



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: G331/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Grétry 57B 1000 Bruxelles
Rue Grétry 57 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Foncière de Ladrier - S.A.

Objet / Betreft: créer un logement sous combles, réaménager les trois logements existants, créer une lucarne en façade arrière, remplacer les châssis en bois à l'identique, remplacer les châssis du rez-de-chaussée par des châssis en aluminium et reconstruire l'extension du rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/10/2022 - 03/11/2022

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:

1

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant qu'il s'agit d'un bien datant d'avant 1932 ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/03/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à créer un logement sous combles, réaménager les trois logements existants, créer une lucarne en façade arrière, remplacer les châssis en bois à l'identique, remplacer les châssis du rez-de-chaussée par des châssis en aluminium, reconstruire l'extension du rez-de-chaussée et poser une gaine d'extraction en façade arrière ;
- considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/01/2004 (réf. P.U.G10/2000) ayant pour objet "changer l'affectation de commerce vers salon de thé" ;
- considérant que ce changement d'affectation concerne la partie gauche du rez-de-chaussée ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2022 au 03/11/2022 pour les motifs suivants: dérogations au RRU, Titre II, art.4 (profondeur) et art.6 (toiture) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

En ce qui concerne le programme projeté :

- considérant que le projet vise à conserver le restaurant au rez-de-chaussée, à réaménager les 3 logements existants aux étages et à en aménager 1 supplémentaire sous combles ;
- considérant au rez-de-chaussée que l'annexe du rez-de-chaussée est démolie et reconstruite afin d'aménager une toiture plate d'un seul tenant avec une légère pente ;
- considérant que cette démolition / reconstruction induit des dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur de construction), 6 (toiture-profil) et 12 (zone de cours et jardins) en ce qui la parcelle est totalement construite et que le volume dépasse de plus 3.00m en hauteur le bien contigu le plus bas ;
- considérant qu'aménager une cour au droit d'un restaurant ne constitue pas un aménagement optimal ; ainsi il est préférable de fermer la cour afin que toutes les techniques liées à l'activité soient intégrées au volume bâti ;
- considérant que cette nouvelle toiture constitue une amélioration en ce que le volume de la toiture est rationalisé mais qu'il est regrettable que cette toiture ne soit pas végétalisée ;
- considérant au vu de ses dimensions et de son orientation qu'il est possible d'envisager une végétalisation, ce qui permettrait d'améliorer l'esthétique de l'intérieur d'îlot et participerait à la récupération des eaux de pluie in situ ;
- considérant que moyennant adaptation, que les dérogations au RRU, titre I, art.4, 6 et 12 sont acceptables ;
- considérant que le projet prévoit de placer la gaine de la hotte en fond de parcelle, ce qui implique des déviations du conduit de hotte alors que le RB prévoit en son art.108 que la gaine de la hotte longe la façade arrière et doit ressortir de minimum 2.00m au-dessus du niveau de la corniche ;
- considérant qu'il y a lieu de rationaliser la gaine et de respecter l'art.108 du RB ; ainsi la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant au niveau des étages, que le projet prévoit de rénover les appartements 2 chambres situés du 1^{er} au 3^{ème} étages inclus et prévoit au dernier étage, sous combles, l'aménagement d'un appartement supplémentaire de 2 chambres ;
- considérant que ce dernier bénéficie d'un espace en mezzanine et que pour se faire, une lucarne est aménagée dans le pan arrière de la toiture ;
- considérant que cette lucarne est conforme aux prescriptions du RRU, Titre I, art.6§2 ; et qu'elle permet d'apporter un éclairage naturel à la nouvelle pièce de vie ;
- considérant que les logements répondent aux normes actuelles de confort, hormis en ce qui concerne les superficies éclairantes ;
- considérant qu'il s'agit de bâtis existants et que les aménagements projetés visent à améliorer la situation actuelle ; que par conséquent la dérogation au RRU, Titre II, art.10 est acceptable ;

En ce qui concerne la façade avant :

- considérant qu'il s'agit de 2 bâtiments jumelés de style néoclassique datant de 1860 ; les façades sont composées toutes deux de 3 travées présentant des niveaux de hauteur dégressive, des fenêtres à encadrement mouluré, des cordons servant d'appuis ainsi que des garde-corps ouvragés ;
- considérant que les façades sont terminées par un entablement à architrave profilée surmontée d'une frise de trous de boudins couverts de disques moulurés en alternance avec des panneaux en creux et d'une corniche saillante ;
- considérant qu'aux étages, les châssis en bois existants seront remplacés à l'identique ; et que les façades sont maintenues en l'état ;
- considérant que la couleur grise atteste d'un manque d'entretien et ne constitue pas la couleur d'origine qui est blanche ;
- considérant par conséquent, que si la façade doit être repeinte, elle devra être repeinte en blanc – RAL9001 ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- considérant en ce qui concerne le rez-de-chaussée, que ce dernier est composé de deux portes et de deux vitrines sur soubassement en pierre bleue et qu'un enduit blanc habille les façades ;
- considérant que la porte de gauche est dédiée à l'entrée des logements tandis que celle de droite constitue l'entrée du restaurant ;
- considérant que le projet vise à remplacer les châssis du rez-de-chaussée commercial par des châssis en aluminium anthracite de type accordéons permettant une ouverture totale de la baie ;
- considérant que ce type d'ouverture est non conforme au RCUZ-Unesco, art. 7§4 (composition de la devanture) ;
- considérant que le projet ne constitue pas une amélioration et qu'il serait opportun de revenir aux baies que l'on peut voir sur les photographies d'archives de 1982, où les baies étaient composées de châssis fixes avec encadrements ; de plus, il y a lieu de proposer une solution esthétique en vue de casser la hauteur de l'allège qui observe une hauteur très importante ;
- considérant de ce qui précède, que la dérogation au RCUZ Unesco n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de volet pour la fermeture de vitrines ce qui constitue une dérogation au RCU relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant qu'il s'agit d'un restaurant et que la rue Grétry est fort animée et que dès lors, la dérogation est acceptable ;
- considérant par ailleurs, que les enseignes et tentes solaires devront faire l'objet d'une demande de permis à durée limitée indépendante à celle-ci.

En ce qui concerne la façade arrière :

- considérant que la façade arrière est totalement restructurée et que de nouvelles baies sont créés dans un style plus contemporain ;
- considérant qu'il est regrettable de perdre la lecture de la façade arrière et qu'il serait opportun de retravailler les dispositions des châssis dans un style davantage en adéquation avec l'architecture des biens ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- prévoir des châssis fixes au droit des baies commerciales et de retravailler la hauteur de l'allège afin d'en diminuer son impact ;
- prévoir une toiture végétalisée sur le volume de l'annexe ;
- déplacer le conduit de la hotte afin que le conduit longe la façade arrière et que le conduit débouche 2.00m au-dessus du niveau de la corniche ;
- peindre les façades avant en blanc 9001, lors de la rénovation des façades ;
- fournir un engagement volet ;

Les dérogations au RRU, Titre I, art.4, 6 et 12 ainsi que le titre II, art.10 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.





**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: L1038/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Joseph II 27-33 1000 Bruxelles
Rue de la Loi 44-52 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LOI 52 - S.A. (Nicolas NELIS)

Objet / Betreft: Rénover lourdement et réaménager en partie 3 immeubles de bureaux distincts :
- mettre en place un programme mixte de 22.282 m² de bureau et de 2415 m² de logements au lieu des 24.782 m² de bureau initialement créé ;
- réduire le parking existant de 343 à 128 emplacements et créer un local vélo de plain-pied pour 225 vélos ;
- ouvrir l'intérieur d'îlot pour y créer un espace aéré en plus d'un simple volume de liaison.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/10/2022 - 03/11/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

2

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

REPORTÉ.





**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: L1253/2021 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue de la Loi 44-52 1040 Bruxelles
Rue Joseph II 27-33 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LOI 52

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de bureaux et logement

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 05/10/2022 - 03/11/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 16/11/2022

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

REPORTÉ.

2





**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S1902/2022 (PFD)

Adresse / Adres: Avenue de Stalingrad 1 – 117 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles (Schollaert)

Objet / Betreft: Réaménager l'avenue de Stalingrad et ses carrefours avec le boulevard du Midi, les rues Frédéric Basse, Sallaert, de la Fontaine, Roger van der Weyden, de la Roue et de la Place Rouge.

Modifier partiellement le permis d'urbanisme PU 04/PFD/582158 : nouvelle implantation des grilles de désenfumage de la station

Constitution.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 19/09/2022 - 18/10/2022

Réactions / Reacties: 37

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3 REPORTÉ.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F361/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Louise 125 1050 Bruxelles
Rue de Florence 1-11 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Hôtel Bristol Stéphanie

Objet / Betreft: installer un escalier de secours extérieur, des coursives et des balcons en façade arrière, placer un isolant et un crépis sur cette même façade

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 20/10/2022 - 03/11/2022

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- 4
- 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 zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS ;
 - considérant que la demande a été introduite en date du 05/04/2022 ;
 - considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
 - considérant que la demande vise à installer un escalier de secours extérieur, des coursives et des balcons en façade arrière, placer un isolant et un crépis sur cette même façade ;
 - vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/10/2022 au 3/11/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - vu les 4 réactions à l'enquête publique, émanant des riverains et portant sur les problèmes de vues plongeantes sur les bâtiments voisins contigus, le manque d'intimité, les nuisances sonores et visuelles que les coursives et les balcons projetés vont engendrer, l'absence d'une étude d'ensoleillement dans le projet, la diminution de la valeur des biens voisins ;
 - vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 9/10/2022, portant les références T.1991.1112/67 ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- considérant que le projet concerne la mise en conformité du système d'évacuation d'un ensemble d'immeubles abritant des appart-hôtel, afin de répondre aux exigences de la commission de sécurité d'incendie des établissements d'hébergement touristique ;
- considérant que chaque immeuble s'articule autour d'une circulation verticale centrale ;
- considérant que le projet vise à placer un escalier de secours extérieur en façade arrière, implanté au centre de l'ensemble des bâtiments ;
- considérant que cet escalier sera accessible par de nouvelles coursives métalliques accrochées à la façade ;
- considérant que ces coursives, d'une largeur de 0.90m, seront placées à une distance de 1.40m de la façade arrière afin de limiter les zones d'ombre sur les étages inférieurs ;
- considérant que le projet vise également l'installation de balcons pour les différents appartements ;
- considérant que ces balcons feront la liaison vers les coursives projetées placées à distance ;
- considérant qu'une séparation entre les 2 espaces extérieurs est prévue via un garde-corps métallique et un portillon ;
- considérant que pour accéder aux balcons projetés, quelques fenêtres existantes seront remplacées par des portes-fenêtres ;
- considérant qu'une partie de la nouvelle circulation en façade arrière déroge au R.R.U., titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce que l'implantation des coursives du côté gauche (vers la rue de Livourne) dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;
- considérant que la parcelle concernée par le projet présente 2 profondeurs différentes ;
- considérant que la zone du jardin la plus réduite (4.83m) se situe à gauche, du côté du bâtiment A vers la rue de Livourne ;
- considérant que l'intervention du projet dans cette zone (bâtiment A) est largement limitée ;
- considérant en effet, que le projet exclut l'implantation de nouveaux balcons dans le bâtiment afin de réduire l'impact volumétrique sur ce tronçon ;
- considérant que seules les coursives y sont installées tout en respectant une distance supérieure à 1.90m du voisin gauche ;
- considérant d'autant plus, que la largeur choisie des coursives est minimale (0.90m) afin d'atténuer la dérogation relative à la profondeur de la parcelle ;
- considérant que leur position est déterminée par l'existence de redents en façade arrière ;
- considérant que l'utilisation de ces coursives est restreinte, car elles ne seront empruntées que dans le cas d'une évacuation de secours ;
- considérant dès lors que les vues ne seront pas aggravées, d'autant plus que les fenêtres arrière du bâtiment A sont existantes et la suppression de leurs allèges pour créer des portes-fenêtres ne modifie pas la perception actuelle ;
- considérant que l'installation des différents balcons projetés se situent principalement dans la partie centrale de la parcelle (bâtiments B et C) dont la profondeur est plus importante ;
- considérant que le mur mitoyen au fond de cette partie de la parcelle présente une hauteur importante et se situe à environ 18m de la façade arrière des bâtiments B et C ;
- considérant que les balcons projetés sont implantés à une distance appropriée des bâtiments voisins et que dès lors ne portent pas préjudice à ces derniers ;
- considérant de plus que le placement de ces balcons se fait entre la façade arrière et la coursive afin de limiter au maximum la profondeur de l'intervention ;
- considérant ce qui précède, que la dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 est acceptable ;
- considérant qu'au point de vue de la réalisation du projet, les balcons, les coursives et l'escalier projeté vont s'appuyer sur une structure métallique peinte en blanc ;
- considérant que les garde-corps seront réalisés au moyen de filets métalliques tendues blanc entre les montants verticaux ;
- considérant que le choix du matériau et de la couleur a pour but de préserver une apparence de légèreté en intérieur d'îlot ;





**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- 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

La dérogation au R.R.U., titre I, art. 4 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.





**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L2004/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Léopold I 297-303 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: TDRC - S.A. (PAERMENTIER)

Objet / Betreft: Démolir un ensemble de bâtiments industriels, reconstruire deux immeubles de logements avec espace vert partagé, reconverter l'un des hangars existants en salle de sport à l'usage de l'école (équipement d'intérêt collectif)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/09/2022 - 06/10/2022

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 26/10/2022

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

REPORTÉ.

