

Réunion de la Commission de Concertation du 22/03/2024

Demande de permis d'environnement de classe 1B:

Référence : 10/IPE/1852688 PE.5372/1B-2022

Adresse : rue Henri Werrie 16-20.

Demandeur : ACP Jetlofts, à Jette, rue Henri Werrie 18-20 :

Objet : Exploitation d'un immeuble de logements comprenant les installations suivantes :

- 3 chaudières au gaz (3x113,2 kW) ;
- 2 chaudières au gaz de (2x253 kW) ;
- 2 cogénération (2x48,1 kW) ;
- Un parking couvert de 58 emplacements ;

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou service publique du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à l'exploitation d'un immeuble de logements comprenant les installations suivantes :
 - 3 chaudières au gaz (3x113,2 kW) ;
 - 2 chaudières au gaz de (2x253 kW) ;
 - 2 cogénération (2x48,1 kW) ;
 - Un parking couvert de 58 emplacements ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/02/2024 au 14/03/2024 suivant les prescriptions de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses modifications ultérieures ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Vu que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (S.I.A.M.U.) nous parviendra ultérieurement ;
- Vu le dernier rapport de contrôle des installations électriques du 05/07/2022 effectué par un organisme agréé - (Réf : 0781-220705-02) indiquant que l'installation n'est pas conforme au Règlement Général des Installations Electriques (R.G.I.E.) ;
- Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou service publique au PRAS ;
- Considérant qu'il s'agit d'une régularisation pour plusieurs immeubles de logements ;
- Considérant que le bâtiment soit soumis à des épisodes d'inondations ;
- Considérant que l'aération du parking lors de la visite ne fonctionnait pas ;
- Considérant que le parking doit être utilisé à son emploi unique ;
- Considérant la demande en parking vélo importante ;

Avis unanime favorable à condition de :

- Respecter les conditions usuelles pour ce type d'établissement qui seront reprises dans le permis d'environnement de classe 1B qui sera délivré par Bruxelles Environnement ;
- Répondre aux remarques figurant dans le rapport de contrôle des installations électriques du 05/07/2022 - organisme agréé - (Réf : 0781-220705-02) ;
- Mettre en route la ventilation du parking, ou le cas échéant effectuer les travaux nécessaires pour avoir une ventilation de parking respectant les conditions d'exploitations de Bruxelles Environnement ;

- Remplacer la/les portes qui ont pris l'eau et qui doivent respecter les normes de protection incendie, notamment une porte donnant sur le parking qui doit être coupe-feux EI 30 et sollicitées à la fermeture ;
- Enlever tout le stock du parking (plusieurs dépôt de jouets, cartons, pneus, sacs, vélos) ;
- Respecter les remarques du SIAMU ;

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 22/03/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12202

Commune de JETTE

Démolir et reconstruire une école maternelle néerlandophone, construire une académie néerlandophone et réaménager les abords directs.;

Rue Hubert Van Eepoel 1,
Rue du Saule 1,
Rue Stanislas Legrelle 1 - 5.

AVIS

Situation PRAS

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 3 mai 2001 ;

Situation PRDD

Attendu que le bien se situe en zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'ilôt, en zone de reconnexion des cours d'eau du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

Situation Patrimoine

Attendu que l'école communale Frans Van Asbroeck est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural comme ensemble de bâtiments scolaires construits dans les années 1970 par l'architecte F.J . Freyens (inventaire thématique 1939-1999);

Inventaire état du sol

Considérant que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 0+4;

Objet de la demande

Attendu que le projet vise à démolir et reconstruire une école maternelle néerlandophone, construire une académie néerlandophone et réaménager les abords directs ;

Rapport d'incidence

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du **06/02/2024** ;

Considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

Avis d'instances

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- La Commune de Jette ;
- Le Service d'Incendies et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;

- AccessAndGo ;
- Le Conseil de Sécurité Astrid ;

Attendu que la demande n'est pas dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 11/03/2024, réf: C.1980.4167/17 ;

Vu la décision de la Commission de Sécurité ASTRID du **13/02/2024**, réf: décision 8991, qui est favorable à condition d'installer une couverture radioélectrique dans le bâtiment école maternelle néerlandophone et académie néerlandophone dont la capacité est supérieure à 150 personnes ;

Considérant que l'avis d'Access&Go concernant l'accessibilité du projet n'a pas encore été réceptionné par le fonctionnaire délégué ; qu'il y aura lieu de s'y conformer le cas échéant ;

Mesures particulières de publicité

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

- **art. 175/20 : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;**
- **art. 188/7 : dérogation à l'art. 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;**
- **art. 188/7 : dérogation à l'art. 31 du Règlement des Bâtisses**

Attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- **Application de l'art. 207 §1. al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien inscrit à l'inventaire ;**

Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- **24) Equipements 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.**

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 14/02/2024 au 14/03/2024 et que 1 réaction a été introduite portant principalement sur :

- L'abattage de 6 arbres dont 4 à haute tige ;
- Projet de démolition/reconstruction ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

Considérant que le site scolaire Van Asbroeck se situe au centre de Jette et occupe la majeure partie de l'îlot sur lequel il s'implante.

Considérant que le site Van Asbroeck accueille aujourd'hui une école communale bicommunautaire qui compte : une crèche, des classes maternelles et primaires et des locaux pour les académies de musique ; que ces programmes sont répartis dans 6 bâtiments distincts :

- Bâtiment A - Ecole primaire et académie NL
- Bâtiment B - Ecole primaire et académie FR, Salles de sport
- Bâtiment C - Ecole primaire et académie FR
- Bâtiment D - Crèche, Ecole maternelle FR

- Bâtiment E - Ecole maternelle NL
- Bâtiment D - Ecole maternelle FR

Considérant que le site comprend deux typologies de bâtiments : les bâtiments hauts au nord, et les pavillons au sud ; que chaque bâtiment s'accompagne d'un espace de récréation, orienté plein sud ;

Considérant que le quartier dans lequel s'implante le complexe scolaire Van Asbroeck présente de nombreux immeubles à appartements (3 à 4 niveaux avec leurs garages au rez-de-chaussée) et des maisons mitoyennes ;

Considérant que les intérieurs d'îlot du quartier sont généralement verts ; que les toitures sont majoritairement à versants ; que les matériaux les plus fréquemment utilisés au niveau des façades sont la brique, l'enduit et les éléments en pierre ;

Considérant que l'îlot dans lequel se situe l'école Van Asbroeck est occupé par des bâtiments d'une certaine ampleur et n'est pas construit sur tout son périmètre ; qu'il donne dès lors à voir son fonctionnement interne depuis l'espace public ; qu'il est donc ouvert vers le quartier ; que le site présente pourtant une limite, une clôture arborée ;

Considérant qu'afin d'améliorer le cadre de vie des élèves et de qualifier le rapport entre le site de l'école et le quartier dans lequel elle s'implante, la commune de Jette prévoit la restructuration du site Van Asbroeck en plusieurs phases ; que le présent projet est la première étape d'une série d'interventions futures ;

Considérant que le projet consiste en la déconstruction du bâtiment E et la reconstruction d'une école maternelle néerlandophone, et la construction d'une académie de musique néerlandophone ;

Considérant que du point de vue structurel, le bâtiment existant se compose d'un étage (parfois à double hauteur) construit comme une structure à ossature, avec une maçonnerie de remplissage et un toit léger ;

Considérant que pour adapter le bâtiment existant aux besoins des usagers, des moyens techniques importants et complexes devraient être mis en œuvre, avec des problématiques de stabilité et d'acoustique compliquées à résoudre ;

Considérant que pour ces différentes raisons, il est difficile d'envisager la construction de l'académie de musique au-dessus du bâtiment existant des maternelles NL ;

Considérant que si le bâtiment existant (pavillon maternelle NL) reste en place, cela signifie que l'académie doit s'implanter le long de la rue S. Legrelle ; que cette implantation n'est pas souhaitable ; qu'elle mettrait la crèche dans l'ombre ; qu'elle générerait de potentiels conflits de vis-à-vis avec les logements qui bordent la rue ; et qu'elle ferait disparaître l'entrée arborée caractéristique du site ;

Considérant dès lors que la déconstruction du bâtiment E est justifiée et acceptable ;

Considérant qu'il est par ailleurs à noter que la mise aux normes énergétiques du pavillon existant (E) modifierait le caractère architectural actuel du bâtiment en termes de façades ;

