

09h00 - dossier 10603

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. HYGIENET, représentée par Monsieur SCIME, tendant à agrandir, réaménager, rénover un immeuble, changer l'affectation du 1er étage de bureau en logement et régulariser la construction d'une annexe, boulevard Saint-Michel 43.

REPORT

Il est demandé :

- d'adapter les plans à la situation existante : châssis, lucarne, véranda etc. ...
- de vérifier les profils des bâtis mitoyens

09h25 - dossier 11074**2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur MENNIG tendant à agrandir, revoir les aménagements intérieurs, isoler la façade arrière et mettre en conformité les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale, rue des Sicambres 12.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande vise à agrandir, revoir les aménagements intérieurs, isoler la façade arrière et mettre en conformité les châssis en façade avant d'une maison unifamiliale ;
3. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale comportant :
 - au sous-sol : un local compteurs, 2 caves et une salle-de-bain,
 - au rez-de-chaussée : salon, salle-à-manger, cuisine, un WC et une remise,
 - au 1^{er} étage : 2 chambres et une salle-de-bain,
 - sous combles : 2 chambres,
 - sous faite : grenier ;
4. qu'il existe une citerne d'eau de pluie en-dessous de la cuisine ; que cette citerne est actuellement non utilisée ; que la salle-de-bain située au sous-sol donne accès à la citerne ;
5. qu'actuellement, un escalier relie le sous-sol au jardin ; qu'au rez-de-chaussée, un volume ouvert vers le jardin est présent sous l'annexe du 1^{er} étage ;
6. que la demande vise à fermer ce volume en vue d'agrandir la cuisine au rez-de-chaussée ;
7. que la demande vise le réaménagement des pièces intérieures comme suit :
 - au sous-sol : un local compteurs, un cagibi, oratoire, une buanderie et une salle-de-bain,
 - au rez-de-chaussée : un chambre à l'avant, un WC, séjour avec cuisine intégré,
 - au 1^{er} étage : 3 chambres, un WC et une salle-de-bain,
 - sous combles : 2 chambres,
 - sous faite : grenier ;
8. que la salle-de-bain au sous-sol donne accès à la citerne d'eau pluviale qui est remis en fonction ;
9. que l'escalier du sous-sol vers le jardin est ;
10. que la pièce avant du sous-sol ne se prête pas à l'aménagement d'une pièce habitable vu sa situation et sa hauteur sous-plafond ; qu'il convient de la considérer comme un espace de rangement car la maison en a peu ;
11. que le séjour avec cuisine est de petites dimensions (28.7m²) pour une maison unifamiliale avec 6 chambres ;
12. que l'aménagement d'une chambre à l'avant du rez supprime l'enfilade des trois pièces de ce niveau ; que cela prive le séjour de lumière ;
13. qu'il convient de ne pas aménager de chambre à ce niveau et de le dédier exclusivement aux pièces de jour ;
14. que la demande vise à revoir la façade arrière au rez-de-chaussée ; qu'une porte fenêtre donne accès au jardin ;
15. qu'une terrasse en en dalles de béton d'une profondeur de 3,00 m est aménagée au niveau du jardin sur toute la largeur de la parcelle, dans le prolongement de la maison ;
16. qu'au 1^{er} étage le cloisonnement est revu ; qu'en façade avant, une cloison arrive à ras de la baie de fenêtre ; que les chambres sont très petites ; que cet aménagement n'est pas qualitatif ;
17. qu'il convient de privilégier l'aménagement d'une seule pièce en façade avant ; que cela peut être la chambre principale ;

dossier 11074

18. que cela permet de récupérer quelques m² pour la chambre arrière qui devient ainsi plus confortable ;
19. que la maison comporte donc 4 chambres ;
20. que la demande vise à isoler la façade arrière ; qu'il s'agit d'un enduit sur isolant gris très clair ; que les châssis de la façade arrière sont en PVC de ton blanc ;
21. que la toiture de l'annexe au 1^{er} étage sera également isolée ;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
23. qu'il s'agit de la nouvelle façade au rez-de-chaussée et l'isolation de la façade arrière et le la toiture plate de l'annexe au 1^{er} étage ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ;
25. qu'il s'agit du WC au 1^{er} étage, dont la largeur est de 0,75 m au lieu de 0,80 m ; qu'il existe un autre WC au rez ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
27. qu'il s'agit de la plupart des pièces ;
28. que cette dérogation est principalement due à la typologie de la maison ;
29. que les fenêtres de toit côté rue sont remplacées par 2 velux plus grands ;
30. que ces dérogations sont acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
31. qu'en façade à rue les châssis et la porte d'entrée ont été remplacés ; que les formes d'origine ne sont pas respectées ;
32. que le demandeur s'engage à revenir lors d'un futur remplacement à des menuiseries en bois laqué blanc (châssis centrés avec division en 3 pour les châssis de droite) ;
33. que la porte d'entrée actuelle n'est pas conforme à la porte d'entrée d'origine ; qu'il y a lieu de remettre une porte d'entrée en bois à l'esthétique originelle ;
34. que la corniche en bois est rénovée ;
35. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/11/2020 au 25/11/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 11074