5





**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: E2006/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Jan Bollenstraat 23-29 1020 Bruxelles
Emile Bockstaellaan 259-261 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: NATIONALE MAATSCHAPPIJ DER BELGISCHE SPOORWEGEN -
N.V. (Van Damme)

Objet / Betreft: Renovatie van Station Bockstael : bouwen van een luifel ter hoogte van de Emile Bockstaellaan – verhogen van de perrons – bijbouwen van 2 liften + 2 trappen kant ; herbouwen van 2 trappen kant Leopold I-straat - vernieuwen afwerkingen (vloer, plafond, wanden) – bouwen van een bewaakte fietsenstalling – sluiten van de onderdoorgang niveau -2 voor publiek – herinrichting van de taluds naast de perrons.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/09/2022 - 06/10/2022

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 26/10/2022

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

6

REPORTÉ.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V1862/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Chaussée de Vilvorde 1020 Bruxelles
Avenue du Gros Tilleul 1020 Bruxelles
Avenue des Croix du Feu 1020 Bruxelles
Avenue de Madrid 1020 Bruxelles
Avenue de Meysse 1020 Bruxelles
Avenue de l'Atomium 1020 Bruxelles
Avenue Van Praet 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Service Public Régional Bruxelles - Bruxelles Mobilité - DIVERS

Objet / Betreft: Restructurer l'axe routier R21 à Laeken / Neder-Over-Heembeek :

- Requalifier l'autoroute A12 en boulevard urbain;
- Mettre en double sens l'avenue Van Praet;
- Supprimer les voies de transit sur l'avenue des Croix du Feu;
- Renforcer l'infrastructure RER vélo;
- Créer une promenade cyclo-piétonne.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/09/2022 - 06/10/2022

7 Réactions / Reacties: 57

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 26/10/2022

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

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

Contexte légal & réglementaire :

Considérant que le projet se situe en réseau viaire, en zone de parcs, en zone verte, en zone eau, en zone d'intérêt régional (04 Pont Van Praet), en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de la Ville de Bruxelles ;
Attendu que le périmètre du projet se situe dans les limites des plans particuliers d'affectation du sol dénommés « PPA N° 50-01BIS QUARTIER VAN PRAET » approuvé par arrêté en date du 21/11/2013, « PPA N° 50-01BIS QUARTIER VAN PRAET » approuvé par arrêté en date du 18/04/1956, « PPA N° 50-01BIS QUARTIER VAN PRAET » approuvé par arrêté en date du 14/11/1952 et « PPAS N° 49-02, 49-03 "QUARTIER MUTSAARD » » approuvé par arrêté en date du 28/03/1960 ;

Considérant que le périmètre est situé le long de voiries régionales ;

Considérant que le périmètre du projet se situe à la limite du site classé par arrêté le 12/06/1977 « Jardin du Pavillon chinois » et dans sa zone de protection ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

Considérant la demande de permis d'urbanisme (ref. : 04/PFD/1827328) délivré le 10/11/22 qui vise à créer une ligne de tramway (T10) et aménager l'espace public entre l'avenue des Croix de Feu et la rue Bruyn ; réaménager complètement, de façade à façade, les rues de Heembeek, la place du Zavelput, la rue François Vekemans, le chemin vert, le parvis du stade Mandela, la rue de Ransbeek (entre le stade et l'avenue de Tyras), l'avenue de Tyras et la rue Bruyn (de l'avenue de Tyras à la rue militaire sans nom) ;
Considérant l'étude de conception de la « continuité Van Praet » dans le cadre du maillage vert régional et du PRDD (AGORA 2014, pages 6, 9-11 et 13) et le tronçon des avenues Van Praet et des Croix du Feu localisé en sous-région humide et en zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique ;

Contexte Stratégique

Considérant que le projet se situe en espace public à requalifier, dans le périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine et le long d'un réseau d'axe structurant patrimonial du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;
Considérant que le projet se situe à proximité d'un noyau d'identité locale à créer, dans un pôle de développement prioritaire et sur le territoire du canal du PRDD approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;
Considérant que le projet se situe dans un espace vert, dans la zone de protection de la ville verte de seconde couronne, le long de la promenade verte, en espace ouvert structurant, le long d'une continuité verte, en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau et dans la zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique et au PRDD ;
Considérant que le projet se situe dans en grande voirie urbaine, le long d'un corridor de Mobilité, sur une ligne de transport en commun de haute capacité existante, une ligne de transport en commun de haute capacité à créer ou à étudier, près d'un P+R, le long de l'axe pénétrant A12, le long d'un RER Vélo et d'un ICR au PRDD ;
Considérant que le périmètre se situe en petite partie et à la limite d'une zone inondable sur la carte de Bruxelles Environnement « Inondation aléa et risque » ;
Considérant que l'Avenue Van Praet est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto Plus », « Poids Lourd Plus », « Transport public Plus », « Piéton quartier » et « Vélo Plus » ;
Considérant que Avenue de Madrid est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto-quartier », « Poids Lourd quartier », « Transport public quartier », « Piéton quartier » et « Vélo Plus » ;
Considérant que la Chaussée de Vilvorde est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto plus », « Auto-confort », « Piéton quartier », « Vélo confort » « Poids Lourd plus » et « Transport public confort » ;
Considérant que le rondpoint du Gros Tilleul est repris dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme voirie « Auto Plus », « Piéton quartier », « Vélo confort », « Poids lourd quartier » et « Transport en Commun confort » ;
Considérant que l'Avenue des croix du feu est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto-quartier », « Piéton quartier », « Vélo confort », « vélo quartier », « Poids lourd quartier » et « Transport en Commun quartier » ;
Considérant que l'Avenue de l'Araucaria est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « Auto-quartier », « Piéton confort », « Vélo quartier », « Poids lourd quartier » et « Transport en Commun quartier » ;
Considérant que ces axes sont repris dans Goodmove comme « Poids Lourds Plus » et se situent à proximité du pôle du Canal, lieu stratégique défini par le PRDD comme Zone d'industries urbaines et zones d'activités portuaires, destinés à être un pôle de renforcement pour l'économie de la Région de Bruxelles-Capitale ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

Objet de la demande

Considérant que le projet vise restructurer l'axe routier R21 à Laeken / Neder-Over-Heembeek, de requalifier l'autoroute A12 en boulevard urbain, de mettre en double sens l'avenue Van Praet, de supprimer les voies de transit sur l'avenue des Croix du Feu, de renforcer l'infrastructure RER vélo et de créer une promenade cyclo-piétonne ;

PROCÉDURE ET actes d'instruction

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidence en application de l'article 142 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* et du point 20 de cette même annexe : *Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m²*.

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

- En application de l'article 175/20 1er du CoBAT, mesures particulières de publicité requises en ce que la demande est soumise à rapport d'incidence ;
- En application de la prescription 0.3. du P.R.A.S : actes et travaux dans les zones d'espaces verts ;
- En application de la prescription 18 al. 3 du P.R.A.S, relative aux zones d'intérêt régional : actes et travaux en l'absence de plan particulier d'affectation du sol ;
- En application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun.

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2022 au 06/10/2022 dans la Ville de Bruxelles ; que 57 réclamations ont été introduites ;

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

Général

- Se questionne sur le budget du projet et déplore son usage ;
- Déplore le manque d'information ou de concertation avec les habitants et sollicite une coordination générale et l'organisation de réunions permettant d'informer l'ensemble des habitants (impacts, cohérence avec les projets avoisinants, priorités ...) ;
- Félicite et se réjouit du projet et de sa bonne mise en œuvre ;
- Félicite les ambitions du projet en ce qu'il déplace le trafic de transit dans un axe approprié ; crée des nouveaux espaces publics, des axes dédiés aux modes actifs et des espaces verts ;
- Salue, soutien et félicite le projet et sollicite sa bonne mise en œuvre ;
- Se questionne sur la percolation des voitures et sur l'enclavement des habitants ;
- Mentionne les volontés de désenclaver Neder-over-Heembeek mais craint que l'accumulation des projets autour du périmètre soit problématique et aura des conséquences inverses ou opposés aux objectifs ;
- Se questionne sur les limites du projet et sur sa mise en œuvre quant à ses stratégies (diminution de bandes de circulation, capacité limitée du projet, problématique concernant les futures congestions, pas de construction du P+R, ...) ;
- Déplore le saucissonnage des demandes de permis et le manque de vision d'ensemble sur la région bruxelloise et du périmètre d'étude ;
- Déplore l'abandon du projet P+R et se questionne sur les parkings de dissuasion situés dans le périmètre d'étude ;
- Se réjouit de l'abandon du projet P+R ;
- Propose d'inciter à certains itinéraires grâce à leur promotion et à la communication avec certaines sociétés d'application GPS ;
- Déclare que le projet rentre en contradiction avec le PRDD et Goodmove ;
- Contesté les informations et études du rapport d'incidences ;
- Affirme que les projets de mobilité actuellement en cours et situés le long des axes importants pour le pôle d'activités économiques du Canal auront également des impacts négatifs sur celui-ci ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- Déploire les incidences du chantier sur l'ensemble des aspects économiques et logistiques ;
- Déploire le manque d'affichage lors de l'enquête publique dans le quartier de Neder-over-Heembeek, ni pour ce présent projet ni pour le projet du Tram NOH ;
- Aspects économiques et portuaires
- Attire l'attention sur la nécessité d'infrastructures routières efficaces pour pouvoir exercer les activités portuaires correctement et que le projet soit à l'écoute des entreprises ;
- Propose d'inciter à l'usage des livraisons en vélos-cargos et des visions en termes de livraisons de marchandises ;
- Déclare que le projet altérera le bon fonctionnement de l'économie du centre de Bruxelles et non pas seulement du quartier ;
- Déclare que le projet est contraire à valoriser la multimodalité au sein de la Région et pourrait altérer les échanges commerciaux et l'accessibilité de toute la Région ; que le projet n'a pas tenu compte des ambitions du PRDD en ce qui concerne les aspects économiques de la Région ;
- Se questionne sur les problèmes de livraisons et de transports des marchandises dans les commerces, entreprises et industries portuaires ;
- Affirme que la zone Canal est un point névralgique du commerce bruxellois et que le projet impactera fortement cet aspect par la difficulté engendrée pour les services de transport à la suite de l'ensemble des changements de circulation et désaffectation routière ;
- Affirme que le projet aura des incidences négatives sur les activités portuaires et aux activités économiques par le manque de fluidité qu'engendrera le projet et une possible désertification des entreprises ;
- Déploire que le rapport d'incidences ne prenne pas en compte la réduction des axes de circulation pour les poids lourds ;
- Affirme que le rapport d'incidences contient des informations erronées sur le nombre réel de poids lourds calculé, la temporalité des phases de feux, les périodes de rétrécissement temporaires de bandes et de la fluidité de ces éléments engendrent ;
- Déclare que certaines parties du projet disposeront de feux et que cela engendrera des congestions ;
- Déclare que les études de micro-simulation met en avance certains risques de saturation ;
- Déclare que le projet engendrera une déviation des camions qu'ils ne pourront plus tourner vers la Ch. De Vilvorde et devront effectuer un détour ; que le rapport d'incidences ne propose pas de solution ;
- Demande une réflexion supplémentaire sur le projet pour assurer une desserte correcte pour les poids lourds ;
- Déploire que le présent projet ne soit pas en adéquation avec le plan Goodmove Poids Lourd Plus ;
- Demande à ce que les objectifs de la Région concernant la réduction des véhicules motorisés au sein de la Région ne s'effectuent pas au détriment des activités industrielles ;
- Alerte sur la logistique des magasins réfléchi pour être efficace et en fonction des éléments de mobilité actuelle ; que ce projet ainsi que les futurs projets viendront altérer cette réflexion pourraient provoquer des grands impacts ;
- Sollicite de revoir la législation ou plans pour trouver une solution concernant la distribution des commerces du nord et du centre ;
- Mobilité
- Déclare que le projet permettra d'apaiser l'Avenue des Croix de Feu et sa vitesse, et de reporter le trafic sur l'A. Van Praet et hors agglomération ;
- Déploire la création de pistes cyclables bidirectionnelles au détriment des bandes de circulation automobiles ;
- Déclare que la suppression de la bande centrale de l'Av. du Croix du feu reportera le trafic vers la petite rue adjacente Croix du Feu ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- Mentionne que l'espace pourrait être utilisé à des fins plus qualitatives en termes de mobilité tout en garantissant l'accessibilité aux camions et aux voitures ;
- Craint que si l'axe de la R21 est saturé, le report de trafic se fera via la Chaussée de Vilvorde ;
- Déploire la fermeture d'une partie de l'Avenue de l'Araucaria ;
- Mentionne que les personnes vivant à la Chaussée de Vilvorde et rue de Wand devront emprunter la rue locale de Croix du feu ;
- Déclare que la réduction des bandes de circulation provoquera des congestions automobiles et rendra la circulation difficile ;
- Aucune étude de mobilité n'a été réalisée et n'a été fournie lors de l'EP et la présente demande comporte déjà une partie de la deuxième phase du PU et qu'en est-il de l'impact de cette autorisation
- Se questionne sur la suppression d'un axe qui pourrait potentiellement accueillir les transports en commun ;
- Se questionne sur les nombreuses réductions de bandes aux abords du périmètre d'étude, et se questionne sur les parcours projetés des automobilistes ;
- Se questionne sur les navetteurs et des difficultés qui seront engendrées par ces changements ;
- Informe sur la configuration étroite de certains garages et que la nouvelle configuration des voiries locales compliquera la sortie des véhicules ;
- Propose des alternatives au projet comme la continuité de l'aménagement déjà existant entre Araucaria et le rond-point des Trois Tilleuls ;
- Déploire que l'A. de Tyras vise également à réduire les bandes de circulation ;
- Se questionne sur la réduction du nombre de places de parking et déplore le manque de compensation proposée ;
- Déclare que le projet impactera la circulation du rondpoint jusqu'à l'ensemble de l'axe de la Chaussée de Vilvorde et qu'il créera du trafic de transit dans les voiries locales ;
- Déclare que l'ensemble des axes de circulation automobile est réduit mais qu'il n'y a aucune réflexion sur les flux entrants et sortants des points phares de Bruxelles, comme par exemple le Dockx ;
- Se questionne sur l'accessibilité du projet vers le Boulevard Lambert ;
- Sollicite plus de zones pour la mobilité partagée : stations Villo ! Cambios, ... ;
- Félicite le projet concernant l'amélioration des aménagements cyclables sécurisés et des connexions qui s'établiront au moyen de ces aménagements continus ;
- Sollicite la mise en place de signalétiques visant à définir la cyclostrade des cheminements accessibles aux piétons pour éviter les conflits ;
- Sollicite des dimensions confortables pour la cyclostrade avec au minimum 2,50 mètres pour une piste cyclable unidirectionnelle et 4 mètres pour les bidirectionnelles ;
- Demande la suppression des clous à terre ;
- Mentionne que la pierre bleue est glissante pour les vélos et sollicite un espace séparé pour la traversée des cyclistes dans une autre matérialité ;
- Sollicite la création de passages surélevés pour les cyclistes séparés du trafic ;
- Sollicite la suppression des coussins berlinois ou l'aménagement des plateaux surélevés ;
- Demande l'implantation de stationnements adaptés pour des vélos-cargos et l'implantation de plus de stationnement à la hauteur des lieux d'activités ;