Considérant toutefois, que le bâtiment E a des valeurs patrimoniales et qu'il est fortement conseillé de récupérer le maximum de ces éléments patrimoniaux (la passerelle, les carreaux de céramiques représentant des animaux et des enfants en façade à rue, etc.) ;

Considérant que la passerelle de liaison entre les deux écoles maternelles (E et D) est démontée ; que son hauteur et l'implantation du nouveau bâtiment ne permettent pas de l'utiliser à son emplacement actuel ; que le projet propose cependant de réintégrer cet élément dans les nouveaux aménagements extérieurs : abris vélos ;

Considérant que le projet propose une architecture et une typologie qui reprend et souligne les caractéristiques des bâtiments existants du site ; que l'articulation des nouvelles façades fait écho à l'histoire tout en affirmant leur caractère contemporain ;

Considérant que les nouveaux édifices s'envisagent dès lors comme la réinterprétation contemporaine de ces modes de composition et de mise en œuvre ; que certains matériaux du pavillon qui est déconstruit sont directement réintégrés au projet ;

Considérant dès lors que la déconstruction du bâtiment E est justifiée et acceptable ;

Considérant que la construction du bâtiment et le chemin d'accès des véhicules du SIAMU induisent l'abattage de six arbres, dont 4 arbres haute tige ; qu'aucun de ces arbres n'est spécifiquement listé ou inventorié ;

Considérant que deux petits tilleuls et un conifère sont implantés au droit de l'assiette du futur bâtiment ; qu'un cerisier se situe sur le chemin d'accès au site par les pompiers ; que les troncs et couronnes de deux conifères gênent l'accès aux véhicules du SIAMU ; qu'il est à noter que la rue S. Legrelle est une rue à sens unique, ce qui nécessite un rayon de braquage supplémentaire à la sortie du site ;

Considérant que l'abattage de 3 grands arbres (cerisier et deux conifères) sera compensé par la plantation de nouveaux arbres dans la zone d'intervention - deux sur le parvis et un arbre dans la cour de récréation ;

Considérant que la zone d'intervention est trop limitée pour planter des arbres supplémentaires ; que des plantations en dehors de la zone d'intervention pourraient entrer en conflit avec les futurs projets envisagés sur le site Van Asbroeck ;

Considérant que l'abattage des arbres est justifié et acceptable ;

Considérant néanmoins que 3 autres sujets, de plus petites envergures, sont abattus ; qu'il y a donc lieu de replanter au moins le même nombre d'arbres et de s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant que L'article 68, alinéa 7 de l'Ordonnance du 1er Mars 2012 relative à l'environnement indique « Il est interdit de procéder à des travaux d'élagage et d'abattage d'arbres entre le 1er avril et le 15 août » ;

En ce qui concerne la situation projetée :

Considérant que le bâtiment actuel des maternelles néerlandophones ne répond plus à certains besoins des usager ; que le projet a pour objectif d'améliorer les conditions spatiales de la manière suivante :

- Fournir un espace psychomotricité, une garderie avec une configuration multifonctionnelle ainsi qu'un espace d'accueil pour les parents ;
- Améliorer l'organisation fonctionnelle, notamment le besoin d'accéder directement aux sanitaires depuis l'espace de récréation ;
- Offrir un bâtiment aux performances énergétiques supérieures ;

Considérant que la construction d'un nouveau bâtiment a été motivée suite à un rapport d'inspection négatif de l'académie ; qu'un délai a été imposé à l'administration communale de Jette pour y remédier ;

Considérant que le projet vise à offrir plus d'espace et des locaux mieux adaptés à l'académie néerlandophone ;

Considérant qu'actuellement, le site de l'école Van Asbroeck accueille une école fondamentale francophone, une école fondamentale néerlandophone, ainsi qu'une académie

francophone et une académie néerlandophone ; que les écoles mentionnées ci-avant partagent des locaux dans les bâtiments A, B, C qui ne sont pas toujours adaptés aux usages de chacune ;

Considérant qu'une académie de musique implique des exigences spatiales spécifiques que la disposition actuelle ne parvient pas à rencontrer ; que l'académie néerlandophone reçoit de plus en plus de demandes d'inscriptions qu'elle est obligée de refuser par manque de place ;

Considérant que le projet d'académie de musique présente des exigences spécifiques ; qu'il s'agit d'une part de la taille et du volume des locaux demandés : avec son auditoire, sa salle de danse, son grand local de répétition ; qu'il y a d'autre part les exigences acoustiques ; que ces dernières conditionnent la position des locaux les uns par rapport aux autres (il n'est par exemple pas souhaitable de superposer l'espace de danse à celui de l'auditoire) ;

Considérant que les prescriptions acoustiques influencent également les modes de mise en œuvre des bâtiments (nécessité de masse, construction de sas, de boîte dans la boîte, ...) ;

En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :

Considérant que le site comprend deux typologies de bâtiments : les bâtiments hauts au nord, et les pavillons au sud ;

Considérant que chaque bâtiment dispose d'un espace de récréation à ses pieds, orienté plein sud ;

Considérant que le bâtiment B fait figure d'exception ; que d'une part il est orienté est-ouest, et connecte de la sorte les deux écoles primaires ; que d'autre part il héberge des locaux plus grands, partagés par l'ensemble de la communauté scolaire ; qu'il constitue un trait d'union que le projet vient compléter ;

Considérant que la nouvelle construction répond à ce bâtiment ; qu'elle s'inscrit dans son sillon, tant du point de vue spatial et du gabarit qu'au niveau programmatique ;

Considérant que le bâtiment accueille un programme mixte ; que ces trois fonctions se distinguent dans la volumétrie :

- une école maternelle ;
- une académie de musique ;
- des locaux partagés entre celles-ci et avec le quartier ;

Considérant que le bâtiment présente donc un gabarit variable : R+0 (identique aux bâtiments D et F), R+1 et R+2 (identique au bâtiment B) ;

Considérant qu'il est en grande partie situé en retrait par rapport à l'alignement des rues H. Van Eepoel et S. Legrelle ; que seule une façade courte et de faible hauteur (R+1) s'affirme à front de rue H. Van Eepoel ;

Considérant que les espaces à hautes exigences acoustiques dans le volume R+2 s'éloignent des habitations voisines ; que le volume se positionne plutôt vers l'intérieur du site ;

Considérant que le volume R+0 qui abrite l'auditoire se positionne au rez-de-chaussée, en lien avec l'espace public du parvis ;

Considérant que l'école maternelle s'implante dans l'alignement de l'école maternelle francophone, tandis que l'académie de musique reste à distance maximale des habitations de la rue Stanislas Legrelle ; que dans la rue Hubert Van Eepoel, la façade d'extrémité de l'académie fait face à une façade plus fermée d'un immeuble d'habitation ; que cela permet au bâtiment d'aborder le carrefour sans provoquer de nuisance ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

Considérant que le projet des années 1970, de l'architecte F. J. Freyens, présente une matérialité élégante ; Que les bâtiments hauts sont rythmés par des pilastres en béton préfabriqué ; que les façades, entre les piliers, sont habillées de briques vernissées de ton orangé ; que les circulations verticales et les pignons sont parés de briques vernissées plus claires ; que l'on retrouve ces mêmes briques au niveau des pavillons ;

Considérant que l'ensemble des bâtiments est en outre caractérisé par des soubassements en pierre et des corniches en saillie ; que les surfaces vitrées font l'objet d'une composition sensible ; que l'ensemble forme un tout cohérent ;

Considérant que le nouvel édifice s'envisage dans la continuité de l'expression architecturale existante ; que le rythme de la trame structurelle se lit en façade ; que ces structures verticales sont complétées par des lignes horizontales : soubassement et corniches ; que ces tracés horizontaux et verticaux viennent cadrer des surfaces de remplissage en brique (en arrière-plan) et des menuiseries en aluminium anodisé pour les fenêtres et les portes ;

Considérant néanmoins que les éléments verticaux et horizontaux, en saillie sur les façades, s'expriment en brique et non pas en béton architectonique comme pour les bâtiments d'origine ; que ce matériau est également employé pour les remplissage entre les ceux-ci ; que, comparé aux bâtiments existants, la structure de du bâtiment est moins marquée ;

Considérant dès lors qu'il y aurait de revoir les façades en marquant d'avantage la structure du bâtiment afin de se rapprocher le plus possible de l'esthétique général du site scolaire ;

