch. de Haecht côté impair à la hauteur, c'est-à-dire le niveau fini, de la chaussée carrossable ;**
 - **Aménager le croisement piste cyclable et ligne de tram aux n°1285 et 1295 de la ch. de Haecht, en fonction des contraintes techniques et de sorte à réduire le risque de chutes des cyclistes ;**
 - **Améliorer la connexion et l'aménagement de la piste cyclable de la rue de la Fusée ;**
- **Fournir un plan global du « site privé STIB », reprenant les espaces minéralisés, les espaces perméables/verts et le nombre d'emplacements de stationnements extérieurs existants et projetés ;**
- **Conserver la friche verte ferroviaire sur le « site privé STIB » et la valoriser ;**
- **Ne pas prévoir les 15 emplacements de parkings ;**
- **Prévoir pour toutes les places de stationnement un revêtement semi-perméable plus « naturel et minéral » (par exemple : des dalles de béton gazon) en lieu et place du plastique ;**
- **Prévoir un asphalte de couleur kaki pour le site propre réservé pour les bus et les trams à la ch. de Haecht ;**
- **Revoir les aménagements afin de se conformer à l'article 4 du Titre VII du RRU : les niveaux et pentes doivent être de maximum 2% ;**
- **Privilégier la plantation d'arbustes indigènes et mellifères ;**
- **Prévoir un autre endroit pour implanter les arceaux vélos initialement prévus au coin de la rue du Planeur et de la ch. de Haecht ;**
- **Etudier la possibilité d'implanter des arceaux pouvant également être utilisés pour les vélos cargos.**