Environnement

- Déclare que le projet permettra de réduire les nuisances actuelles par la suppression des axes qui débutent les voies destinées aux autoroutes ;
- Déclare apprécier la promenade boisée le long de Van Praet ;
- Mentionne les problématiques de pollution et nuisances existantes au sein du périmètre et des effets rebonds de certaines zones (Av. Van Praet, Av. du Croix du Feu, ...) ;
- Déploire la création d'un aménagement de parc « cadré » ;
- Déploire l'abattage des arbres et des sujets existants et demande leur maintien ;
- Se questionne sur les zones récréatives et les nuisances qu'elles vont engendrées ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- Se questionne sur les éclairages et demande la pose d'un éclairage doux qui ne provoque pas de nuisances visuelles ;
- Félicite la réduction de la voirie au profit de la végétalisation et du renforcement du maillage vert ;
- S'enthousiaste pour la construction du parc urbain et de la promenade arborée ;
- Déclare que les poids lourds qui descendent la pente de la voirie (de 3%) vers la chaussée de Vilvorde aide à limiter leurs accélérations et démarrages et réduisent ainsi la pollution ; que les futurs travaux engendrés vont ralentir les poids lourds et engendrer de la pollution et plus de nuisances ;
- Demande de veiller à la propreté du parc et d'assurer la propreté publique en générale ;
- Se questionne sur la hauteur du murs acoustiques ;
- Sollicite des arbres fruitiers et des essences basses et fleuries ;
- Félicite la création d'espaces verts ;

Paysage

- Sollicite un espace convivial pour la partie du haut du Croix du Feu ;
- Sollicite des espaces de jeux pour tout âge (tables de ping-pong, échec) ;
- Sollicite un espace dédié à l'agriculture : agriculture urbaine, maraichers, jardins partagés,
- Préfère que les aménagements de plain-pied se réalisent à proximité du Pavillon Chinois et aurait souhaité une connexion entre les Serres Royales et le Parc Chinois pour valoriser l'aspect historique grâce à une coulée verte ;
- Mentionne que la plaine de jeux du pavillon chinois était intéressante et demande à ce qu'elle soit reconstruite ;
- Demande que les accès au Parc Chinois et à la Tour Japonaise soient revus pour améliorer leurs accessibilités et ouvertures ;
- Sollicite des bancs disséminés le long du chemin piétons situés à la hauteur du Chemin de Pois de Senteur l'Av. du Frêne ;
- Sollicite des tables de pique-nique sur les zones piétonnes ;
- Se questionne sur les soucis de sécurité de certaines zones du projet qui seront moins habitées ;
- Déploie l'implantation du mobilier urbain comme les horodateurs et demande leur déplacement ;

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Environnement du 17/08/2022 ;

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du 16/08/2022 ;

Vu l'avis favorable conditionnel d'Acces And Go du 26/08/2022

Vu l'avis favorable conditionnel de De Lijn du 31/08/2022 ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la CRMS du 08/09/2022 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 04/08/2022 ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la STIB du 27/09/2022 ;

Situation existante

Considérant que le périmètre du projet est situé à Laeken/Neder-Over-Heembeek et s'établit sur un tronçon de 3 kilomètres entre la limite régionale et le Canal, à hauteur du Pont Van Praet ; que l'ensemble du périmètre dispose d'une superficie de 307 700 m² ;

Considérant que le périmètre du projet concerne les Avenues Meysse, de Madrid, Van Praet et des Croix du Feu et une partie du tronçon de la Chaussée de Vilvorde ;

Considérant que ces espaces publics sont issus des plans et aménagements réalisés dans le cadres de l'Expo Universelle de 1958 ; que le tracé de l'Avenue Van Praet est la continuité du Boulevard Lambermont, conçu par V. Besme ; que cet axe est considéré comme un élément de la moyenne ceinture Bruxelloise ;

Considérant qu'ils bordent également des sites et biens classés, tels que le Parc du Domaine Royal, la Tour Japonaise et son jardin, le Pavillon Chinois et son jardin et le Parc d'Osseghem ;

Considérant que ces aménagements ont actuellement un caractère très routier et sont bordés par des infrastructures de transports publics, de la végétation ou des habitations ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

Considérant qu'actuellement le périmètre du projet se compose de voiries dont le gabarit est principalement dédié à la circulation automobile et que très peu d'infrastructures cyclables et piétonnes assurent une sécurité et un confort des usagers ;
Considérant que la Chaussée de Vilvorde est composée de 2 à 3 bandes de circulation dont un site propre bus (sur l'axe entré de ville), de trottoirs de part et d'autre de la voirie dont un axe cyclo-piéton (RER Vélo) ;
Considérant que l'Avenue Van Praet est composée de 3 bandes de circulations, d'une berme qui scinde la chaussée carrossable d'un espace cyclo-piéton ; que le gabarit de la voirie est délimité d'un côté par un trottoir assez étroit aux abords du mur du Domaine Royal et dont la largeur varie et de l'autre par des espaces verts boisés ;
Considérant que l'Avenue des Croix du Feu (dans le tronçon vers Vilvorde) est composée de 2 à 4 bandes de circulation bidirectionnelle scindées par une berme centrale dont la largeur varie ; que des trottoirs et pistes cyclables étroits sont présents sur l'axe Nord de cette Avenue ;
Considérant que le tronçon de l'Avenue des Croix du Feu à la hauteur de l'Avenue des Pagodes est quant à lui composé de 2 à 3 bandes de circulation unidirectionnelle scindées par une berme centrale, un alignement ou des infrastructures pérennes en béton ; que la bande côté habitations est bordée de stationnement ;
Considérant également la présence de la ligne de tram aux abords des espaces verts séparés par une berme plantée ;
Considérant la présence de la Bretelle d'échangeur en direction de l'A12 allant de 2 à 3 bandes de circulations unidirectionnelles dans le sens entrant et sortant de la ville ;
Considérant la présence de nombreux feux de circulation au sein du périmètre qui vise à gérer le trafic entrant et sortant de la ville ;
Considérant la présence des lignes de tram (3-7-9), des lignes de bus (47-56-53-83) et des quais de tram « Hembeek », « Buissonnets », « Araucaria », « De Wand » et « Esplanade » ;
Considérant qu'actuellement les aménagements cyclables sont peu sécurisés et confortables ; que les aménagements et connexions destinés aux piétons sont pauvres ou parfois inexistantes ;
Considérant qu'actuellement le projet dispose de 148 200 m² de surface imperméable et de 159 500 m² de surface perméable ;
Considérant que sur ces 148 200 m² de superficie imperméable, 114 175 m² sont dédiés à la chaussée carrossable ;
Considérant que le périmètre du projet accueille 395 emplacements de stationnement ;
Considérant que 2 693 arbres à haute-tige sont présents au sein du périmètre ;

Situation projetée

Considérant que la présente demande vise à réaliser la restructuration du tronçon Van-Praet et Croix du Feu ; que le projet vise à la rationalisation de l'espace pour la création d'un parkway longeant les quartiers de Neder-Over-Heembeek ;
Considérant que le projet vise à désaffecter certaines de voies de circulation automobile au profit d'espaces verts, d'aménagements dédiés aux modes actifs et de nouveaux espaces publics récréatifs ;
Considérant que le présent projet consiste au réaménagement des axes de circulation des Avenues Van Praet, Madrid, des Croix du Feu, du rondpoint du Gros Tilleul, et de la Chaussée de Vilvorde ; que ce projet fait partie de la vision globale de l'aménagement de la sortie du R21 et de l'Autoroute A12 ; que le périmètre des accès et sorties de l'A12 jusqu'à la limite de la région Bruxelloise fera l'objet d'étude et d'une demande de permis ultérieure pour sa restructuration ;
Considérant le projet prévoit de désaffecter l'avenue des Croix du feu ainsi que l'avenue de l'Araucaria à hauteur du parc du Pavillon chinois et autour de celui-ci ;
Considérant que le projet prévoit la création d'une voie verte cyclo-piétonne directe et continue définit sur l'ensemble de tronçon (3km) et en adéquation avec l'axe du RER vélo, partant du Canal jusqu'à la Chaussée Romaine ;
Considérant que l'Avenue des Croix du Feu est destinée à être transformée en Boulevard apaisé, à accueillir les modes actifs et le futur aménagement du tram NOH (ref. : 1827328) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

Considérant qu'au niveau de l'avenue des Croix du Feu, les plans de la situation projetée représentent un aménagement qui intègre à la fois le projet de tram vers Neder-Over-Heembeek (NOH) et la continuité des aménagements du présent projet ; que cependant, le périmètre du projet exclu l'aménagement situé aux abords de l'arrêt de tram ;

Mobilité

Considérant que le projet prévoit de rassembler les deux sens de circulation sur une même branche de voirie bidirectionnelle ; que les deux bandes aux sorties du R21 sont relocalisées sur l'Avenue Van Praet ;

Considérant que le projet prévoit de simplifier les carrefours et croisements situés à la hauteur de l'intersection de la Chaussée de Vilvorde et de l'Avenue des Croix du Feu ; que cette modification engendre la désaffectation de 2 axes à 2 bandes de circulation et la création d'îlots directionnels engazonnés ;

Considérant que le carrefour sera reconfiguré pour dédier un axe à deux bandes de circulation sur l'Avenue Van Praet et un axe à deux bandes sur l'Avenue des Croix du Feu ; que les anciennes voies de circulation seront transformées en surface de pleine terre et plantées ou en voie destinés aux modes actifs ;

Considérant que la piste cyclable reliée à l'Avenue Van Praet et la voie verte (Parkway) débute à cette hauteur ; que leurs connexions s'établissent à partir de la piste cyclable bidirectionnelle de la Chaussée de Vilvorde ;

Considérant que le projet prévoit la création de deux pistes cyclables séparées unidirectionnelles le long de l'Avenue Van Praet (réseau Vélo Plus-express), implantées chacune de part et d'autre de la rangée de marronniers ; qu'une sera composée de béton désactivé ou brossé et que l'autre sera composée d'asphalte ocre ;

Considérant que le revêtement de la piste cyclable bidirectionnelle reliée à Van Praet est prévu d'une part en asphalte ocre et d'une autre en béton désactivé ou brossé, de ton ocre tous les deux ;

Considérant qu'un mur acoustique sera érigé le long de l'accotement adjacent à la chaussée carrossable, qui sera réduite à 2x1 voie ;

Considérant que le revêtement de la voie verte est prévu dans un enrobée écologique agrémenté de granulats phosphorescents d'une part et que certaines parties sont constituées de béton brossé ou lavé ;

Considérant qu'à la hauteur du tronçon de la Chaussée de Vilvorde et de l'Avenue des Croix de Guerre le projet prévoit le réaménagement côté façade en intégrant des trottoirs et une piste cyclable bidirectionnelle de 3 mètres et des trottoirs de 2 mètres ;

Considérant que l'axe du Parkway est connecté à l'axe de l'Avenue des Croix du Feu (côté façades) par des traversées piétonnes et cyclables en béton brossé ou lavé,

Considérant qu'il prévoit la création d'une voie verte cyclo-piétonne (parkway) de 4,5 à 5 mètres allant jusqu'à 6,7 mètres lors de la jonction avec l'axe du RER ;

Considérant qu'à la hauteur de l'actuelle A12 le projet prévoit des interventions minimalistes qui visent à adapter la largeur des bandes de circulation et la réorganisation de 2 à 3 bandes pour l'axe sortie ;

Considérant que de nouvelles traversées piétonnes sont prévues à la hauteur de ce même tronçon compris entre le chemin du Boxer qui relie le quartier Mutsaard ;

Considérant que le projet prévoit d'implanter un escalier et une rampe en pente douce pour établir une connexion entre l'A12 et l'Avenue de Meysse ;

Considérant qu'à la hauteur du rond-point du Gros Tilleul, les deux sens de circulation se rejoignent pour être prolongés sur l'avenue Van Praet ; qu'une nouvelle bretelle est aménagée pour relier le R21 l'anneau dû au rond-point (axe sortie de ville) ;

Considérant que la piste cyclable bidirectionnelle est prévue en continuité de la Chaussée de Vilvorde jusqu'à l'Avenue de Madrid ;

Considérant que le périmètre du projet accueille 383 emplacements de stationnement ; que l'on supprime au total 12 emplacements de stationnement ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

Création d'espaces publics

Considérant que le projet prévoit d'aménager plusieurs aires de repos et d'arrêt, en maintenant une cohérence dans leur aménagement ; qu'il intégrera pour chacune les mêmes matériaux (semi-)perméables, les mêmes essences multi-troncs ainsi que le mobilier urbain ;

Considérant que ces placettes se situeront le long du périmètre du projet, une à la hauteur du carrefour de l'Av. des Croix du Feu, la rue de Wand jusqu'à l'Avenue Van Praet et une à la hauteur du croisement de l'Avenue de l'Araucaria et Van Praet, considéré comme un second sentier appropriable par les modes actifs dû à la fermeture de cette avenue à la circulation automobile ;

Considérant que le projet prévoit pour les nouvelles placettes d'intégrer des pavés et des dalles de pavés de pierres naturelles pour le revêtement de sol ; que l'espace cyclable sera délimité par des clous ;

Considérant la création d'un espace vert destiné à la pratique sportive ou à la détente à la hauteur de l'Avenue du Frêne ; que son sol sera constitué de prairie fleurie ou de gazon ;

Considérant que le projet prévoit d'intégrer une patinoire urbaine à ciel ouvert en lieu et place de l'actuel terminus Heembeek ; qu'il consiste à requalifier 2 500 m² en une zone récréative et sportive ; que cet aménagement fera l'objet d'une occupation temporaire en attendant de s'accorder sur un futur aménagement ;

Considérant que le projet prévoit de conserver au maximum les bordures existantes et d'intégrer un revêtement en acrylique pour la pratique de sport ; qu'elle sera composée dans son premier pourtour de pavés de pierre naturelle dont les abords seront composés par endroit de pavés à joints engazonnés, bordée à l'intérieur d'un revêtement en résine acrylique pour la zone de sport et dont la zone centrale arborée sera délimitée par des pavés en pierre naturelle ;

Considérant que cette zone abritera bancs, tables, arceaux vélos et des toilettes publiques ; qu'il prévoit également de libérer une zone centrale pour l'implantation d'une guinguette ;

Aménagement paysagers / patrimoine

Considérant que le projet prévoit d'intégrer une passerelle cyclo piétonne au centre du rond-point du Gros Tilleul pour permettre le croisement de la voie cyclo piétonne et du R21 ;

Considérant que le choix architectural de la passerelle s'est porté sur une conception et un design marqué dans le paysage urbain ; qu'elle sera composée d'un tablier traversant en tôle métallique ancré sur des caissons, d'un arc portant en acier avec profil octogonal, de suspente en tube d'acier ancrés sur des caissons extérieurs, d'un revêtement de sol en tôle métallique accompagné d'une résine antidérapante et de garde-corps en acier dont la main courante sera composée de bois avec des treillis en inox à l'intérieur ;

Considérant que sa longueur sera de 40,3 mètres sur 6 mètres de largeur et 7,60 mètres de hauteur ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager les zones autour du pavillon chinois ;