Considérant que des décalages structurels et des incohérences d'alignements sont lisibles sur les plans ; que les éléments verticaux et horizontaux apparaissent parfois trop épais, parfois trop fins ; que les baies de fenêtres n'ont pas toutes les mêmes dimensions ni les mêmes positions ;

Considérant que cela dénote par rapport à la logique structurelle et esthétique des bâtiments existants ; qu'une structure simple et fine se lit en façade ; que de grandes baies viennent entre les éléments structurels ; que les façades sont très répétitives ;

Considérant que le programme proposé ne nécessite pas d'exprimer de nouvelles façade de manière répétitives mais qu'il y aurait lieu de s'inspirer d'avantage des façades existantes en alignant les éléments en saillies, en uniformisant les épaisseurs de ceux-ci et en organisant d'avantages les baies de fenêtres de manière récurrentes ;

Considérant que l'ensemble des façades, mêmes aveugles, doit être traité de la même manière afin de mieux s'intégrer au contexte bâti et renforcer le langage structurel du bâtiment ;

Considérant que pour le soubassement, est opté le réemploi de la maçonnerie de parement de l'école maternelle NL actuelle ;

Considérant que dans cette même optique, le projet propose une palette de matériaux qui s'inspire de celle des bâtiments existants et consolide de la sorte le dialogue entre l'existant et le nouveau ; que des accents de couleur viennent compléter le projet au niveau de la menuiserie, carrelage au-dessus des fenêtres, des stores pare-soleil fixes et mobiles et des ferronneries ;

Considérant que le projet a en outre pour ambition - dans la mesure des contraintes techniques et budgétaires - de maximiser la réutilisation de matériaux sourcés de la déconstruction du bâtiment E ou issus du marché de réemploi ; que le projet utilise l'outil Totem pour guider le choix des matériaux ;

Considérant la carte « Faune et bâti » de Bruxelles Environnement atteste de la présence de plusieurs espèces d'oiseaux sur le site ;

Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle par exemple en implantant des nichoirs ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

Considérant que le bâtiment existant présente des classes orientées vers le sud et un couloir vers le nord ; que le couloir donne accès aux classes et à une série d'espaces servants (sanitaires, rangements, ...) ;

Considérant que le projet prévoit d'inverser l'ordre existant ; que pour l'école maternelle NL, la circulation est positionnée au sud, et les classes au nord ; qu'une partition vitrée est placée entre les deux ;

Considérant que cette disposition présente plusieurs avantages ; que d'une part, elle autorise l'accès à la cour de récréation directement depuis la circulation ; que d'autre part, elle transforme le hall de distribution en un grand jardin d'hiver, une galerie élargie, habitée et ensoleillée ;

Considérant que l'espace de circulation orienté sud participe également au confort thermique de l'école ; qu'en été, il préserve les classes des chaleurs trop fortes ; qu'en hiver, il joue son rôle de sas et évite que les classes ne se refroidissent ;

Considérant que dans l'académie, les locaux sont davantage organisés aux quatre angles du bâtiment, plutôt que le long d'un couloir ; que chaque pièce jouit de deux orientations distinctes ; que cette organisation plus compacte permet en outre un dégagement généreux au centre, qui favorise une distribution plus conviviale des différentes pièces ;

Considérant que le projet prévoit d'assurer un accès PMR non différencié à l'ensemble des espaces dans la zone d'intervention, intérieurs et extérieurs ; que le projet a été révisé lors d'une consultation avec l'association AccessAndGo ;

Considérant que le niveau d'accessibilité du bâtiment est acceptable ;

Vu la présence d'un auditoire/d'une salle de concert au sein du projet ;

Considérant qu'il y a lieu d'analyser l'impact sonore de celle-ci (notamment en fonction de l'émission sonore maximale projetée) et décrire les mesures structurelles et d'exploitation prévues et ce afin de respecter les normes de bruit applicables en Région de Bruxelles-Capitale (cf. : impact pour les riverains, notamment lors d'activités en soirée) ;

Que les mesures structurelles à prendre pourraient avoir un impact substantiel sur le projet urbanistique ;

Considérant que cette salle et ses locaux accessoires pourraient en outre être soumis à permis d'environnement de classe 2 (cf. : application de rubrique d'installation classée n°135A) ;

Que le cas échéant, celle-ci devra être adjointe à la demande de permis d'environnement en cours avec notamment, évaluation des aspects sécurité et bruit ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

Considérant que le projet prévoit la transformation de deux zones extérieures : le parvis et la cour de l'école maternelle NL.

Considérant qu'un parvis prend place en partie sud du site ; qu'il se déploie sous les arbres existants ; qu'il est bordé par la façade de la nouvelle académie et par le bâtiment de la crèche ;

Considérant que projet de parvis entraîne une dérogation à l'art. 31 du Règlement des Bâtisses de la Commune de Jette en ce que tout propriétaire d'un terrain longeant la voie publique est tenu de le clôturer par un mur ou un grillage, à établir suivant l'alignement décrété ou le front de bâtisse réglementaire ; que le projet de parvis supprime une partie de la clôture et ouvre cet zone sur l'espace public ;

Considérant qu'il est un lieu de rencontre et de détente, un espace d'attente pour les enfants et les parents ; qu'il est une interface logistique en ce qu'il facilite les livraisons (académie, future réfectoire, crèche...) ; qu'il accueille le stationnement des vélos, autorise l'accès aux véhicules du SIAMU, et permet le regroupement de plusieurs classes avant ou après une excursion ;

Considérant que le parvis est un vestibule urbain, un hall d'entrée à ciel ouvert, au service de l'école et du quartier ; que sa position sur un angle du site, au croisement des rues S. Legrelle et H. Van Eepoel, permet sa mutualisation facile avec les habitant-es du quartier ;

Considérant que le parvis permet également « d'asseoir » le nouveau bâtiment de l'académie, lui donne le recul nécessaire à son statut d'équipement de quartier ;

Considérant que le parvis comprend une large surface en pleine terre (174 m²) ; qu'il accueille également différents chemins d'accès (421 m²) ; que ces derniers sont prévus en revêtement granuleux (type komex, béton poreux ou composite) ; que ce revêtement semi-perméable sera durable dans le temps et adéquat pour ce type d'utilisation ;

Considérant que le parvis est agrémenté de mobilier urbain et de modules de jeu ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 31 du Règlement des Bâtisses de la Commune de Jette est acceptable ;

Considérant que la cour de récréation des maternelles NL comprend deux sous espaces : une zone en revêtement semi-perméable (117 m²) et une zone en copeaux de bois (89 m²) ; que ces surfaces sont semi-perméables ;

Considérant que le projet prévoit également la mise en œuvre de cheminements semi-perméables au nord du nouveau bâtiment, à la jonction avec les autres cours de récréation du site Van Asbroeck ;

Considérant que la palette végétale proposée pour ce projet comprend une variété d'espèces soigneusement sélectionnées pour leur adaptabilité à l'environnement prévu tout en favorisant la biodiversité ;

Considérant que des plantes grimpantes sont également proposées sur les façades peu ouvertes du nouveau bâtiment, notamment la façade qui fait face au pavillon existant des maternelles FR ;

Considérant que les terrains de jeux réaménagés utilisent au maximum des matériaux absorbants et une végétation dense pour limiter la pollution sonore dans le quartier ainsi que sur le terrain de jeu lui-même ;

Considérant que le projet prévoit des zones actives et des zones de repos calmes afin que les utilisateurs aient la possibilité de se retirer ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone de carence en espaces verts accessibles au public de la carte « Zones de carence en espaces verts accessibles au public » de Bruxelles Environnement ;

Considérant la perte de CBS dans la situation projetée, qu'il y a lieu de compenser par un bâtiment accueillant pour la biodiversité (voir guide du bâtiment durable) ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings :

Considérant qu'actuellement le site n'offre pas de stationnement hors des voiries publique ; que le projet ne prévoit pas de nouveaux emplacements ; que la commune de Jette promeut une mobilité douce et veille à augmenter l'offre en stationnement vélo ; que l'offre en transports publics à proximité est suffisante ;

Considérant que des emplacements pour le stationnement des vélos prennent place sur le nouveau parvis ;

Considérant que le projet prévoit:

- 20 stationnements couverts et sécurisés sur le périmètre du parvis, dont 16 stationnements pour les élèves et 4 stationnements séparés pour les professeurs ;
- 10 arceaux vélos sur le parvis pour les visiteurs de l'académie ;
- 16 stationnements sécurisés pour des visiteurs (ou des vélos des enfants) à proximité de la maternelle ;