Considérant que le projet prévoit la réduction à 84 900 m² de chaussée carrossable ;

Environnement

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 171 arbres, dont l'essence majoritaire est constituée de charmes de petit gabarit (4 mètres de haut) avec un port colonnaire ;

Considérant que le projet prévoit la replantation de 147 sujets composé d'essences diversifiées ;

Considérant que 2 669 arbres à haute-tige seront présents au sein du périmètre ;

Considérant que le projet prévoit de planter des zones destinées à des prairie fleuries le long du parkway ;

Considérant que le projet prévoit une superficie de 15 000 m² destinés à la gestion des eaux et composée de systèmes de noues, de zones d'infiltration et d'espaces verts inondables ;

Considérant que le rapport d'incidences mentionne la présence de petites faunes et d'espaces occupés par celle-ci ; que le projet mentionne que le périmètre dispose d'une étendue suffisante pour constituer divers habitats ;

Considérant que le projet vise à intégrer une nouvelle réflexion sur les dispositifs d'éclairage (trame noire) en lien avec le réaménagement des voiries ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

Considérant qu'il vise à remplacer les dispositifs de l'avenue des Croix du Feu, du rond-point du Gros Tilleul et le long de l'A12 et à créer une nouvelle trame au niveau des placettes Araucarie et De Wand, du parkway et RER Vélo ; que le modèle sélectionné se porte sur un éclairage de type Citea NG à 8m de haut côté voirie et à 6m côté piste cyclable et une inter-distance de 24m ; que cet éclairage est prolongé le long de la voie verte (rond-point du Gros Tilleul et assiette de l'A12) avec une hauteur de 4 mètres et une inter-distance de 16 m

Considérant que le projet prévoit de maintenir les mâts des dispositifs d'éclairage existants et de remplacer uniquement les 'globes' en verre strié équipés de lampes LED ;

Objectifs

Considérant que les objectifs du projet sont :

- Revoir les entrées de la ville ;
- Améliorer le cadre de vie des riverains ;
- Favoriser la mobilité douce ;

Motivation

Considérant que le projet vise à améliorer le cadre de vie dans le quartier de Neder-Over-Heembeek en intégrant des objectifs destinés à répondre aux politiques de développement durable et aux politiques de la Région Bruxelloise ;

Considérant que le projet vise à diminuer l'emprise au sol des voiries et de mieux les répartir en visant à assurer leur fonctionnalité et apaiser les quartiers NOH et Mutsaard de la pression automobile en recréant des nouvelles configurations adaptées ;

Considérant que le projet prévoit la réduction ou la suppression d'axes dédiés à la circulation automobile en particulier un axe carrossable passe de 2 à 3 bandes sur l'Avenue de Croix du Feu et d'une bande sur l'Avenue Van Praet ;

Considérant que le présent projet fournit des études et des micro-simulations concrètes ; que cependant l'analyse sur les flux des véhicules « poids lourds » pourrait être plus détaillée en ce qui concerne les conséquences de la suppression de bandes de circulations sur les deux axes « Poids Lourds Plus » ; que ces axes sont destinés à alimenter les activités de la zone Canal et qu'il y a lieu de préciser les impacts sur l'ensemble des activités de la zone portuaire et industrielle ;

Considérant de ce fait que la reconfiguration de l'Avenue des Croix du Feu permet de valoriser le statut de quartier de la voirie et de permettre d'apaiser les quartiers et de créer un cadre de vie agréable ;

Considérant cependant l'étude sur la réduction à 2 bandes de circulation de l'Avenue Van Praet n'est pas assez poussée sur le sujet des flux poids lourds ; que les conséquences de ces nombreuses modifications pourraient avoir des impacts sur les activités de la zone Canal ;

Considérant que Goodmove recommande dans son point B.7 que la mise en œuvre des réseaux Poids Lourd PLUS doit maintenir le trafic de marchandises sur des voiries adaptées jusqu'au plus près du point de

destination ou de débordement vers d'autres véhicules/d'autres modes et doit viser à faciliter l'accès des poids lourds vers les zones logistiques de la Région ; qu'il y a lieu d'assurer l'accessibilité des « Poids Lourds » aux zones d'activités ;

Considérant que le point 46 de la section 6 de Goodmove recommande que les actes et travaux relatifs aux voiries PLUS et CONFORT du réseau Poids lourd doivent offrir au minimum une largeur adaptée à la circulation des poids lourds, et une géométrie permettant une giration aisée de ceux-ci ; que la largeur de la chaussée carrossable bidirectionnelle du projet n'assure pas une circulation sécurisée des Poids Lourds ;

Considérant que le projet vise à transformer l'Avenue des Croix du Feu en voirie apaisée et en corrélation avec son statut « Auto-quartier » comme le prévoit Goodmove ;

Considérant que la reconfiguration et le rééquilibrage de certains axes à la hauteur du croisement de la Chaussée de Vilvorde et de Van Praet se fait au profit des espaces verts et des aménagements dédiés aux modes actifs ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

Considérant que le projet prévoit d'intégrer un « parkway », qui sera défini comme une voie verte et destiné aux promeneurs et aux modes actifs le long de la Chaussée de Vilvorde, de l'Avenue des Croix du Feu, traversant le rondpoint du Gros Tilleul jusqu'à l'Avenue de Madrid ; qu'il sera conçu autour d'une réflexion paysagère, écologique et récréatif ; qu'il sera implanté le long de la promenade verte et défini comme la liaison entre différents espaces urbains et permettrait d'établir une connexion rapide, arborée et confortable ;

Considérant que du côté de Van Praet le projet prévoit de réaménager deux bandes cyclables séparées pour les vélos de chaque côté de la rangée des marronniers existants et de réduire l'espace carrossable à deux bandes ; que cet axe cyclable serait raccordé au rondpoint du Gros Tilleul à l'Avenue de Madrid ;

Considérant que ces aménagements visent à répondre aux objectifs de Goodmove en ce qu'il offre des aménagements cyclables séparés du trafic dans des réseaux « Velos Plus » (Van Praet) et « Vélo Confort » (Av. des Croix du Feu) ;

Considérant que l'itinéraire de l'Av. Van Praet offre deux pistes cyclables unidirectionnelles de 2,40 mètres chacune et de 4 mètres pour l'Av. de Madrid ; qu'il y a lieu de prévoir une largeur de minimum 2,50 mètres pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 4 mètres voir plus pour les bidirectionnelles comme le recommande Goodmove dans les voiries « Vélos Plus et Confort » ;

Considérant que dans le parkway situé sur l'Av. Des Croix du Feu le chemin cyclo-piéton est d'une largeur de 4,50 mètres ; que cet aménagement répond aux objectifs et recommandations de Goodmove ;

Considérant qu'une inversion est créée au niveau du gros tilleul pour permettre à la voie cyclo-piétonne de se relier aux parcs d'Osseghem et de Laeken et au plateau du Heysel sans conflit ou interruption par des axes routiers ;

Considérant que l'Avenue des Croix du Feu est destinée à être transformée en Boulevard apaisé, destiné à accueillir les modes actifs et le futur aménagement du tram NOH (ref. : 04/PFD/1827328) ;

Considérant cependant que le présent permis ne reprend pas la situation de droit du permis d'urbanisme référencé 04/PFD/1827328 et notifié le 10/11/2022 par le Fonctionnaire Délégué ; qu'il ne se raccorde pas non plus à la situation existante ;

Considérant que le périmètre du projet doit être revu afin d'intégrer ce tronçon de l'axe et d'assurer une continuité cohérente sur l'ensemble de son axe ; que dès lors, il y a lieu de revoir l'aménagement du tronçon de l'avenue des Croix du Feu situé entre l'avenue des Croix de Guerre et la rue de Heembeek en élargissant le périmètre à l'ensemble de l'avenue afin de proposer un aménagement continu et cohérent tout en intégrant les infrastructures nécessaires au bon fonctionnement du tram dit NOH, autorisé par le permis d'urbanisme référencé 04/PFD/1827328 et notifié le 10/11/2022 par le Fonctionnaire Délégué ;

Considérant que certaines places de stationnement ne semblent pas bien implantées, comme par exemple à la hauteur du carrefour de l'A. des Croix du Feu et de l'A. des Buissonnets ; qu'il y a donc lieu de revoir l'aménagement de ces zones afin de réduire les risques de conflits entre usagers de l'espace public ;

Vu les avis des différentes sociétés de transports en commun, le projet doit s'assurer que les aménagements mentionnés ne constituent pas un conflit pour la circulation des véhicules et n'altèrent pas leurs vitesses commerciales ;

Considérant que là où la future nouvelle ligne de tram de la STIB est projetée, le dossier ne fait pas apparaître le scénario selon lequel cette ligne de tramway - entre Van Praet et l'arrêt Heembeek - serait déplacée plus au sud-est afin que l'arrêt Heembeek n'occupe pas une partie de l'espace vert ; que cela implique que le parkway sera construit le long de la chaussée de Vilvorde, mais qu'il restera coupé en deux par la ligne de tram ;

Considérant qu'il y a lieu de rendre le présent projet compatible avec les infrastructures de la STIB sur l'Avenue de Meysse à la hauteur du Sentier du Boxer afin de réduire les conflits avec les entrées de garages et la traversée et le cheminement piéton ;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer la giration des véhicules de transport en commun, des poids lourds et véhicules d'urgence à hauteur du rond-point du Gros Tilleul et de veiller à agencer les voiries de façon à limiter les conflits ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

Considérant qu'il y a lieu d'adapter la signalétique et le marquage pour les infrastructures de transport en commun, comme par exemple le marquage des sites propres de façon à gagner en lisibilité ou de la gestion des phases des feux de circulation de façon à limiter les congestions à la hauteur de la rotonde ;
Considérant que l'efficacité des transports en commun est un élément nécessaire pour inciter au report modal ; qu'il y a lieu de s'assurer que les aménagements du présent projet ne présentent aucun conflit ou incidences en termes de circulation, de fluidité et de confort pour les transports en commun ;
Considérant qu'il serait préférable pour le carrefour de Wand de prévoir un revêtement en béton imprimé en lieu et place des klinkers pour éviter les vibrations et maximiser la durabilité des matériaux lors du passage du bus ;
Considérant l'absence de dalles podotactiles sur certaines traversées, comme par exemple à la hauteur de traversée de la Chaussée de Vilvorde du côté de la voie verte ; que conformément à l'article 5§1 du Titre VII du RRU, chaque traversée piétonne doit être équipées de dalles podotactiles ; qu'il y a lieu de s'assurer que chaque passage piéton dispose de dalles podotactiles ;
Considérant que les clous implantés sur les placettes peuvent avoir un caractère glissant qu'il y a lieu de ne pas implanter de clous pour délimiter l'espace cyclable et utiliser un autre dispositif limitant l'encombrement de l'espace public ;
Considérant qu'il y a lieu d'assurer que les revêtements des placettes soient pourvus d'une planéité pour améliorer le confort des PMR, piétons et vélos ;

Aménagement paysagers / patrimoine

Considérant que la passerelle cyclo-piétonne est accessible aux modes actifs ainsi qu'au PMR en ce que les rampes d'accès à la passerelle sont conformes au Titre VII du RRU et qu'elles ne dépassent pas 5% ;
Considérant que la passerelle cyclo piétonne s'inscrit de façon trop proéminente dans le paysage urbain au regard des différents éléments patrimoniaux ; qu'il y aurait lieu de minimiser son impact visuel en l'intégrant plus subtilement dans le paysage, en optant par exemple pour une architecture moins « remarquable », des matériaux plus « organiques » ou l'intégration de végétation ;
Considérant que la palette végétale proposée s'écarte des essences présentes sur le site (plantées lors des aménagements historiques) ; que pour renforcer la cohérence paysagère et historique du périmètre il serait intéressant d'intégrer au maximum cette même palette (présente dans les serres royales, jardins du pavillon chinois, abords de la Tour Japonaise, ...) tout en intégrant des autres essences indigènes dans le but de renforcer la biodiversité ;
Considérant la présence du tunnel situé à hauteur de « la Cressonnière royale », du « Grand Pont » menant au domaine royal ainsi que de l'ensemble d'arcades qui longent le tracé actuel du tram à proximité du pont Van Praet ; que ces ouvrages constituent les vestiges du tracé ferroviaire et de la gare souterraine projetés par Léopold II ;
Considérant que le projet doit considérer ces éléments notables et devrait les mettre en évidence afin de les valoriser comme point de repère dans ce nouvel espace public ; que le demandeur peut se concerter avec la STIB pour valoriser ces éléments architecturaux ;
Considérant que le projet prévoit de reconverter temporairement l'ancien terminus du pôle Heembeek en une patinoire urbaine avant un projet définitif ; que cependant, le présent permis vise à autoriser de manière définitive l'aménagement de cette zone jusqu'à la prochaine demande de permis d'urbanisme ;
Considérant que les revêtements seront composés de matériaux perméables et semi-perméables ; que la végétation située au centre sera maintenue ; que ce nouvel aménagement amène une fonction supplémentaire au sein de l'espace public ;
Considérant que la patinoire se situe en zone d'espace vert au PRAS et que son affectation est essentiellement dédiée à la végétation et aux plans d'eau qui constituent les éléments essentiels du paysage et qu'elles sont entretenues ou aménagées afin de garantir leur intérêt scientifique ou esthétique ou afin de remplir leur rôle social ou pédagogique ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

Considérant que ces zones doivent accueillir des actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones ou directement complémentaires à leur fonction sociale sans que puisse être mise en cause leur unité ou leur valeur scientifique, pédagogique ou esthétique ;
Considérant qu'au regard de l'ensemble du projet, la surface semi-perméable est augmentée ; que dès lors il est intéressant de renforcer l'espace public de sujets plantés et améliorer le caractère végétale des abords de la patinoire ; que la guinguette devra faire l'objet d'une demande de permis ultérieure dans le cadre d'une demande de permis à durée limitée ;
Considérant que le projet apporte de nouveaux espaces publics le long d'un nouvel axe dédié aux modes actifs et à la valorisation paysagère ; qu'il constituera une nette amélioration pour le cadre de vie des habitants ;
Considérant afin de garder une cohérence paysagère sur les nouvelles places créées les matériaux telles que les pavés et dalles de pierres naturelles doivent être de même ton, assurer un caractère anti-dérapant et une planéité comme le recommande le Vademecum piéton ;

Environnement

Considérant que le projet prévoit l'abattage d'un nombre important d'arbres du patrimoine arboré (171) existant ; qu'il aurait été intéressant de sauvegarder un maximum d'arbres déjà existants ; que le projet aurait dû intégrer une réflexion sur le maintien de ce patrimoine et d'éviter de compenser ces abattages par de nouvelles plantations ;
Considérant que le projet accueille moins d'arbres dans son périmètre que dans sa situation existante ;
Considérant qu'afin d'obtenir un bilan positif en termes de sujets plantés, qu'il y a lieu de réfléchir à la plantation de nouveaux sujets qui correspond au patrimoine arboré actuellement présent ;
Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que les aménagements projetés n'altèrent pas le système racinaire des arbres par la terrassement et l'implantation des nouveaux revêtements ;
Considérant que le projet pourrait étudier plus en profondeur la question de la faune et des opportunités qui peuvent être dégagées sur le périmètre pour renforcer leur présence ;
Considérant l'opportunité de la requalification et de la désaffectation des voiries qui pourrait permettre la création d'infrastructures dédiées aux passages de la faune, comme par exemple un tunnel à batraciens sous les Avenues Van Praet et des Croix de Feux dans les axes des zones boisées ; que la création d'habitats (tels des nichoirs, hôtels à insectes, ...) pourrait être également implantés le long du parkway ;
Considérant que le projet amène une nouvelle réflexion sur la trame noire (trame de réflexion sur l'éclairage) visant à créer une scénographie de l'espace public, limiter les impacts de la consommation énergétique et moderniser l'ensemble des infrastructures lumineuses ;
Considérant que cependant, ces dispositifs devront suivre les recommandations du Plan Lumière de Bruxelles Environnement en ce qu'ils ne doivent pas créer une pollution lumineuse qui altérerait les corridors potentiels des animaux nocturnes et créerait des ruptures au sein du maillage écologique ; que de ce fait il y a lieu de s'assurer d'équiper les dispositifs avec les bonnes sources lumineuses (cf. : Avis de Bruxelles Environnement) ;
Considérant que le projet a été étudié de façon à limiter le bruit par la réduction des infrastructures du trafic automobile, la réduction des flux et de la vitesses des automobiles et la mise en place d'aménagements limitant les effets de réfléchissements des sources de bruit ;
Considérant que le projet améliore globalement la gestion des eaux de pluie en visant à retenir et infiltrer les eaux de pluie par la création de noues, d'espaces verts inondables et de la mise en place de dispositifs permettant de gérer une partie d'éventuelle pollution accidentelle ; que cependant les eaux infiltrées sont chargées en polluants ;
Considérant cependant que le projet pourrait parfaire sa réflexion sur la gestion des eaux pluviales en intégrant une réflexion sur l'ensemble du périmètre y compris sur l'avenue Van Praet et le rondpoint du Gros Tilleul ainsi qu'une réflexion plus précise sur la filtration de l'ensemble des eaux polluées afin de garantir une gestion totale des eaux de pluie ;
Considérant la nécessité d'adapter les accès des entrées au parc du Pavillon chinois et leurs abords pour les services techniques de BE-DEV-Gestion afin de garantir leur sécurité et la possibilité de ralentir dans cet axe ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

Considérant qu'il y a lieu de préciser la propriété du périmètre de la patinoire qui se situe dans la zone de du domaine royale et s'assurer que la convention notifie bien la donation royale à la Région ;

Considérant que le projet prévoit de créer des axes continus, confortables et sécurisés pour les modes actifs ; qu'il consacre une partie de ces aménagements à la valorisation paysagère de ces axes ; que ces aménagements doivent en revanche, garantir l'accessibilité de la région et de la zone d'activité portuaire ; que l'accessibilité des automobiles et des poids lourds doit être préservé ; que le projet doit être réétudié en conséquence de son statut « Auto - Poids Lourd Plus » ;

Considérant que le projet revalorise et apaise l'Avenue des Croix du Feu et en corrélation avec son statut de voirie de quartier comme le recommande Goodmove ;

Considérant que le projet vise à apporter des infrastructures cyclables adaptées pour les itinéraires du RER Vélo et de l'ICR ; qu'il rentre également en corrélation avec la spécialisation multimodale vélo de Goodmove « Vélos Plus » et « Vélos Confort »

Considérant, de ce qui précède, et moyennant les conditions précitées, que le projet pourrait s'accorder aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et ne serait pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de :

Mobilité :

- revoir la structure de la voirie Van Praet et maintenir 3 bandes de circulation en revoyant le profil sur Avenue Van Praet prenant en compte le statut Auto-PLUS et Poids Lourds – PLUS au niveau de la spécialisation multimodale des voiries de Good Move pour assurer l'accueil des flux de véhicules existants, dont notamment les poids-lourds et les convois exceptionnels ;
- s'assurer au travers d'une étude complémentaire de l'accessibilité de la région et de ses zones d'activités portuaires et d'industries aux poids lourds comme le recommande Goodmove ;
- consulter Brupartners ;
- adapter le projet de façon à limiter les conflits pour les véhicules de transports publics et poids lourds ;
- adapter la signalétique et les marquages de façon à améliorer la lisibilité des espaces qui leurs sont réservés ;
- s'assurer que les aménagements puissent assurer la giration et la circulation des véhicules à la hauteur du rond-point du Gros Tilleul ;
- s'assurer de la fluidité des circuits de transports en commun et que les liaisons nécessaires aux potentielles déviations ne soient pas impactées, de façon à ne pas altérer leur vitesse commerciale ;
- s'assurer que les aménagements ne soient pas conflictuels avec les projets en cours ou en développement ;
- vérifier que le rond-point Gros-Tilleul puisse fonctionner avec la restructuration évoquée ci-dessus ainsi que les futures connexions lors de la phase 2 liée au projet de l'A12, garantissant une gestion optimale des flux automobile y passant ;

Tram

- se coordonner au mieux entre les projets connexes du Parkway – A12 et du futur pôle tram-bus Heembeek et ajuster tant au niveau des plans qu'au niveau du timing de réalisation ;
- revoir l'aménagement du tronçon de l'avenue des Croix du Feu situé entre l'avenue des Croix de Guerre et la rue de Heembeek en élargissant le périmètre à l'ensemble de l'avenue afin de proposer un aménagement continu et cohérent tout en intégrant les infrastructures nécessaires au bon fonctionnement du tram dit NOH, autorisé par le permis d'urbanisme référencé 04/PFD/1827328 et notifié le 10/11/2022 par le Fonctionnaire Délégué ;
-





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

RER vélo

- augmenter les pistes cyclables dans les axes « Vélos Plus » à 2,50 mètres minimum pour les voies unidirectionnelles et 4 mètres ou plus si nécessaires pour les voies bidirectionnelles en vue de respecter les normes de largeur de pistes cyclable pour le RER vélo ;

Stationnement en voirie

- revoir et adapter les aménagements de certaines zones de stationnement afin de limiter les conflits entre les différents usagers, notamment dans les courbes, comme par exemple au carrefour des Avenues du Buissonnets et des Croix du Feu ;

Eclairages

- apporter une réflexion sur la trame noire et s'assurer d'équiper les dispositifs avec les bonnes sources lumineuses afin que l'ensemble des dispositifs d'éclairage ne nuisent pas à la faune et flore bordant le périmètre du projet ;

Urb/patrimoine

- adapter les alignements au nouveau réaménagement de l'A12 et des avenues Van Praet et Croix de Feu, tenant compte que certains alignements de droit ne seront plus d'actualité et seront mieux adaptés afin de distinguer le domaine public régionale et communale et sa gestion et entretien y relatif ;
- intégrer et valoriser les ouvrages d'art situés entre l'Avenue Van Praet et l'Avenue des Croix du Feu et veiller à leur mise en valeur ;
- améliorer l'intégration paysagère de la passerelle cyclo-piétonne du rond-point du Gros Tilleul et/ou de son expression architecturale afin de mieux l'intégrer dans le paysage urbain environnant ;
- s'assurer que les matériaux des nouvelles placettes soient de même ton, assurer un caractère anti-dérapant et une planéité comme le recommande le « Vademecum piéton » ;
- ne pas implanter de clous qui délimitent l'espace cyclable sur les nouvelles placettes ;

PMR

- prévoir des dalles podotactiles pour chaque passage piéton conformément à l'article 5 du Titre VII du RRU et les implanter jusqu'aux lignes guides naturelles (façades) ;

Aménagement paysager et récupération des eaux de pluie

- fournir une analyse concernant l'opportunité des passages de la petite faune et intégrer des habitats pour celle-ci ;
- renforcer le caractère végétale/planté des abords de la patinoire et réduire si possible sensiblement l'espace im/semi-perméable au profit de l'espace perméable ;
- fournir des solutions pour éviter une infiltration des polluants accidentelle ou non ;
- étudier un changement de la collecte et évacuation des eaux de pluie pour le rond-point Gros Tilleul et l'avenue Van Praet afin de viser une gestion des eaux sur l'ensemble du périmètre ;
- prendre en compte la pluie centennale de référence pour dimensionner les volumes minimum à gérer ;
- gérer in situ les eaux pluviales de toutes les surfaces réaménagées dans le cadre du présent projet ;
- si des pompages de nappe s'avèrent nécessaire lors de la phase chantier, s'assurer les eaux collectées ne devront être renvoyées qu'en dernier recours vers le réseau d'égouttage ;

Equipements :

- solliciter un permis ultérieure pour l'implantation de la guinguette dans l'espace de la patinoire ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- compléter l'offre d'équipements extérieurs par : un agoraspace, une zone de skatepark, des tables de ping-pong et une plaine de jeux, une fontaine d'eau potable ainsi que des bornes de recharge électriques pour vélos ;

Donation Royale :

- vérifier le projet au regard de la convention de 1949 passée entre la Ville et la Donation Royale qui précise, notamment, que la zone du pôle Heembeek doit uniquement être réservée à des plantations.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: J2015/2022 (PFD)

Adresse / Adres: Rue des Jardins Potagers 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles - STIB (Renaud DE SAINT MOULIN)

Objet / Betreft: Réaliser les travaux suivants dans le cadre d'un permis à durée limitée pour un bâtiment de type modulaire servant de centre de formation théorique et pratique :

- enlèvement d'une butte de terre présente sur le terrain ;
- construction d'un nouveau bâtiment temporaire comportant des espaces de formation et des bureaux ;
- aménagement des abords du bâtiment dont le déplacement d'un arbre en bordure de voirie.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/09/2022 - 06/10/2022

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 08/11/2022

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

8

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

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

- attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que le bien se situe dans les limites du Règlement Communal d'Urbanisme Zone (RCUZ), plus précisément RCUZ Verdun bis (d.d. 06/10/2011) relatif aux constructions le long de la nouvelle voirie située entre la rue du Biplan et le pont de la rue de Verdun ;
- considérant que la demande vise à construire un nouveau bâtiment provisoire pour organiser des cours ;
- considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT:

- application de l'art. 175/16 du CoBAT: projets soumis à rapport d'incidences : 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;

- considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 07/09/2022 au 06/10/2022 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS : équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS: modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- application de l'art. 126§11 du CoBAT: dérogation aux art. 7 (implantation d'une construction isolée), et 8 (hauteur d'une construction isolée) du Titre I du RRU ;
- application de l'art. 175/20 du CoBAT: mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
- que 5 réactions ont été introduites, dont une hors délai, concernant :
 - la taille du bâtiment proposé dans une zone où il n'y a que des maisons unifamiliales ;
 - l'envergure du projet et les nuisances dues à la quantité de personnes qui vont utiliser cette nouvelle infrastructure ;
 - l'absence de parking notamment parce qu'il y a déjà une manque de places pour les riverains dans les rues ;
 - le déroulement du chantier (stationnement des camions et autres engins) ;
 - l'impact au niveau des jardins et les vis-à-vis apportés ; le fait que toutes les fenêtres donnent directement sur les jardins, ce qui a un impact à la privacité des riverains ; qu'il n'y en a aucune donnant sur les rues principales ;
 - l'ombre portée sur les parcelles adjacentes ;
- considérant que lors de la commission de concertation les riverains ont également indiqué que l'impact du projet sur la zone située au nord du projet est très important ; que ce terrain est actuellement utilisé en tant que potager mais concerne néanmoins un terrain à bâtir ; qu'un permis de lotir a été délivré pour ces parcelles, destinées à recevoir des maisons unifamiliales ;
- considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
 - application de la prescription particulière 21 du PRAS: modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).
- vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/10/2022, avec référence C.2022.0765/1;
- vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 23/08/2022 ; que la Commission estime qu'il faut prévoir une couverture radioélectrique interne ASTRID, parce que la capacité d'accueil dépasse les 150 personnes ;
- vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo' du 05/10/2022 ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; que l'entrée doit se faire de plain-pied et qu'une marche de 15 cm semble persister ; que, de plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges;
- vu l'avis Alignement de la Ville de Bruxelles (cellule Topographie et expertise) stipulant que les 5 m de zone de recul doivent être pris perpendiculairement à l'alignement et pas le long des limites parcellaires ; que, du fait de la pente de la rue, la différence de niveau entre les extrémités des portes de garages doit être récupérée en arrière des alignements sans rupture de pente dans le trottoir;
- considérant que cet avis précise également qu'un plan indiquant la position exacte de l'assiette du chemin prévu est nécessaire pour être joint à l'engagement de passage public sur sol privé et qu'avant d'entamer les travaux, il faut contacter le Département Développement Urbain, Direction planification stratégique et opérationnelle, Centre Administratif, rue des Halles, 4, 11e étage - bureau 11/41, tél. 279.30.20 - mail : urb.topo@brucity.be, en vue d'obtenir sur place le tracé de l'alignement, la fixation du niveau à observer et le contrôle du maintien du repère de nivellement éventuel ;
- considérant que le site concerné fait partie d'une grande parcelle qui est occupée par le Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB) ; qu'il s'étend sur une superficie de 1208 m² et se trouve entre la rue des Jardins Potagers et la rue de Verdun;
- considérant qu'il s'agit d'une zone non-construite ; qu'elle est actuellement recouverte d'une bute de terre, naturellement colonisée par de la végétation;
- considérant que l'objectif du projet est de construire un bâtiment provisoire, pour une durée limitée de 10 ans, pour l'organisation des formations Tram et Bus du STIB;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- considérant que la superficie de plancher totale du bâtiment est de 1.685 m² ;
- considérant que le nouveau bâtiment est implanté au centre du site ; qu'il s'agit d'une construction isolée qui relie les deux rues suivantes : la rue des Jardins Potagers et la rue de Verdun ;
- considérant que le rez-de-chaussée accueille les fonctions plutôt publiques (salle polyvalente, accueil, ...) ; que le premier étage est réservé à l'éducation ; que le deuxième étage est réservé au personnel de la STIB ; que les locaux techniques sont principalement installés en sous-sol ;
- considérant que les étages sont reliés au centre du bâtiment par un grand escalier (et un atrium) ;
- considérant que la nouvelle volumétrie s'inscrit dans un tissu urbain des maisons unifamiliales mitoyennes (R+1+T et R+2) ;
- considérant que le volume rectangulaire mesure 45.6 m sur 13.7 m et a un gabarit de R+2 ; que côté nord, une zone tampon d'environ 2 m est prévue ; qu'une zone tampon d'environ 6 m de large est prévue au niveau des bâtiments existants, dans laquelle le sentier existant est réaménagé :
- considérant que la nouvelle construction se situe au bout de la rue et est perçue comme le bâtiment qui ferme l'intérieur d'îlot existant ; que le bâtiment s'implante au milieu de la parcelle ; que cette nouvelle volumétrie se distingue clairement des maisons adjacentes, qui se situent le long des rues existantes en créant un intérieur d'îlot (jardin) à l'arrière ;
- considérant que la plus petite distance par rapport à la limite parcellaire (seulement 2 m) est prévue du côté nord, étant donné qu'il n'y a pas de bâtiments à cet endroit : que du côté sud, une zone tampon de 6 m est prévue pour créer une plus grande distance par rapport aux bâtiments existants ;
- considérant que la distance par rapport aux maisons existantes reste plus élevée afin que l'impact du nouveau volume soit limité ; qu'un sentier est construit dans cette zone latérale ;
- considérant que la zone le long de la limite de la parcelle est verdurisée (zone verte avec haie d'environ 150 cm) ;
- considérant qu'un porche d'entrée est prévu (côté rue des Jardins Potagers) avec une hauteur libre de 4.50 m ;
- considérant qu'actuellement il existe un chemin piéton entre les rues (de Verdun et des Jardins Potagers) ; que ce sentier est conservé dans cette demande ; que la parcelle n'est pas clôturée pour permettre l'accès permanent à la liaison piétonne des 2 rues ; que ce sentier est éclairé pendant la nuit ;
- considérant qu'un local vélos sécurisé (10 places) est prévu pour les utilisateurs du CEFOR ; que ce local est implanté à côté de l'amorce de voirie existante ; qu'il est peu visible (pente sur site) ;
- considérant qu'un muret est prévu au fond de l'amorce de voirie pour mieux finir cet endroit ;
- considérant qu'une construction en bois CLT/LMC est prévue ;
- considérant que le centre sera réintégré intégralement sur le site adjacent de celui de la STIB ; qu'après le démontage du bâtiment concerné, le terrain sera remis en pristin état ;
- considérant qu'un bardage métallique ondulé/perforé est prévu comme finition des façades ; qu'il s'agit des apports solaires ;
- considérant que ce bardage métallique perforé concerne un écran semi-transparent qui joue aussi le rôle de filtre visuel ; que ce dispositif diminue les vis-à-vis directs vers les jardins en améliorant le caractère privatif de ces jardins ;
- considérant que le projet engendre une dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU, car la hauteur du bâtiment proposé dépasse celles des bâtiments environnants ;
- considérant que le gabarit proposé (R+2) est légèrement plus haut par rapport aux immeubles adjacents (R+1+T côté rue du Verdun et R+2 côté rue des Potagers) ;
- considérant qu'il s'agit d'une construction provisoire, qui sera démolie après 10 ans ; que l'impact est donc limité dans le temps ;
- considérant que le bâtiment se situe entièrement au nord des bâtiments existants ; qu'il ne projettera pas d'ombres sur les constructions et les jardins déjà existants ;
- considérant que la distance par rapport aux maisons existantes reste plus élevée afin que l'impact du nouveau volume soit limité ;
- considérant que, par contre, la distance par rapport au développement futur de la zone située au nord n'a pas été prise en compte ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- considérant que seulement une zone tampon de 2 m est prévue entre le projet et la limite de la parcelle; que l'impact en termes de vis-à-vis et d'ombres portées est considérable ;
- considérant que, compte tenu du gabarit proposé (R+2), la construction n'est pas implantée à une distance appropriée des limites du terrain ;
- considérant que, comme pour l'implantation du projet (article 7), le nouveau volume a un impact en termes de vis-à-vis et d'ombres portées considérable sur le terrain à bâtir situé au nord;
- considérant que ce projet fait abstraction des futurs développements (la création de maisons unifamiliales) sur ce terrain ;
- considérant que le gabarit proposé a un impact majeur sur la volumétrie proposée ;
- considérant que la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU n'est donc pas acceptable ;
- considérant que le projet génère également une dérogation à l'article 4 (implantation, profondeur et gabarit) du RCUZ, plus précisément à l'article 4.3. pour les projets d'une largeur entre 18,00 m et 30,00 m au niveau de l'alignement ; que la profondeur des constructions est de maximum 25,00 m avec une emprise au sol de 70 % maximum de la zone bâissable (zone définie par les limites mitoyennes, le front de bâtisse et la limite extrême de construction à 25,00 m du front de bâtisse) ; que, de plus, les constructions répondent aux conditions suivantes :
 - au droit des limites mitoyennes latérales des projets, les constructions sont implantées en mitoyenneté et leur profondeur est comprise entre minimum 12,00 m et maximum 15,00 m ;
 - dans les 15 premiers mètres à partir du front de bâtisse, les constructions ont un gabarit de 3 niveaux. Dans la zone comprise entre 15,00m et 25,00 m du front de bâtisse, le gabarit est limité à deux niveaux ;
- considérant que les dérogations demandées au RRU et au RCUZ semblent être justifiables, étant donné que le bâtiment proposé est de nature temporaire et pour autant que la distance, par rapport aux habitations existantes, soit appropriée;
- considérant que, par contre, il a toujours été supposé auparavant que le terrain situé au nord du site en question n'était pas constructible ; que cette information précise a été soulevée lors de la commission de concertation ;
- considérant que le bâtiment a été conçu comme un " bâtiment de tête " destiné à fermer l'îlot existant ; que, néanmoins, des bâtiments pourraient être érigés au nord du bâtiment, ce qui est incompatible avec ce concept de base ;
- considérant que la création de logements au nord du projet est soutenue par divers plans ; qu'un Permis de Lotir (d.d. 01/10/1965) est en vigueur pour ce terrain à bâtir qui prévoit la mise en œuvre d'un volume côté rue de Verdun; qu'un RCUZ est également d'application côté rue des Jardins Potagers qui prévoit une implantation précise (alignement) pour des futurs développements;
- considérant que la distance du bâtiment par rapport à la limite de la parcelle est très limitée (environ 2 m); que des vis-à-vis importants sont créés; qu'une ombre importante est donc projetée sur le terrain à bâtir ;
- considérant que l'aménagement proposé est donc incompatible avec les futurs développements des terrains à bâtir ;
- considérant que le projet propose une durée maximale de 10 ans ; que ce délai est lié aux travaux envisagés par la STIB; que, selon les explications de la STIB, ce délai peut être prolongé si les travaux prennent plus de temps ; qu'une telle prolongation ne semble en aucun cas souhaitable ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis DEFAVORABLE tel que présenté.

Un avis favorable pourra être obtenu si l'impact du projet par rapport à la parcelle située au nord du projet est significativement réduit.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: R1281/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Reper-Vreven 91 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Hassan-Fatiha Zamouri-Ben Chikh

Objet / Betreft: d'une part, diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logements dans le bâtiment à rue ainsi que modifier ses façades avant et arrière (mise en conformité) et d'autre part, diminuer le volume de l'entrepôt arrière en vue d'y aménager 2 logements, modifier le volume de l'annexe centrale par la création de 3 trémies dont une cage d'escalier entre le rez et la plateforme du 1er étage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/10/2022 - 27/10/2022

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/11/2022

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

9 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 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.) ;
- considérant que le bien est situé en zone mixtes au PRAS ;
- considérant que la construction de l'immeuble est antérieure à 1932 et se trouve par défaut sur la liste de 'l'inventaire du patrimoine bâti bruxellois ;
- considérant que la demande vise à d'une part, diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logements dans le bâtiment à rue (mise en conformité) et d'autre part, diminuer le volume du bâtiment arrière en vue d'y aménager 2 logements, modifier le volume de l'annexe centrale par la création de deux trémies et l'installation d'un escalier d'accès au 1er étage du bâtiment arrière ; et transformer les façades avant et arrière du bâtiment principal ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée 13/10/2022 et jusqu'au 27/10/2022 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique,
- considérant que la demande a été introduite en date du 02/06/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet en date du 26/07/2022 ;
- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) daté du 01/09/2022 portant les références T.1997.1190/5 ;
- considérant que les caractéristiques des lieux et de la situation existante font apparaître ce qui suit :
 - l'intérieur de l'îlot est densément bâti ;
 - la maison sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé le long de la rue Reper-Vreven dans le dernier tronçon, en face de l'athénée communale et de l'école primaire ;
 - la parcelle a une largeur à rue de 7.90m sur une profondeur de +/-17m qui s'évase vers l'intérieur d'îlot sur une largeur de +/-15m et une profondeur +/-16m ;
 - la parcelle comprend une maison à front de voirie prolongée par des annexes en intérieur d'îlot qui s'étendent sur toute la profondeur de la parcelle ; ces annexes accueillent un entrepôt accessible depuis une entrée cochère flanquée à gauche de la façade à rue ;
 - le gabarit de la maison à rue se compose d'un rez + 2 étages couvert d'une toiture à double versant ;
 - le gabarit de l'annexe centrale est limité à un rez surmonté d'un toit plat ;
 - le gabarit de l'entrepôt arrière présente deux niveaux hors sol, couvert par une toiture courbe de type industriel ;
 - la façade à rue a été dénaturée par les transformations subies par la mise en œuvre du dernier permis d'urbanisme délivré en 1973 ;
- considérant que l'historique des permis d'urbanisme est la suivante :
 - le permis d'urbanisme référencé TP 38733, délivré le 30/10/1931, autorise la construction d'une terrasse sur une partie de la cour et d'établir un WC au première étage
 - le permis d'urbanisme référencé TP 83093, délivré le 09/01/1973 – autorise la transformation des façades au rez-de-chaussée, le remplacement d'un escalier de secours et la construction d'un débarras et d'une passerelle au niveau du premier étage ;
- considérant que la description de la situation existante de droit est la suivante :
 - le bâtiment à rue comprend un bureau et une allée cochère au rez-de-chaussée et une maison unifamiliale (5ch) aux étages avec un grenier sous combles ;
 - l'annexe centrale comprend une plateforme située au 1^{er} étage entre les deux immeubles ;
 - la construction arrière est affectée à un entrepôt et un atelier qui se développe sur deux niveaux reliés entre eux par un escalier intérieur en colimaçon ;
- considérant que la description de la situation existante de fait est la suivante :
 - le bâtiment à rue comprend 3 unités de logements et sa façade arrière est dotée d'une saillie centrale (extension de la cage d'escalier) et d'une lucarne sur le versant arrière ;
 - la plateforme de l'annexe centrale a été aménagée en terrasse ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- l'annexe arrière accueille un garage en lieu de l'entrepôt et l'atelier est maintenu au 1^{er} étage ;
- considérant que la description de la situation projetée est la suivante, en matière de plans :
 - dans l'immeuble à rue, 3 unités de logements sont réparties entre un studio de 26 m² au rez, un appartement (1ch) de 53m² au 1^{er} et un duplex (2ch) de 118m² au 2^{ème} étage et combles ; le sous-sol comprend 2 caves, un local vélos/poussettes, les compteurs et un espace privatif relié au studio du rez ;
 - dans l'annexe centrale : plateforme aménagée en terrasse
 - dans l'annexe arrière : transformer le garage en entrepôt (revenir à la situation existante de droit), modifier l'utilisation de l'atelier sis au 1^{er} étage en 2 logements (2ch) traversants de +/-92m², aménager un toit plat végétalisé, non accessible ;
- considérant que le projet prévoit des modifications en volume et élévation :
 - en façade avant : agrandissement de la baie du rez-de-chaussée avec pose d'un garde-corps (allège abaissée à 0.45m du niveau du trottoir), pose d'une isolation couverte d'un crépi de ton clair, maintien du sous-bassement en pierre bleue, remplacement des châssis en PVC, rénovation de la corniche en bois existante,
 - en façade arrière : ouverture d'une baie au rez, construction d'une saillie centrale et agrandissement d'une baie au 1^{er} étage, construction d'une lucarne, châssis en PVC, pose d'un crépis sur isolant ;
 - annexe centrale : au rez : création de 2 patios à ciel ouvert et d'une cage d'escalier reliant à le rez au toit plat sis au +1, transformer la plateforme en terrasse commune en maintenant la verrière existante ;
 - annexe arrière : démolition partielle du volume existant au 1^{er} étage à l'arrière et les côtés ;

En ce qui concerne les affectations proposées et les travaux prévus en intérieur d'îlot :

- considérant que le projet prévoit d'apporter des travaux structurels dans un bien inscrit à l'inventaire susceptible de porter atteinte aux qualités patrimoniales du bien ;
- considérant que le projet prévoit de diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logements dans l'immeuble à rue ;
- considérant que le projet prévoit de transformer l'annexe arrière en intérieur d'îlot, par des transformations structurelles et de destination ;
- considérant que le projet vise d'une part : la suppression de l'utilisation illicite du garage au rez de l'annexe arrière au profit d'un entrepôt tel que prévu dans la situation existante de droit et d'autre part : la réduction du volume du 1^{er} étage et la suppression de la destination d'atelier en créant 2 logements ;
- considérant que le principe de prévoir du logement en maintenant une activité de production au sein de la parcelle est conforme aux prescriptions relatives à la zone mixte du PRAS ;
- considérant néanmoins que le nombre d'unités de logement proposés au sein de la parcelle ne participent pas à l'amélioration des qualités paysagère et de dédensification des intérieurs d'îlots tels que prévus par le PRAS et le RRU, tels que détaillés ci-dessous ;
- considérant néanmoins que le projet vise la suppression de l'atelier existant, tout en maintenant un entrepôt au rez de l'annexe arrière, sans que celui-ci soit détaillé dans le permis déposé ;
- considérant qu'en commission de concertation, le demandeur a précisé qu'il s'agissait d'un entrepôt de châssis ;
- considérant que la prescription particulière 3.2 du PRAS autorise la présence d'une activité productive limitée à 500m² et que son glossaire précise que l'entrepôt doit rester l'accessoire de l'activité productive ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- considérant dès lors, que la présence d'un entrepôt ne peut être autorisée que s'il y a une activité productive ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir une activité productive et de se conformer aux prescriptions particulières de la zone mixte et à la définition de l'activité productive telle que définie dans le glossaire du PRAS ;
- considérant que si le projet ne maintient pas une activité productive, qu'il y a lieu de revoir fondamentalement le projet en prévoyant une réelle dédensification permettant de créer du logement de qualité bénéficiant d'espace extérieur de qualité et en améliorant les qualités végétales, paysagères de l'intérieur d'îlot et en favorisant la récupération des eaux de pluie ;