Considérant que le passage entre la nouvelle académie et la crèche présente les dimensions nécessaires au passage des véhicules du SIAMU et des véhicules de livraison ;

Considérant qu'au moins 5 places de stationnement pour véhicules à moteur doivent être supprimées sur la voirie pour créer le parvis et le nouvel accès (SIAMU) au site ; que les travaux de voirie comprennent également l'installation d'une bordure de trottoir franchissable ;

En ce qui concerne les installations techniques du projet et la gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet déroge à l'article 13 du Titre I du RRU en ce que les abords du bâtiment ne présentent pas au moins 50% de surface en pleine-terre ;

Considérant que le projet d'école maternelle NL et d'académie prend place dans un site majoritairement imperméable ; qu'au sein de la parcelle cadastrale occupée par le campus scolaire, la zone d'intervention du projet (définie par la commune de Jette) n'est pas suffisamment étendue pour respecter la réglementation en matière de surface perméable de 50% ; que l'ajout d'un nouveau programme sur le site s'accompagne nécessairement d'une augmentation de la surface bâtie et donc imperméable ;

Considérant qu'une attention particulière est néanmoins portée aux abords immédiats du nouveau bâtiment ; que le parvis comprend une large portion en pleine terre ; que les cheminements existants imperméables font place à des surfaces semi-perméables ; que la cour de récréation des maternelles NL est largement déminéralisée par rapport à la situation existante ;

Considérant que toutes les toitures plates non accessibles sont verdurisées ou accueillent des panneaux solaires ;

Considérant que le projet respecte les exigences du RRU pour la récupération et la temporisation des eaux pluviales ; que le facilitateur Eau de Bruxelles Environnement a accompagné le demandeur dans le développement d'une stratégie cohérente et réfléchie ;

Considérant qu'il y a lieu de suivre les recommandations et propositions techniques de déconnexion des eaux pluviales du réseau d'égout qui ont été faites par le facilitateur eau dans le cadre de l'audit via l'opération Quickwins ;

Considérant que le projet prévoit des toitures végétalisées extensives avec 10 cm de substrat ; que la surface totale des toitures (végétalisées et non végétalisées) permet la récupération d'un volume suffisant pour alimenter une bonne partie des WC du bâtiment projeté ;

Considérant qu'une récupération des eaux avec 3 citernes (2 x 10.000l et 1 x 15.000l) situées dans la cour de récréation, volume total - 35 m³ ;

Considérant que le projet prévoit par ailleurs une citerne de temporisation de 26 m³, située sous la cour de récréation ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU est acceptable ;

Considérant qu'un système de géothermie à circuit fermé combiné à des panneaux solaires est l'option étudiée en priorité afin d'assurer l'indépendance énergétique du bâtiment ;

Conclusions

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

AVIS FAVORABLE à condition de :

En ce qui concerne l'urbanisme :

- **Se conformer à l'avis d'Access&Go le cas échéant ;**
- **Se conformer à l'avis du SIAMU du 11/03/2024 ;**
- **Revoir le traitement des façades afin de mieux s'intégrer à l'architecture de l'école principale (trumeaux verticaux fins, façades répétitives, couleurs contrastées, matériaux) ;**
- **Détailler et dessiner la passerelle (auvent), récupéré du bâtiment existant, qui servira d'abris pour les vélos sur les plans projetés ;**
- **Fournir un descriptif pour l'usage de l'auditoire et salles annexes et, sur base d'une étude acoustique, les mesures structurelles et d'exploitation prévues, ce afin de respecter les normes de bruit applicables en Région de Bruxelles-Capitale ;**
- **Compléter le cas échéant, la demande de permis d'environnement en cours par l'ajout de rubrique d'installation classée 135A (salle « de fêtes/spectacles ») et ce, conformément au principe d'unité technique et géographique d'exploitation**
- **Améliorer la valeur du CBS+ en intégrant au bâti des dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpantes, etc... avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologue si nécessaire ;**
- **Prévoir des plantations conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;**

- Ne pas réaliser les abattage d'arbres durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août. En cas de découverte fortuite d'animaux protégés, ces derniers doivent être déposés dans un centre reconnu ;
- Fournir des garanties quant à une replantation plus conséquente d'arbres ne fusse que dans les phases ultérieures du projet global du site

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'article 13 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus ;

La dérogation au Règlement des Bâtisses de la Commune de Jette en ce qui concerne l'article 31 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Abstention des membres communaux.

DÉLÉGUES
SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 22/03/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12134

URBAN PROPERTIES S.A. : *l'augmentation du nombre d'unités de logement dans un immeuble à appartements (de 3 à 4 unités), la construction d'un volume au rez-de-chaussée en façade arrière et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de cette extension, accessible depuis le 1er étage;*

Avenue de Jette 153, 1090 Jette

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *l'augmentation du nombre d'unités de logement dans un immeuble à appartements (de 3 à 4 unités), la construction d'un volume au rez-de-chaussée en façade arrière et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de cette extension, accessible depuis le 1er étage ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/02/2024 au 14/03/2024 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
 - dérogation à l'art.3 du titre II du RRU (superficie minimale) ;
 - dérogation à l'art.16 du titre II du RRU (local commun à ordures) ;
 - dérogation à l'art.17 du titre II du RRU (local commun pour vélo et voitures d'enfants) ;
 - dérogation à l'art. 18 du titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) ;
- considérant **que 2 réclamations ont été introduites ;**
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - le bruit occasionné par les travaux ;
 - limiter la profondeur de la terrasse afin de limiter les vues et vis-à-vis ;
 - l'installation d'isolation acoustique dans l'extension ;
 - l'établissement d'un état des lieux avant le début des travaux ;
- Historique du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.1028 délivré en date du 09/11/1950 pour « la construction d'un immeuble de rapport (3 appartements 1-chambre) ;

- Considérant la demande de permis d'urbanisme J.11592 refusée en date du 25/01/2022 pour « la modification du nombre d'unités de logements dans un immeuble de rapport existant : la régularisation d'un studio au rez-de-chaussée » ;
- Considérant que la régularisation du studio a été refusée entre autre pour les motifs suivants :
 - les superficies nettes des locaux habitables sont insuffisantes ;
 - le bâtiment manque d'espaces communs pour entreposer des vélos ;
 - la demande densifie le bien ;
 - la dérogation à l'art. 10 concernant la superficie nette éclairante est non justifiée ;
- Considérant le recours introduit en date du 07/03/2022 et déclaré irrecevable en date du 04/05/2023 ;
- Aménagement intérieur
- Considérant que le logement sera composé d'un hall avec WC séparé, un séjour avec cuisine ouverte (28,00 m2), une chambre (11,40 m2) avec dressing et salle de douche attenante (5,70 m2) ;
- Considérant que le logement déroge dès lors à l'art. 16 du titre II du RRU concernant la superficie minimale de la chambre principale ;
- Considérant que le nouveau logement proposé est mono-orienté ;
- Considérant que le séjour a une dimension de 3,50 m (largeur) x 8,70 m (profondeur) ;
- Considérant l'art. 21 du Règlement Communal d'Urbanisme de 1961 concernant la profondeur des locaux d'habitation et de séjour ; que la profondeur des locaux d'habitation mesurée normalement au plan des baies servant réglementairement à l'éclairage de ces locaux, ne peut être supérieure à la hauteur sous-plafond multipliée par 2,5 ; que la hauteur sous plafond du séjour indiquée sur les plans et la coupe est de 2,70 m ; que la profondeur maximale autorisée par le RCU serait de 6,75 m ; que la demande déroge dès lors à cette prescription, ce qui n'est pas de bon aménagement ;
- Augmentation du nombre d'unités de logements
- Considérant que le demandeur a signalé en séance qu'il n'est plus propriétaire de l'ensemble de l'immeuble ; que les appartements aux étages supérieurs ont été vendus en cours de procédure ;
- Considérant que les logements existants sont exclusivement des appartements 1-chambre ; que dès lors l'immeuble ne présente pas de diversité dans la typologie des logements ;
- Considérant que la création d'un appartement 1-chambre supplémentaire accentuerait la monotonie de l'immeuble ;
- Considérant que la demande prévoit un logement supplémentaire sans améliorer de manière significative les espaces communs ;
- Considérant que le sous-sol est exclusivement attribué aux caves privatives ; que l'immeuble ne dispose pas de locaux communs ; que la demande déroge dès lors à l'art. 16 du titre II du RRU (local commun à ordures) et à l'art. 18 du titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) ;