En ce qui concerne la volumétrie (dérogations) :

- considérant que la demande telle que proposée vise des modifications de gabarit en dérogation aux articles 4, 12 et 13 du Titre I du RRU et non conforme aux servitudes de distances établies par le Code Civil ;

En ce qui concerne la façade arrière du bâtiment à rue :

- considérant que l'extension de la cage d'escalier du bâtiment à rue (mise en conformité) provoque une saillie centrale (du +1 au +3) qui dépasse le profil mitoyen le plus profond et déroge de fait à l'article 4 du Titre I du RRU ;
- considérant que la saillie a une profondeur de 0.60m à une distance latérale des limites mitoyennes de plus de 3.00m et de 2.45m ;
- considérant que l'emplacement de la saillie n'est pas de nature à porter préjudice aux parcelles voisines et que dès lors la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU est acceptable ;

En ce qui concerne l'annexe centrale :

- considérant que le projet prévoit de modifier le volume de l'annexe centrale en créant 3 trémies, dont 1 cage d'escalier et 2 patios à ciel ouvert et d'aménager une terrasse au 1^{er} étage accessible à tous les occupants de la parcelle ;
- considérant que la terrasse projetée au 1^{er} étage est délimitée par les murs mitoyens latéraux, et les façades du bâtiment à rue et de l'annexe arrière ainsi qu'une balustrade autour de la cage d'escalier ;
- considérant que la création de la cage d'escalier induit une profondeur de construction en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que sa profondeur de construction dépasse la profondeur de la construction mitoyenne la plus profonde (gauche) de +/-0.30m ;
- considérant que la cage d'escalier projetée est implantée contre le mur mitoyen gauche et à une distance latérale de la limite mitoyenne droite à +/-4.17m ;
- considérant que le projet prévoit de rehausser le mur mitoyen gauche de 0.30m, pour une hauteur totale de 2.00m ;
- considérant que l'implantation prévue pour la cage d'escalier n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins et que la dérogation à l'art. 4. Du titre I. du RRU peut être acceptée pour la trémie de l'escalier centrale ;
- considérant que la terrasse projetée est accessible à tous les occupants de la parcelle et que les élévations projetées ne prévoient ni balustrades autour des 2 patios, ni réhausse du mur mitoyen droit ;
- considérant que la hauteur du mur mitoyen droit est inférieure à 1.90m (+/-30m) et dès lors non conforme au Code Civil en matière de servitude de distance et que l'absence de balustrades autour des trémies constitue un risque de chute ;
- considérant que le projet d'une terrasse accessible doit se conformer aux servitudes de distances telles que préconisées par le Code Civil ;

En ce qui concerne l'annexe arrière :





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- considérant que le projet prévoit d'apporter des modifications de volume en intérieur d'îlot, en réduisant l'emprise du 1^{er} étage par une démolition en partie arrière et partiellement sur les parties latérales sur une surface de +/-20m² ;
- considérant que l'implantation du volume réduit au 1^{er} étage est proposée à une distance variable de 1 à 3 mètres du fond de parcelle et à une distance latérale de 2.00 m des limites mitoyennes ;
- considérant que le projet prévoit une diminution de la hauteur des murs mitoyens arrière et latéraux à une hauteur de 0.30m ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager le toit plat à l'avant du 1^{er} étage en créant un couloir à ciel ouvert dans la prolongation de la terrasse centrale afin d'y disposer des accès direct au 1^{er} étage ;
- considérant que le projet prévoit de rendre le toit plat accessible et qu'il est délimité par 3 murs mitoyens dont les hauteurs de celui de droite et arrière sont inférieures à 1.90m et donc contraire aux servitudes de distances établies par le code civil ;
- considérant que le projet prévoit dans le volume sis au 1^{er} étage, une fenêtre d'angle dans la partie arrière droite à moins de 1.90m de la limite mitoyenne ;
- considérant que les dispositions proposées pour la terrasse avant et la fenêtre d'angle arrière droite, sont non conformes au Code Civil et sont inacceptables ;

En ce qui concerne l'intérieur d'îlot et la zone de cour et jardin :

- considérant que le nouveau volume proposé au 1^{er} étage dépasse en profondeur les constructions mitoyennes et déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;
- considérant que la situation existante de droit est déjà largement dérogatoire et que le projet vise à améliorer la situation existante de droit en diminuant le volume de l'annexe en fond de parcelle ;
- considérant cependant que le projet prévoit de modifier l'affectation existante d'un atelier en logement au détriment de la qualité de vie en intérieur d'îlot, par une promiscuité trop intrusive entre les logements et les constructions mitoyennes ;
- considérant que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU pour le volume sis au 1^{er} étage de l'annexe arrière n'est pas acceptable au motif qu'il s'agit de 2 logements supplémentaires en intérieur d'îlot sans prévoir davantage une réduction du volume et de la surface en pleine terre ;
- considérant qu'il y a lieu de réduire davantage le volume bâti au sein de la parcelle et d'y prévoir éventuellement une seule unité de logement ou de maintenir l'activité d'un atelier dans sa situation existante de droit ;
- considérant que l'annexe arrière se trouve dans la zone de cour et jardin de la parcelle et que les actes et travaux prévus ne sont pas de nature à viser un développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif et déroge à l'article 12 du Titre I du RRU ;
- considérant que le projet ne prévoit pas un aménagement de la zone de cours et jardins avec une surface perméable en pleine terre et plantée au moins égale de sa surface et qu'il présente une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU ;
- considérant que le projet prévoit une réduction du volume sise en intérieur d'îlot au niveau du 1^{er} étage, en prévoyant une toiture verdurisée non accessible d'une surface de +/-20m² et un volume bâti de +/-190m² ;
- considérant cependant que la proportion entre le volume bâti (428m²) et le toit vert (20m²) et la partie en pleine terre (9.6m²) n'est pas équilibrée pour permettre le développement d'une flore quantitative et qualitative à long terme ;
- considérant que le projet prévoit des modifications de volume en intérieur d'îlot sans en améliorer la surface perméable en pleine terre d'au moins égale à 50% de la surface de la zone de cour et jardin ;
- considérant que les dérogations aux articles 12 et 13 du titre I du RRU ne sont pas acceptables telles que proposées ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une réelle dédensification en intérieur d'îlot de manière à garantir idéalement une zone de cour et jardin en pleine terre et d'exploiter toutes les toitures





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

plates au profit de toiture végétalisée et de panneaux photovoltaïques tout en améliorant une meilleure gestion des eaux pluviales ;

- considérant qu'un projet visant l'aménagement d'une maison unifamiliale de 2 niveaux en intérieur d'îlot serait envisageable ;
- considérant que l'ensemble des toits plats du projet (terrasses, toit plat du rdc et du 1^{er} étage arrière) doit être étudié en vue d'améliorer la situation existante en proposant une étude détaillée de surface en pleine terre, de la végétalisation de la toiture plate inaccessible, prévoir un revêtement clair qui réfléchit la lumière et contribue à diminuer l'îlot de chaleur et/ou le placement de panneaux photovoltaïques ;

En ce qui concerne les normes d'habitabilité ;

Bâtiment à rue :

- considérant que la superficie plancher de la maison unifamiliale est estimée à +/- 160m² si l'on intègre le rez-de-chaussée (bureau et 1 chambre) et les combles non aménagés ;
- considérant que la demande vise la création de 3 types de logements traversants, soit un studio, 1 appartement (1ch) et 1 duplex (2ch), assortis d'une terrasse commune située au 1^{er} étage arrière et accessible depuis une nouvelle cage d'escalier ;

Studio :

- considérant que le studio est prévu au rez à rue et relié au sous-sol par la création d'un escalier privatif menant à un espace de rangement et une salle d'eau ;
- considérant que le projet prévoit d'assurer un apport de lumière naturelle suffisant par l'ouverture d'une baie dans le mur arrière du studio avec vue sur un patio à ciel ouvert et l'agrandissement de la baie en façade avant ;
- considérant que la surface du studio projeté est de 26m² au rez et de 13m² au sous-sol et que cette surface est diminuée par l'emprise de la cage d'escalier occupant 1.9m² ;
- considérant que la création d'une baie arrière avec vue sur un nouveau patio de +/-9.6m² encaqué entre des murs aveugles et l'allée cochère est peu qualitative ;
- considérant que le studio projeté au rez-de-chaussée, nécessite des interventions structurelles importantes qui d'une part dénature la typologie de la façade et d'autre part n'apporte pas les qualités requises pour un nouveau logement ;
- considérant que l'aménagement d'une unité de logement au rez-de-chaussée n'est pas acceptable tel que présenté ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir les baies dans les dimensions existantes en façade à rue et d'éventuellement dédier le rdc à un bureau accessoire à l'entrepôt et un local vélo aisément accessible ;

Appartement au 1^{er} étage :

- considérant que l'appartement projeté au 1^{er} étage (1ch) prévoit d'orienter ses deux salles d'eau (cuisine et salle de bain) vers la façade arrière donnant sur la terrasse commune et dont les fenêtres sont disposées à une hauteur supérieure à 1.90m ;
- considérant qu'il ne s'agit pas d'une disposition particulièrement qualitative car cela engendre une promiscuité entre les occupants trop contraignante ;

Duplex :

- considérant que la demande prévoit d'aménager un duplex entre le 2^{ème} et les combles ;
- considérant que la transformation des combles en espaces habitables nécessite l'installation de fenêtres de toit ainsi qu'une lucarne en façade arrière ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- considérant que les plans mentionnent les surfaces des deux chambres aménagées sous les combles sans déduire la surface correspondant à une hauteur inférieure à 1.50m et dès lors la chambre indiquée à 9 m² n'atteint plus que et dès lors 6m² ;
- considérant ainsi que l'une des chambres présente une dérogation l'article 3 du Titre II du RRU qui est inacceptable et dès lors refusée en tant qu'espace dit habitable ;
- considérant que les travaux structurels envisagés par le programme de la division du bien en 3 unités de logements, sont intrusifs et imposants afin de tendre aux normes d'habitabilité et qu'ils participent à dénaturer le caractère architectural de ce bien datant d'avant 1932 ;
- considérant que le projet de création de 3 unités de logements en place d'une maison unifamiliale proposant un agencement spatial non qualitatif et les dérogations susmentionnées n'est pas acceptable ;
- considérant que la superficie plancher de l'immeuble à rue n'est pas suffisante pour garantir la division d'une maison unifamiliale en 3 logements de type varié et conforme au titre II du RRU aux motifs exposés ci-dessus ;

Bâtiment arrière :

- considérant que le projet prévoit la création de deux logements traversants en intérieur d'îlot en aménageant le 1^{er} étage sur le toit plat de l'entrepôt existant ;
- considérant que l'accès aux 2 nouveaux logements est prévu par la prolongation de la terrasse commune devant la façade avant au 1^{er} étage ;
- considérant que l'aménagement de ces logements traversant prévoit de disposer les chambres à l'avant avec des fenêtres donnant sur la terrasse commune ;
- considérant que les terrasses communes et accessibles à tous, telles que dessinées dans le projet, ne garantit pas la sécurité et tranquillité requises pour de nouveaux logements ;
- considérant que la création de logements en intérieur d'îlot participe à la densification de la parcelle en matière d'occupants et que la promiscuité engendrée par le projet est de nature à induire des nuisances sonores, olfactives, visuelles entre les logements existants et les occupants des bâtiments principaux qui entourent la parcelle ;
- considérant que si le projet de dédensifier l'intérieur d'îlot est louable elle ne peut se faire au détriment de la qualité de vie de ses habitants et des habitations environnantes ;
- considérant sur le projet ne prévoit pas de cave privative pour chacun de ces 2 logements ;
- considérant que dans l'ensemble le projet ne prévoit pas d'espace communs en suffisance ;
- considérant qu'il y a absence de locaux poubelle et d'entretien et que la surface du local vélos/poussettes projeté en sous-sol (8.4m²) est insuffisant vu le nombre de chambres (8) prévu ;
- considérant que la création de 2 logements en intérieur d'îlot n'est pas acceptable telle que présentée ;

Annexe centrale et sa terrasse commune :

- considérant que la terrasse commune prévue au 1^{er} étage de l'annexe centrale telle que projetée ne présente pas un espace qualitatif, vu les 3 trémies qui morcelle la surface d'occupation et qu'elle soit accessible à tous ;
- considérant que la terrasse telle qu'aménagée n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de la limiter à un espace extérieur privatif d'un logement ;

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :

- considérant que le projet prévoit la création d'un patio à ciel ouvert au niveau du rez de 9.6m² sans préciser le type de revêtement et sa perméabilité ;
- considérant que le projet prévoit de dégager une surface de 20m² dédiée à un toit vert au niveau du 1^{er} étage du bâtiment arrière ;
- considérant que le projet prévoit d'améliorer légèrement le taux d'imperméabilisation de 100% à 97% ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- considérant que le projet ne prévoit pas de citerne d'eau pluviale ;
- considérant que le projet prévoit une légère amélioration de la gestion des eaux pluviales par l'aménagement d'un toit plat végétalisé, mais que cette étude doit être complétée par une étude de récupération des eaux pluviales sur l'ensemble de la parcelle ;
- considérant que le projet tel que proposé ne participe pas à la gestion des eaux pluviales au sein de la parcelle et qu'il y a lieu d'y pourvoir ;

En ce qui concerne la mobilité :

- considérant que la rue Reper-Vreven est répertoriée comme accessibilité B au RRU ;
- considérant que le projet ne prévoit pas de place de stationnement véhicules à destination des logements projetés ;
- considérant que le projet prévoit un emplacement vélos/poussette dans les sous-sol accessible depuis les escaliers sur une surface de 8m² alors que la demande vise la création de 5 unités de logements pour un total de 8 chambres ;
- considérant que la création de nouveaux logement est susceptible de participer à la pénurie de stationnement sur la voie publique ;
- considérant que le projet ne prévoit pas un local vélo fermé directement accessible depuis la rue et proportionné au nombre d'unité de logement et du nombre de chambres ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.

Un avis favorable pourrait être émis à condition :

- de supprimer le studio prévu au rez-de-chaussée du bâtiment à rue et de privilégier un aménagement d'espace accessoire à l'activité productive (bureaux, atelier ...) et/ou au profit d'espaces communs aux logements (locaux vélos, ...) ;
- de maintenir maximum une unité de logement dans le bâtiment à rue ;
- d'améliorer l'aménagement de la zone de cour et jardin : soit conserver la situation existante de droit (activité productive avec son entrepôt accessoire) ; soit reconvertir le bâtiment arrière en logement conforme au RRU, Titre II en dédensifiant fortement l'intérieur d'îlot par la création de surfaces en pleine terre et en prévoyant un aménagement paysager de qualité ; tout en minimisant les vis-à-vis en intérieur d'îlot par aux biens contigus ;
- d'intégrer les dispositions de sécurité décrites dans l'avis SIAMU » motivations de 1 à 7 » en ce qui concerne les parois RF entre les logements et l'activité productive ainsi que l'accessibilité des locaux compteurs ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P663/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Paul Janson 1 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Soufiane El Hmam

Objet / Betreft: démolir un garage de un niveau et construire une maison unifamiliale de 3 niveaux à la place, démolir un balcon, percer une fenêtre et remplacer des briques translucides par un châssis en façade avant de l'immeuble à appartement attenant et mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 13/10/2022 - 27/10/2022

Réactions / Reacties: 8

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 30/11/2021

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

10 **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 zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande initiale a été introduite en date du 07/08/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du 13/01/2021 ;
- considérant que la demande initiale visait à démolir un garage d'un niveau et construire une maison unifamiliale de 3 niveaux à la place, démolir un balcon, percer une fenêtre et remplacer des briques translucides par un châssis en façade avant de l'immeuble à appartement attenant et mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02 au 25/02/2021 sur la demande initiale pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), art. 6. (toiture – éléments techniques), dérogation à l'art. 74. du RB (hauteur et saillie de la bretèche) ;
- vu les 6 réactions à cette enquête publique, émanant de riverains portant sur le gabarit de la nouvelle construction et son impact sur les parcelles avoisinantes ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- vu l'avis de la commission de concertation du 17/03/2021 émis sur la demande initiale, libellé comme suit : *avis défavorable* ;
- considérant que le demandeur nous a averti en date du 19/03/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 8/07/2021 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 28/09/2021 ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, le dernier étage est supprimé et une terrasse est aménagée sur la toiture un garage au rez-de-chaussée est remplacé par un bureau et la bretèche est conforme au RB ;
- considérant que les nouveaux plans visent en partie à répondre aux conditions émises par la commission de concertation initiale ;
- considérant que les plans modificatifs du 08/07/2021 ne modifiaient pas l'objet du projet et visaient à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;
- considérant que le projet modifié du 08/07/2021 supprimait une dérogation au R.B. mais maintenait les dérogations aux art. 4 ; et 6. du titre I. du RRU et ajoute une dérogation à l'art. 5. du titre I. du RRU ;
- considérant que les plans modificatifs du 08/07/2021 devaient être soumis à un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- considérant que les plans modificatifs du 08/07/2021 devaient être soumis à une nouvelle enquête publique ;
- considérant que les plans modificatifs du 08/07/2021 devaient être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- vu que la demande modifiée du 08/07/2021 a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/10/2021 au 28/10/2021 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), art. 5. (hauteur de façade) art. 6. (toiture – éléments techniques) ;
- vu les 4 réactions à cette enquête publique, émanant de riverains portant sur le gabarit de la nouvelle construction et son impact sur les parcelles avoisinantes ;
- vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/10/2021 portant les références C.2021.0029/2/MF/vh sur le projet modifié du 08/07/2021 ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande modifiée du 08/07/2021 en date du 30/11/2021 pour les motifs reproduits en annexe ;
- considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 28/12/2021 de son intention de modifier sa demande de permis ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 14/04/2022 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du 02/08/2022 ;
- considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, ne sont pas accessoires et ne visent pas à répondre aux objections soulevées par le projet initial et qu'ils ne visent pas à supprimer les dérogations qu'impliquait le projet initial ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumises a 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 ;
- considérant que les plans modificatifs doivent être soumis à un nouvel avis de la commission de concertation ;
- vu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/10/2022 au 27/10/2022 pour les motifs suivants:
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), art. 5. (hauteur de façade) art. 6. (toiture – éléments techniques) ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- vu les 8 réactions à cette enquête publique portant notamment sur les gabarits (jugés trop hauts et trop profonds), l'esthétique (jugée trop massive), l'impact négatif sur la luminosité des jardins des potagers et des logements se trouvant à l'arrière, sur la perte d'intimité des jardins, cours et habitation arrières, sur l'impact sonore et la réverbération potentielle sur la construction des bruits qui seraient causés lors des événements de la maison de jeunes située allée des moutons à 1020 Laeken, sur les effets du projet jugés négatifs sur la faune et la flore ; sur l'impact jugé négatif sur la valeur des biens environnants ;
- considérant que la parcelle concernée par la demande se trouve à l'angle de la chaussée romaine et de la rue Paul Janson ;
- considérant que le projet prévoit d'aménager une annexe au rez-de-chaussée, afin d'y aménager une cuisine plus spacieuse ;
- considérant qu'il est prévu de percer une fenêtre à rue au niveau de la cuisine au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'au 1^{er} étage, il est prévu de démolir le balcon existant et d'obstruer les baies sur la même façade, d'ajouter un lanterneau en toiture de la cuisine ;
- considérant que le bâtiment existant le long de rue Paul Janson est composé de 4 garages au niveau du rez-de-chaussée ;
- considérant que ces derniers sont démolis afin de construire une maison unifamiliale ;
- considérant que dans le projet initial celle-ci comportait 4 niveaux hors-sol ; que le projet modifié, prévoit 3 niveaux hors-sol et une terrasse sur la toiture plate ;
- considérant qu'au sous-sol se trouve une buanderie, une citerne de 5000 L, des locaux techniques et des espaces de rangement ;
- considérant que dans le projet initial, au rez-de-chaussée, 2 garages indépendants étaient recréés et l'accès à la maison unifamiliale et un garage attenant étaient aménagés ; que dans le projet modifié, le garage attenant à la maison est remplacé par un bureau et une salle-de-douche ;
- considérant que dans le projet initial, la salle à manger, salle de séjour et la cuisine ainsi qu'une terrasse encastrée étaient aménagées au 1^{er} étage, 3 chambres et une salle de bain étaient aménagées au 2^e étage, et une 4^e chambre avec salle de bain et dressing ainsi qu'un accès à la terrasse en toiture étaient prévus au 3^e étage ;
- considérant que dans le projet modifié du 08/07/2021, une grande pièce de séjour avec cuisine ouverte est prévue au 1^{er} étage et 3 chambres à coucher et une salle de bain au 2^e étage ; que l'accès à la terrasse se fait par la cage d'escalier principale ;
- considérant que le premier projet modifié du 08/07/2021 ne revoyait pas le nombre ni l'agencement général des logements existants dans le bâtiment d'angle, qui disposent de faibles qualités d'habitabilité ; que le logement du rez-de-chaussée prévoyait une salle d'eau accessible par la salle à manger ; qu'il y avait donc lieu de traverser des pièces de vie pour accéder aux sanitaires ;
- considérant que le nouveau projet modifié du 14/04/2022 prévoit de revoir l'aménagement de l'appartement du rez-de-chaussée ; que ce dernier se compose désormais comme suit : une cuisine, un séjour, une salle-de-douche et une chambre ;
- considérant que la salle d'eau est accessible depuis le hall de nuit ; qu'il n'y a plus lieu de passer par la pièce de vie afin d'y accéder ;
- considérant qu'au premier étage l'appartement présentait une petite cuisine de 6,16m² et une petite salle-de-bain de 2m² ;
- considérant qu'il y avait lieu de revoir l'aménagement des logements afin de créer des logements plus qualitatifs ;
- considérant que le nouveau projet modifié du 14/04/2022 prévoit de revoir l'aménagement intérieur de l'étage 1 et 2 afin de proposer un duplex 2 chambres ; que les pièces de vie se trouvent au premier étage et les chambres au 2^{ème} étage ;
- considérant que le WC/salle-de-bain se trouve au premier étage, accessible depuis le pallier d'entrée ;
- considérant que les matériaux utilisés pour la nouvelle construction sont les suivants : la façade est en brique de ton gris, le garde-corps entourant la terrasse est vitré et les châssis sont en aluminium noir ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 4. en ce que la totalité de la profondeur de la parcelle est construite ;
- considérant que la parcelle a une configuration particulière en ce qu'elle se développe en longueur le long de la rue Paul Janson, et pas en profondeur ;
- considérant que ce type de terrain ne permet pas de créer une zone de cour et jardin qualitative ;
- considérant que le nouveau bâtiment se compose d'un rez-de-chaussée et de deux étages ;
- considérant que les maisons environnantes de la chaussée romaine et de la rue Paul Janson sont majoritairement composées d'un rez-de-chaussée, un étage et une toiture à versants, que le gabarit proposé s'apparente donc aux gabarits les plus élevés de la zone, alors même que la parcelle ne dispose pas d'une profondeur permettant de les absorber sans impacter défavorablement le voisinage direct ;
- considérant que le projet modifié du 08/07/2021 prévoyait une rehausse moins importante que le projet initial ;
- considérant que la rehausse induit toutefois toujours des pertes d'ensoleillement significatives sur le bien contigu situé le long de la chaussée romaine ainsi que sur les autres parcelles voisines ;
- considérant que cette extension impacte également négativement les qualités des vues vers le ciel depuis l'intérieur d'ilot ;
- considérant que cette extension enferme l'intérieur de l'ilot de manière significative ;
- considérant qu'il y avait lieu de revoir le projet afin de minimiser l'impact de cette construction sur les biens contigus ;
- considérant que le nouveau projet modifié du 14/04/2022 ne revoit pas cette construction ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 4. du titre I. du RRU. n'est toujours pas acceptable ;
- considérant que le projet initial dérogeait au RRU titre I. art. 5. en ce que sa façade avant était plus haute que les façades voisines ;
- considérant que le projet modifié déroge toujours à l'article 5 du titre I du RRU, la construction voisine étant une toiture à la mansard et le brisis de celle-ci étant en retrait par rapport à la façade de la nouvelle construction ;
- considérant que la hauteur de la façade ne semble à première vue, depuis la rue, pas dénoter avec la hauteur de la construction voisine, ni celle des autres maisons de la rue Paul Janson ;
- considérant néanmoins que la hauteur du bâtiment induit une perte d'ensoleillement dans le jardin du bien voisin situé le long de la chaussée Romaine, que dès la mi-saison l'ensoleillement du jardin sera fortement impacté l'après-midi ; qu'il y avait lieu de revoir le projet afin de supprimer la dérogation et réduire l'impact sur l'intérieur d'ilot ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 5. du titre I. du RRU n'avait pas été accordée par la commission de concertation ;
- considérant que le nouveau projet modifié du 14/04/2022 ne revoit pas le volume de construction par rapport au premier projet modifié, que la construction reste trop massive et trop impactante pour l'intérieur d'ilot en terme de luminosité ;
- considérant également que cette nouvelle construction supprime la terrasse du logement d'angle au niveau du 1^{er} étage, que ce faisant, il en diminue le confort et la luminosité ;
- considérant qu'en terme de gabarit, le rajout de 2 niveaux supplémentaires n'est pas acceptable ;
- considérant qu'il convient de diminuer de minimum 1 niveau l'extension et de s'assurer que le projet permet d'améliorer le confort des logements existants et tienne suffisamment compte de son contexte particulier lié notamment à l'absence de jardin arrière et du contact direct avec la propriété voisine ;
- considérant qu'un projet développant une extension d'un seul niveau supplémentaire (au lieu de deux) pourrait être étudiée ;
- considérant en effet que plusieurs possibilités d'aménagement restent potentiellement envisageables, notamment celle d'une simple extension sur un niveau maximum de l'appartement supérieur de l'angle afin d'y apporter davantage de confort (sans modification du nombre d'unités de logement) ;
- considérant néanmoins que, quoique soit l'option choisie, il conviendra de démontrer que les logements projetés sont suffisamment lumineux et qualitatifs en terme d'organisation et de spatialité et limitent les impacts négatifs en terme de vue et de luminosité sur l'intérieur d'ilot ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 16/11/2022

- considérant dès lors que la dérogation à l'article 5 du titre I du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant que le nouveau projet modifié déroge au RRU titre I. art. 6. en ce qu'il prévoit une terrasse en toiture, circonscrite de garde-corps vitrés ;
- considérant que dans le projet initial, un claustra en bois était installé contre le mitoyen avec le n° 333 de la chaussée romaine ;
- considérant que le claustra augmentait encore la hauteur de la façade aveugle donnant sur les jardins de la chaussée romaine et que celui-ci n'a pas été autorisé par la commission de concertation ;
- considérant que dans le nouveau projet modifié, un retrait d'1,90 m est prévu par rapport à la parcelle arrière et par rapport au bâtiment d'angle ; que l'impact visuel de la terrasse est dès lors diminué ; considérant néanmoins que la dernière volée de l'escalier est non-conforme au code civil ;
- considérant l'importance d'avoir un espace extérieur lié au logement ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 6. du titre I. du RRU, moyennant une refonte complète du projet, pourrait potentiellement être acceptable ;
- considérant que le projet initial dérogeait au R.B. art. 74. en ce que la saillie de la bretèche était de 0,95 m plutôt que 0,90 m et que celle-ci se trouvait à 2,50 m au-dessus du trottoir plutôt que 3 m ; que celle-ci a été revue dans le projet modifié de sorte à être conforme à l'art. 74. du RB ;
- considérant que le projet modifié déroge au RRU titre II. art. 10. en ce que la superficie éclairante du salon/salle à manger du rez-de-chaussée de l'immeuble d'angle est insuffisante ;
- considérant que la baie en façade avant est existante et qu'il est important d'en conserver les proportions et qu'il n'y a pas de possibilité de percer une fenêtre en façade arrière ;
- considérant que la cuisine aménagée dans l'annexe bénéficie de lumière naturelle ;
- considérant que la dérogation découle du nouvel aménagement visant à agrandir les pièces de séjour et aménager la cuisine dans l'annexe ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 10. du titre II. du RRU, moyennant une refonte complète du projet, pourrait potentiellement être acceptable ;
- considérant que la commission de concertation initiale avait jugé que les garages au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ne s'intégraient pas avec l'affectation du nouveau bâtiment et ne constituaient pas un traitement qualitatif de la façade au rez-de-chaussée ; que le projet modifié en supprime un et perce une fenêtre donnant sur un bureau à la place, ce qui améliore l'esthétique du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il convient de soulever que le nouveau projet modifié vise notamment à créer un logement, renforçant l'offre de logement à destination des familles dans le quartier, ce qui constitue un point positif ;
- considérant que la couverture de la cour est très ancienne ; que le nouveau projet prévoit de percer une fenêtre à rue pour compenser le lanterneau disparu avec la nouvelle construction pour la cuisine du rez-de-chaussée du bâtiment d'angle ;
- considérant de ce qui précède, que le nouveau projet modifié ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.