- Considérant que le fonctionnaire délégué a repris dans son avis du 15/12/2021 concernant la demande J.11592 qu'il serait préférable soit d'utiliser la partie arrière du rez-de-chaussée en tant qu'espace vélo et de permettre à tous les occupants de l'immeuble de bénéficier de l'accès au jardin ; soit de joindre la partie arrière du rez-de-chaussée à l'appartement situé au 1^{er} étage afin d'aménager une plus grande unité de logement ;
 - Considérant les plans d'origine des archives du permis d'urbanisme J.1028 ;
 - Considérant que la demande prévoyait alors un escalier interne ; que les locaux au rez-de-chaussée étaient alors prévus comme des locaux accessoire au logement ;
 - Considérant que l'annexion du rez-de-chaussée au logement du premier étage permettrait de revoir l'aménagement interne du logement ;
 - Considérant que l'extension proposée permettrait d'aménager des pièces de vie (cuisine et séjour) généreux et ayant un accès direct à un espace extérieur ; que le jardin serait alors à disposition d'une grande unité de logement ;
 - Considérant que la création d'un logement deux chambres offrirait plus de diversité dans le type de logements de l'immeuble sans densifier le bien ;
 - Considérant dès lors que les dérogations au titre II du RRU concernant les locaux communs ne seraient alors plus d'application dans le cas de la création d'un duplex ;
- Aménagement du garage
- Considérant que le bien dispose d'un garage en façade avant (+/- 5,50 x 3,20 mètres) ; que le garage est accessible depuis une porte de garage et une porte latérale ; que la demande prévoit d'installer 6 emplacements pour vélos dans le garage tout en maintenant l'emplacement de stationnement ; que certains emplacements vélos seront suspendus ;
 - Considérant que l'aménagement du garage n'est pas optimal et ambigu ; que celui-ci ne peut pas être considéré comme un local commun ;
 - Considérant que la demande déroge dès lors à l'art. 17 du titre II du RRU (local commun pour vélo et voitures d'enfants) ; que la dérogation n'est pas justifiée ;
- Implantation / Gabarit / Volumétrie
- Considérant que le bien a un gabarit R+3 avec toiture plate ; qu'il se situe entre un bien de gabarit R+1 avec toiture en pente et lucarne (n°151) et un bien de gabarit R+7 avec toiture plate (n°155) ;
 - Considérant que le bien de gauche (n°151) est plus profond et que le mur mitoyen est réhaussé au 1^{er} étage ;
 - Considérant que la demande prévoit l'extension du rez-de-chaussée sur toute la largeur de la parcelle ;
 - Considérant que la hauteur de la corniche de la toiture plate est de 3,18 mètres ; que le nouveau volume est plus bas sur les 80 cm depuis le mur mitoyen de droite (n°155) et s'aligne à la hauteur

de celui-ci ; qu'aucun des murs mitoyens ne doivent donc être rehaussés ;

- Considérant que cette différence de niveau implique des complications structurelles, qu'il serait préférable d'avoir une hauteur identique pour toute cette nouvelle annexe, quitte à rehausser le mur mitoyen ;
- Considérant que l'extension dépasse de plus de 3,00 mètre la façade arrière du bâtiment de droite (n°155) ; que la demande déroge dès lors à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- Considérant que l'aménagement d'un appartement 1-chambre au rez-de-chaussée n'est pas réalisable sans la construction de l'extension ; que l'augmentation du nombre d'unités de logement dans l'immeuble n'est pas judicieux ; que dès lors les dérogations sollicitées ne sont pas justifiées ;
- Aménagement d'une terrasse sur la toiture plate
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension ; que la terrasse est accessible depuis le 1^{er} étage ;
- Considérant que la terrasse a une superficie de +/- 9,60 m² (3,10 x 3,10 m) ; que la terrasse est aménagée en recul par rapport à la rive de la toiture (+/- 1,20 m) et par rapport à la limite mitoyenne (+/- 3,20 m) ;
- Considérant que le mur mitoyen de gauche est plus haut ; que la distance par rapport à la parcelle de droite est suffisante pour limiter les vues directes et les vis-à-vis ;
- Considérant qu'un escalier est dessiné dans la cuisine de l'appartement du 1^{er} étage ; que la différence de niveau n'apparaît pas sur la coupe ; que les plans fournis prêtent à confusion ;
- Considérant qu'il serait judicieux de prévoir une toiture verte sur la toiture plate de l'extension ;
- Conclusion
- Considérant que la création de l'extension est nécessaire pour l'aménagement d'un logement supplémentaire ;
- Considérant que la largeur de la façade est de +/- 6,50 m ; que celle-ci n'est pas suffisante pour l'aménagement d'un logement supplémentaire ;
- Considérant que l'aménagement de l'unité de logement supplémentaire n'est pas idéale ;
- Considérant que la création d'une unité de logement supplémentaire engendre une densification du bien sans apporte d'amélioration significative des parties communes de l'immeuble ;
- Considérant que cette unité de logement supplémentaire n'est pas justifiée ;

AVIS UNANIME DEFAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme

La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en

application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

La dérogation à l'art.16 du titre II du RRU (superficie minimale) , la dérogation à l'art.16 du titre II du RRU (local commun à ordures), la dérogation à l'art.17 du titre II du RRU (local commun pour vélo et voitures d'enfants) et la dérogation à l'art. 18 du titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DÉLÉGUÉS
SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE - DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE - DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Vergadering van de Overlegcommissie van 22/03/2024

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12179

Mevrouw Jole Carlé: *de verbouwing van een bijgebouw op het gelijkvloers langs de achtergevel van een ééngeswoning, binnenverbouwingen, de wijziging van de ramen op het gelijkvloers langs de voorgevel en de regularisatie van het sluiten van de balkons langs de achtergevel;*

Mayellestraat 11.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een bijgebouw op het gelijkvloers langs de achtergevel van een ééngeswoning, binnenverbouwingen, de wijziging van de ramen op het gelijkvloers langs de voorgevel en de regularisatie van het sluiten van de balkons langs de achtergevel nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 29/02/2024 tot 14/03/2024 in verband met:
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Algemeen
- overwegende dat de aanvraag voor advies is voorgelegd aan de overlegcommissie in toepassing van art. 207 §1.al 4 CoBAT (monument of groep gebouwen daterend van vóór 1932 en opgenomen in de inventaris op voorlopige basis);
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende dat er voor het goed op 11/03/1932 de bouwvergunning 6581 werd afgegeven voor de "bouw van een woning";
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.11582 betreffende de afbraak en heropbouw van een bijgebouw aan de achtergevel (tuinniveau) en binnenverbouwingen aan een eengezinswoning op 17/08/2021 ingediend en op 05/09/2023 nietig verklaard;
- Overwegende dat deze nieuwe aanvraag in overeenstemming is met het advies van de overlegcommissie van 18/11/2022, die de volgende voorwaarden heeft gesteld:
 - indien er een regenwaterput bestaat, deze te hergebruiken;
 - een groendak voorzien ;
- Inplanting
- Overwegende dat het goed een rijwoning is van het type G+2 met een plat dak;
- Overwegende dat de tuin op het westen gericht is;
- Volumetrie

- Overwegende dat de aanvraag de afbraak van een bestaande uitbouw en de wederopbouw van een aanbouw voorziet;
- Overwegende dat de nieuwe uitbouw 3,62 m lang is en dezelfde oppervlakte heeft als de bestaande uitbouw;
- Overwegende dat het bijgebouw niet voldoet aan artikelen 4 en 6 van Titel I van de GSV; gezien dat de aanbouw de hoogste en diepste gemene profiel overschrijdt;
- Overwegende dat de afwijkingen minimaal en gerechtvaardigd zijn;
- Overwegende dat de aanvraag geen ophoging van de gemene muren vereist; de aangrenzende woningen ondervinden hier dus geen hinder van;
- Overwegende dat de aanvraag de regularisatie van de sluiting van het balkon op de 1^{ste} verdieping aan de achtergevel nastreeft; dat het balkon toegang biedt tot de sanitaire voorzieningen en dat deze sluiting daarom gerechtvaardigd is;
- Binneninrichting
- Overwegende dat het goed bestaat uit woonkamers op het gelijkvloers en 4 slaapkamers, 2 badkamers en 2 kleedkamers op de bovenverdiepingen;
- overwegende dat de aanvraag de afbraak van de binnenwanden op het gelijkvloers voorziet om er één grote woonkamer van te maken;
- overwegende dat de geplande binnenverbouwingen de bewoonbaarheid en het gebruikscomfort van het gebouw zullen verbeteren;
- overwegende dat de WC op het gelijkvloers verplaatst is naar de ingang hal;
- overwegende dat de aanvraag conform met de titel II van de GSV is;
- Gevels
- Overwegende dat het goed houten ramen heeft aan de voorgevel; gezien dat dit donkerbruine houten ramen zijn met kruisroeden;
- Overwegende dat de gevel van rood/oranje baksteen is met decoratieve elementen van Franse steen;
- Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft tot het wijzigen van de ramen op het gelijkvloers aan de voorgevel;
- Overwegende dat er zwarte aluminium ramen met een lagere bovendorpel worden gevraagd;
- Overwegende dat deze wijziging afbreuk doet aan de harmonie van de voorgevel;
- Overwegende dat het goed architectonische kenmerken van esthetisch belang heeft die het behoud van de bestaande ramen rechtvaardigen;
- overwegende dat de aanvraag een groot bruin houten schuifraam voor de nieuwe aanbouw voorziet;
- Buiteninrichting
- Overwegende dat als er een regenwaterput wordt ontdekt onder de bestaande uitbouw; dat deze zal worden hergebruikt;
- Overwegende dat de aanvraag het aanleggen van een groene dak op het platte dak van de uitbreiding voorziet;
- Overwegende dat de aanvraag de landschappelijke kwaliteiten van het binnenterrein van het huizenblok verbetert;
- EPB/Ventilatie/Hygiëne
- Overwegende dat de aanvraag een ventilatiesysteem type C voorziet;
- Besluit

- Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijk verordening;
- Overwegende dat de bestemming van het goed ongewijzigd blijft;

UNANIEM GUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw onder volgende voorwaarden:

- **De bestaande ramen op het gelijkvloers aan de voorgevel handhaven of vervangen door identieke ramen;**

De afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak - hoogte) worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

De aangepaste plannen die aan de bovenvermelde voorwaarden beantwoorden zullen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing van art. 191 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

AFGEVAARDIGDEN
HANDTEKENINGEN

| | |
|--|-------|
| BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW | |
| BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED | |
| LEEFMILIEU BRUSSEL | |
| GEMEENTEBESTUUR | |
| | |
| | |

Daar de behandelingsprocedure van dit dossier nog niet beëindigd is, is het advies van de overlegcommissie slechts één van de constitutieve elementen van de definitieve beslissing.

Réunion de la Commission de Concertation du 22/03/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12166

Monsieur et Madame Orhan et Anna SALIFOV - BOGUCKA: *la transformation d'une maison unifamiliale (modification de la volumétrie, extension et construction de lucarnes) et la modification des façades (isolation par l'extérieur, revêtement, dimension des baies, châssis);*
Avenue du Laerbeek 35.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 4.05 du quartier du Laerbeek approuvé par A.E. du 18.10.1989 : zone d'habitation ;
- vu que la demande se trouve dans les limites du permis de lotir Permis de lotir L.77 délivré le 14.02.1990 ;
- considérant que la demande vise à *la transformation d'une maison unifamiliale (modification de la volumétrie, extension et construction de lucarnes) et la modification des façades (isolation par l'extérieur, revêtement, dimension des baies, châssis) ;*
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/02/2024 au 14/03/2024 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'implantation ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - l'impact éventuel du projet par rapport aux habitations avoisinantes ;
- Généralités
- Considérant que le bien s'implante dans un quartier composé de maisons unifamiliales de type 4 façades ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.6275 concernant la construction d'une véranda délivré le 28/12/1990 ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.9747 concernant le placement d'un portail électrique à front de rue délivré le 17/03/2015;
- Implantation
- Considérant que le bien a un gabarit de type R+1 dont le 1^{er} étage est sous toiture ;
- Considérant que le jardin est orienté au Nord-Est ;
- Gabarit / Volumétrie

- Considérant que la demande prévoit des modifications volumétriques importantes ; que le bien existant est totalement transformé ;
- Considérant l'article 3.2 du PPAS n°4.05 suivant : les constructions doivent être érigées dans les limites des zones de bâtisses prévues au plan, sans que la surface bâtie au sol dépasse 25% de la superficie de la parcelle, déduction faite de celle de la zone de recul ;
- Considérant la superficie totale du terrain de 1133m²; que la maison a une superficie au sol de 181m² et une zone de recul de 202m² ;
- Considérant qu'après avoir recalculer les superficies ; le projet ne dépasse pas les 25% de la superficie restante de la parcelle ;
- Considérant dès lors que la demande n'est pas en dérogation ni au plan particulier d'affectation du sol ni au permis de lotir ;
- Considérant que la demande prévoit l'agrandissement de la maison de 3m20 en profondeur (longueur totale de 14m02);
- Considérant que la demande prévoit la démolition de la toiture et la modification de celle-ci ;
- Considérant que la demande prévoit la construction de lucarnes dans les versants avant et arrière ;
- Considérant que le projet n'impacte pas les habitations voisines ; que le bien se situe toujours à minimum 4m des limites mitoyennes ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que le cloisonnement intérieur est entièrement modifié ;
- Considérant que la demande prévoit une grande pièce de vie de 89 m² au rez-de-chaussée arrière ;
- Considérant que le double garage est maintenu ;
- Considérant que le rez-de-chaussée dispose également d'un vestiaire, d'une buanderie et d'un hall d'entrée permettant d'accéder à l'étage et également à un sanitaire ;
- Considérant que le 1^{er} étage se compose d'une chambre parentale de 21m² disposant de son propre dressing et de sa salle de bain ;
- Considérant que la demande prévoit également deux autres chambres de 22,7m² et 22m² ainsi qu'une deuxième salle de bain ;
- Considérant que la demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- Considérant que le bien dépasse largement les normes minimales de superficie imposées par le RRU ;
- Façades
- Considérant que l'aspect architectural du bâtiment existant (briques beige clair, châssis bruns, tuiles brunes) est entièrement modifié ;
- Considérant que les façades sont isolées par l'extérieur ; que la largeur de la maison passe de 14m52 à 14m79 ;
- Considérant que la demande prévoit l'ouverture de la façade arrière afin d'offrir une vue étendue sur le jardin ;
- Considérant que la demande prévoit le percement de nouvelles baies et l'agrandissement de baies existantes ;
- Considérant que la demande prévoit des briquettes de ton gris clair ; des descentes d'eaux pluviales en zinc anthracite, des

bardages en zinc à joints debout de ton gris anthracite pour les lucarnes et des châssis en aluminium de ton noir ;

- Considérant que l'homogénéité esthétique du quartier est maintenue ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la parcelle présente un taux d'imperméabilisation de 29% au lieu des 23% existant;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de citerne de récupération des eaux pluviales ;
- Considérant que, vu les modifications apportées au bien existant ; la demande s'apparente à démolition/reconstruction ;
- Considérant qu'il serait judicieux de prévoir une citerne d'eau de pluie d'une dimension minimale de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale afin de répondre à l'article 16 du Titre I du RRU ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas d'aménagement extérieur en particulier si ce n'est le maintien du jardine existant ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande prévoit le placement de panneaux photovoltaïques ;
- Considérant que la demande prévoit le placement de 18cm d'EPS au niveau des murs (en supprimant la brique existante) et de 10cm de PUR en toiture ;
- Considérant que la demande prévoit un système de ventilation de type D ;
- Considérant que la demande améliore les performances énergétiques du bien ;
- Conclusion
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que la demande est conforme aux Titres I et II du RRU ;
- Considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;
- Considérant que le bien s'intègre dans le bâti existant ;

AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- Prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales ;

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'implantation et aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

DÉLÉGUES
SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE - DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

.....
.....

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....
.....
.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée,
l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments
constitutifs de la décision définitive.

Vergadering van de Overlegcommissie van 22/03/2024

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12168

Mevrouw Julie Vanden Bulcke: *de regularisatie van de inrichting van een terras op het platte dak op de 2de verdieping van een gebouw met 3 appartementen;*
de Moranvillestraat 64.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van de inrichting van een terras op het platte dak op de 2de verdieping van een gebouw met 3 appartementen nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag van 29/02/2024 tot 14/03/2024 aan een openbaar onderzoek onderworpen werd in verband met:
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- Algemeen
- Overwegende dat de mede-eigendomsovereenkomst bij deze bouwaanvraag is bijgevoegd;
- Geschiedenis van het perceel en het goed
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.1442 afgeleverd op 04/12/1952 met betrekking tot het verhogen van de scheidingsmuur tussen de percelen gelegen de Moranvillestraat 64 en 66;
- Overwegende de stedenbouwkundige vergunning J.8426 afgeleverd op 07/10/2008 betreffende de verbouwing en renovatie van 3 bestaande flats;
- Overwegende dat de bouwvergunning J.8426 niet werd nageleefd; dat het groen platte dak op de 2^{de} verdieping niet werd aangelegd en werd omgezet in een terras;
- Inplanting
- Overwegende dat de achtergevel op het noordwesten gericht is;
- Overwegende dat het goed tussen twee aangrenzende gebouwen van het type G+2+dak en G+3 ligt;
- Overwegende dat het terras 3,85m lang en 3,40m breed is;
- Overwegende dat het terras langs de linkermuur gebouwd is (nr. 62) en op 2m42 afstand van de rechterbuur (nr. 66);
- Overwegende dat het terras 6,30 m verder uitsteekt ten opzichte van de buur aan de linkerkant
- Overwegend dat het terras in afwijking is met artikelen 4 en 6 van Titel I van de GSV;
- Overwegende dat de afwijkingen niet miniem zijn;
- Overwegende dat het bestaande terras niet in overeenstemming is met het Burgerlijk Wetboek; dat de aanvraag de installatie van een doorzichtig scheidingswand (staal met gehamerd glas) naar van de linkerbuurman (nr. 62) voorziet;

- Overwegende de visuele impact en de afsluiting die ontstaat door de aanwezigheid van dit terras ten opzichte van de linkerbuurman (nr. 62);
- overwegende het akkoord van de eigenaars van nr°62 dat op 15/03/2024 werd doorgestuurd;
- Overwegende dat het terras een *belvédère-effect* creëert in het binnen terrein van het huizenblok; dat het uitzicht creëert op naburige gebouwen;
- Overwegende dat de woning (duplex) van rechts een klein terras heeft;
- Overwegende dat de uitbreiding van het terras niet gerechtvaardigd is;
- Gevels
- Overwegende dat vastgesteld is dat de ramen in de voorgevel zonder voorafgaande bouwvergunning vervangen werden (bruine houten ramen in wit PVC);
- Overwegende dat besloten werd om een aparte bouwvergunning aan te vragen voor de hele mede-eigendom;
- Overwegende dat de voorwaarden van stedenbouwkundige vergunning J.8426 het behoud en de renovatie van de bestaande houten kroonlijst en raamkozijnen voorschreven;
- Besluit
- Overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede plaatselijk verordening;
- Overwegende dat de aanvraag impact heeft op de omliggende woningen;

UNANIEM ONGUNSTIG ADVIES en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw

De afwijkingen op art.4 en 6 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken en dak - hoogte) worden geweigerd omwille van bovenvermelde redenen.

AFGEVAARDIGDEN
HANDTEKENINGEN

| | |
|--|-------|
| BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW | |
| BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED | |
| LEEFMILIEU BRUSSEL | |
| GEMEENTEBESTUUR | |
| | |
| | |

Daar de behandelingsprocedure van dit dossier nog niet beëindigd is, is het advies van de overlegcommissie slechts één van de constitutieve elementen van de definitieve beslissing.

Réunion de la Commission de Concertation du 22/03/2024

Demande de permis d'urbanisme J.12203

Commune de JETTE : *Déconstruire et reconstruire le bâtiment 1 du stade communal du RSD Jette ;*
Avenue de l'Exposition 257.

AVIS

Situation PRAS

Attendu que le bien se situe en zone de sport ou de loisirs de plein air et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Situation PRDD

Attendu que le bien se situe dans le périmètre d'un noyau d'identité locale, dans la zone d'un projet de périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine, le long d'un axe structurant, en zone de protection de la ville verte de seconde couronne, en espace vert, en zone de reconnexion des cours d'eau, le long d'une ligne de transport en commun de haute capacité existante, le long d'un corridor de mobilité, le long d'un RER vélo du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) arrêté par arrêté du Gouvernement du 12/07/2018 ;

Situation PPAS

Attendu que le bien se situe dans les limites du plan particulier d'affectation du sol dénommé PPA N° 4 QUARTIER DU LAERBEEKBOSCH (SECTION DIELEGEMBERG) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/04/1963 ;

Considérant que la demande se situe en zone de terrain de sport ;

Natura 2000

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ; que la demande telle qu'introduite n'est pas susceptible d'affecter ce site ;

Objet de la demande

Attendu que le projet vise à déconstruire et reconstruire le bâtiment 1 du stade communal du RSD Jette ;

Avis d'instances

Attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes :

- **La Commune de Jette ;**
- **Le Service d'Incendies et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- **AccessAndGo ;**

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 29/02/2024, réf: C.1991.1077/6 ;

Mesures particulières de publicité

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

Application de la prescription particulière 13.a13 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : construction de plus de 200 m².

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 29/02/2024 au 14/03/2024 et que 2 réactions ont été introduites portant principalement sur l'absence de documents en néerlandais lors de l'enquête publique et des préoccupations concernant la prolifération des constructions et la disparition de la végétation dans le quartier ;

En ce qui concerne la situation existante :

Considérant que l'actuel bâtiment 1 du stade communal de Jette a été conçu dans les années 50 ; qu'il est associé au terrain principal du site qui comprend également un second terrain lié au bâtiment 2 ; que le site du stade communal accueille le club de Football "RSD Jette" et un minimum de 180 jeunes (équivalent de 12 équipes toutes sections confondues) ainsi que 5 membres du personnel ;

Considérant que ce bâtiment était destiné à l'origine à un effectif plus faible d'utilisateurs et que les espaces ne répondent plus aux besoins des ceux-ci de façon optimale ; que les utilisateurs demandent une révision complète de la situation existante afin qu'il réponde à nouveau à la demande et soit mieux adapté ;

Considérant que le bâtiment actuel est composé d'une buvette avec un espace cuisine, de 2 vestiaires (12 personnes) avec douches, d'un local arbitre, d'une infirmerie, de sanitaires et de locaux annexes portant à 333m² la surface brute ; que les locaux de stockage sont des conteneurs disposés au bout du bâtiment ;

Considérant que l'utilisation optimale du site nécessite de porter à 4 le nombre de vestiaires collectifs (24 personnes) ainsi que deux vestiaires arbitres/kiné suffisamment grands et équipés ; que les espaces "publics" (secrétariat, économat, buvette, sanitaires) doivent être revalorisés au sein du bâtiment tout en étant accessibles individuellement depuis l'extérieur ;

Considérant que l'implantation actuelle du bâtiment ne permet pas l'accès aux PMR ; que le bâtiment existant est complètement fermé à la route et sa configuration ne permet pas son ouverture sans une refonte complète de celui-ci ;

Considérant que l'agrandissement du bâtiment pour pallier le manque d'espace est compliqué en hauteur au vu de la structure construite pour le seul niveau existant ; que la distance entre le terrain et le bâtiment est également un frein aux contacts visuels inexistantes depuis les espaces "publics" du site. Qu'il n'est pas raisonnable de prévoir des travaux qui nécessiteraient le remplacement d'une grande partie du bâtiment pour conserver une situation qui ne répond plus aux attentes des utilisateurs ;

Considérant dès lors que la démolition du bâtiment existant est justifiée et acceptable ;

Considérant que la nouvelle implantation du bâtiment permet la conservation du bâtiment existant durant les travaux pour limiter l'impact du chantier sur les utilisateurs du site ;

Considérant que le dispositif d'arrêt des frappes de balles existant est conservé (système poteaux filets).

En ce qui concerne la situation projetée :

Le nouveau bâtiment s'implante au bord du terrain de sport servant d'élément charnière avec le nouveau parking « public » qui remplace le bâtiment existant le long de la rue et un espace d'accueil extérieur comprenant un volume billetterie/parking vélo ;

Considérant qu'en réponse au contexte et à son dénivelé, le bâtiment se développe naturellement sur deux niveaux : un plateau accessible au public et un socle abritant les vestiaires dédiés aux sportifs ;

Considérant que l'espace d'accueil se situe au niveau de l'entrée actuelle du site et comprend un pôle administratif, la buvette et un espace extérieur couvert situés en surplomb de l'avenue de l'Exposition et du terrain de football ; que l'ensemble du plateau et de ses commodités sont accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le niveau inférieur regroupe tous les vestiaires collectifs, les locaux arbitres et anti-dopage, un espace de stockage pour le matériel sportif et les locaux techniques utiles au bon fonctionnement du bâtiment ; que ce bloc « vestiaires » est directement accessible depuis le niveau du terrain principal ;

Considérant que le bâtiment est construit sur la base d'une trame régulière permettant de rationaliser les espaces et de limiter les coûts de construction ; que cette trame se traduit en élévation par la succession d'éléments de façade aux dimensions identiques, tantôt plein (espaces techniques) tantôt transparent (espaces ouverts au public), mais également dans le séquençage des espaces ;

Considérant que la zone d'accueil s'articule sur deux espaces : une esplanade le long du volume billetterie/parking vélos donnant accès au reste du site et un espace extérieur couvert qui invite le public jusqu'à la buvette ; que cette terrasse extérieure est longée par le pôle administratif qui regroupe un secrétariat, un économat mutualisé et une salle de réunion permettant un contrôle social sur l'ensemble du plateau, du parking et du terrain de sport ; qu'il est conçu comme un ensemble adaptable suivant les besoins des occupants.

Considérant que la buvette est entièrement accessible au public et largement ouverte sur l'extérieur ; que depuis l'avenue de l'Exposition elle donne à voir l'animation des lieux, et au sein même du site elle offre l'opportunité de s'ouvrir sur l'extérieur en dégagant un espace couvert généreux profitant d'une vue sur le paysage dans son ensemble et sur les rencontres sportives en particulier ;

Considérant que la buvette est en connexion directe avec une cuisine ergonomique, une réserve et des sanitaires publics (dames, hommes et PMR) accessibles via un sas qui permet aisément un accès indépendant depuis l'extérieur ; que ces locaux techniques (cuisine, réserve et sanitaires) font partie du bloc technique rassemblé au bout du bâtiment sur les deux niveaux ; qu'on retrouve au niveau inférieur, le local technique/buanderie, une seconde réserve pour la buvette et le local matériel ;

Considérant qu'au niveau du terrain de football se trouvent deux blocs vestiaires regroupant deux vestiaires collectifs et deux locaux supplémentaires utilisés comme vestiaire arbitres et comme local anti-dopage et/ou kiné accessibles via un sas indépendant servant de zone tampon avec l'extérieur pour l'intimité et la conservation de chaleur des vestiaires ;

En ce qui concerne l'esthétique de la construction :

Considérant que le bâtiment se développe sur deux niveaux : un socle abritant les vestiaires, et une ossature structurelle au niveau supérieur permettant d'ouvrir au maximum les espaces de convivialité ;

Considérant que le niveau inférieur se traduit en façade par un revêtement minéral : le béton ; que ce matériau pérenne est particulièrement adapté lorsqu'il est appliqué au niveau d'un espace public ;

Considérant que le niveau supérieur, abritant la buvette, se pare d'un bardage bois de teinte naturelle faisant échos à l'environnement boisé du site ; que les menuiseries extérieures sont également réalisées en bois ;

Considérant que l'abri vélo & la billetterie emprunte les mêmes matériaux, à savoir une structure et un bardage en bois recouvert d'une tôle métallique ondulée faisant écho au plafond du bâtiment ; que le but est d'intégrer et d'alléger un maximum ce volume dans le paysage ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs et la mobilité:

Considérant que le bâtiment s'implante en recul de la voirie pour laisser place à un parking de 29 places dont 2 places PMR et 2 places électriques ;

Considérant que le club a un besoin criant de stationnement pour pallier aux emplacements supprimés le long de l'avenue entre 2014 et 2019 qui génèrent une situation dangereuse avec la traversée piétonne inexistante le long de l'avenue ;

Considérant que ce parking est accessible à tous depuis la rue via l'accès existant au point haut du site et une nouvelle sortie au point bas ; que la nouvelle sortie s'explique par la nécessité de simplifier l'usage du parking au vu de l'espace disponible et de la possibilité de déposer minute ;

Considérant que 30 emplacements de stationnement vélo (10 cargos) sont prévus à l'entrée du site réservé à la mobilité douce ; qu'une toiture légère intégrant une billetterie protège une majorité des emplacements vélos ;

Considérant que pour une question de sécurité, l'entrée « mobilité douce » est scindée de l'accès réservé aux véhicules ; que le cheminement réservé à la mobilité douce longe le parking pour rejoindre un espace d'accueil extérieur équipé d'un parking vélo pour éviter les éventuels conflits au sein du site ; que les utilisateurs seront invités à y déposer leur vélos avant de profiter du reste du site ; que seuls les véhicules d'urgence et les autocars des équipes extérieures pourront sporadiquement traverser la zone mobilité douce sans stationnement permanent prévu au-delà du parking ; que les véhicules motorisés sont donc limités au maximum au sein du site ;

Un espace de stationnement en bout de parking permet un accès de plein pied pour le brasseur et les techniciens ;

Considérant que le parking suit la déclivité de la rue puis la pente est adaptée jusqu'à rejoindre les deux niveaux du bâtiment ; que des bandes végétales sont conservées de part et d'autre du parking pour son intégration dans la continuité visuelle de la perspective arborée de l'avenue ; que les espaces « non construits » et abords seront également replantés afin de palier à l'abattage de certains des arbres présents sur le site et en voirie ;

Considérant que les abords sont traités avec des pavés à larges joints ouverts remplis de gravier pour limiter l'imperméabilisation des sols ; que ces matériaux sont choisis pour leur propriété de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement, les déplacements des personnes à mobilité réduite et le passage de véhicules lourds ; Considérant que le module de pavé permet également des interventions ultérieures aisées ; que les différentes teintes de pavés permettent de délimiter les zones à mobilité douces des zones véhiculées ; que les pavés seront en béton ou en terre-cuite selon les possibilités budgétaires ;

Considérant que des dispositifs permettant l'habitat de la petite faune seront intégrés au bâtiment (principalement en toiture) ;

Considérant la proximité de la zone natura 2000 ; qu'il y a lieu de prévoir diverses mesures d'aménagement en lien avec celle-ci ;

En ce qui concerne les installations techniques du projet et la gestion des eaux pluviales :

Considérant que l'ensemble du bâtiment dispose d'un groupe de ventilation centralisé double flux.

Considérant que le bâtiment est chauffé par une pompe à chaleur placée à l'extérieur du bâtiment ; qu'elle se situe au sud du bâtiment pour limiter son impact visuel depuis le site et la rue ; que des pare-vues sont prévus ;

Considérant que celle-ci pourrait avoir un impact en terme d'acoustique sur les zones vertes ; qu'il y a lieu de prendre les mesures visant à pallier à cette problématique soit en intégrant la PAC dans le volume du bâtiment soit en proyant une isolation acoustique de celle-ci (capotage acoustique) ;

Considérant que l'eau chaude sanitaire est produite à partir de la pompe à chaleur via un ballon tampon de 1000L ;

Considérant qu'une installation photovoltaïque est placée sur la toiture pour l'alimentation de la pompe à chaleur ;

Considérant que les équipements sanitaires sont à faible consommation et robustes pour une utilisation intensive ;

Considérant que les eaux de pluies sont acheminées vers des citernes de récupération puis une noue paysagère d'infiltration.

Considérant que la toiture du bâtiment permet la mise en œuvre d'une toiture verte extensive (+/- 120 kg/m²) ;

Considérant qu'il serait souhaitable de maintenir les citernes de récupération pour l'entretien des abords ;

Conclusions

Considérant l'installation d'une pompe à chaleur et l'aménagement d'un parking soumis à permis d'environnement ;

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

AVIS FAVORABLE à condition de :

- maintenir les citernes de récupération pour l'entretien des abords
- étudier une possible intégration de la pompe à chaleur dans le bâtiment ou prévoir une isolation phonique de celle-ci (capotage acoustique)
- introduire un permis d'environnement auprès de Bruxelles-Environnement ;
- Autoriser l'abattage d'arbres en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1er avril au 15 août ;
- Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre dont la projection lumineuse est orientée vers le bas ;
- Entretien et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides ;
- Adapter les barrières et clôtures éventuelles pour permettre le passage de la petite faune en laissant un passage de 10 cm min ;
- Maintenir le bois mort partout où c'est possible ;

Abstention des Membres Communaux.

DÉLÉGUÉS
SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.