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de considérer la pièce du sous-sol avant comme un espace de rangement ;
2. de ne pas aménager de chambre au rez et de dédier ce niveau exclusivement aux pièces de jour ;
3. de ne pas déplacer la cloison au 1^{er} étage avant et d'aménager deux chambres à ce niveau ;
4. de prévoir en façade à rue des châssis et porte d'entrée en bois laqué blanc similaires à ceux d'origine.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 8 (WC) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

09h50 - dossier 11019**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur RAJA tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble comportant un commerce et 3 logements, agrandir et rénover, avenue Eudore Pirmez 4.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à un immeuble comportant un commerce et 3 logements, agrandir et rénover ;
3. que l'immeuble a été agrandi sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
4. que la demande vise à réaménager et agrandir l'immeuble ;
5. que l'affectation n'est pas modifiée ; que le commerce est situé au demi-sous-sol ;
6. qu'il y a des extensions à tous les étages ;
7. que l'extension au sous-sol et au rez-de-chaussée est construite jusqu'à la limite arrière de la parcelle ;
8. qu'il n'est pas clairement établi que cette extension au rez-de-chaussée ne nécessite pas de rehausser le mur mitoyen de droite ;
9. qu'une cour en partie plantée est conservée du côté droit ; qu'elle se trouve à un niveau entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
10. qu'elle semble être accessible depuis le rez-de-chaussée et depuis le sous-sol ;
11. qu'il convient de préciser qui bénéficie de la cour ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
13. que les annexes au sous-sol et au rez-de-chaussée dépassent une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;
14. qu'il s'agit d'une petite parcelle située près d'un angle d'un îlot étroit ; que la parcelle voisine de gauche ainsi que plusieurs autres parcelles sont construites sur leur totalité ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
16. qu'une surface de pleine terre est prévue mais qu'elle n'atteint pas les 50% ; qu'il s'agit d'un petit extérieur ;
17. que l'extension prévue au 1^{er} étage est moins profonde ; qu'elle ne semble pas qualitative au vu des photos remises ;
18. qu'une petite terrasse/balcon est aménagée sur une partie de l'extension du rez-de-chaussée ;
19. que cette terrasse est couverte par un auvent en PVC ondulé ;
20. que cette terrasse n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
21. qu'une plaque en PVC ondulé a été placée sur le mur mitoyen de droite ; qu'il ne s'agit pas d'une solution durable ;
22. que la demande vise à agrandir le 2^{ème} étage ; que la façade arrière est alignée à la profondeur du 1^{er} étage ;
23. qu'elle nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite ;
24. que les rehausses de mur mitoyen ne sont pas clairement indiquées sur les plans ; qu'il y a lieu de fournir un plan démontrant clairement les rehausses des murs mitoyens ;

dossier 11019

25. que l'immeuble comporte :
 - au sous-sol : un commerce,
 - au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre,
 - au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre,
 - au 2^{ème} étage : un appartement 1 chambre ;
26. que les appartements disposent tous de plusieurs portes d'entrée depuis la cage d'escalier ;
27. qu'il y a lieu de ne prévoir qu'une porte d'entrée par appartement ;
28. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
29. qu'il s'agit des trois chambres qui ont une superficie de 13,59 m² au lieu des 14,00 m² requis ; qu'il s'agit d'une dérogation minimale qui ne nuit pas à l'habitabilité des appartements ;
30. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit des séjours au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage ;
31. que le séjour au rez-de-chaussée manque d'éclairage naturel direct, l'ancien châssis étant conservé ;
32. que les aménagements intérieurs de cet appartement ne sont pas qualitatifs ; qu'il y a de nombreux espaces résiduels ; qu'il n'y a pas de hall d'entrée ; que la salle de bain est peu confortable ;
33. que la cuisine est intégrée dans le séjour au 2^{ème} étage ;
34. qu'il y a lieu d'augmenter l'éclairage naturel ;
35. qu'il y a lieu de démolir l'extension au rez-de-chaussée dans le prolongement du séjour afin de permettre un apport de lumière ;
36. que cela permet de supprimer terrasse et auvent du 1^{er} étage qui ne sont ni qualitatifs, ni conformes au code civil ;
37. que les dimensions de l'annexe de gauche doivent peut-être être revues afin d'améliorer la cour et de respecter la façade arrière ;
38. que les aménagements doivent être repensés afin d'augmenter leur confort et leur habitabilité ;
39. que la façade arrière est en enduit de ton gris clair avec des châssis en PVC de ton blanc ;
40. que les ardoises noires de la toiture sont remplacées par du roofing ; que ce remplacement n'est pas acceptable ; qu'il convient d'opter pour un matériau de toiture qualitatif : tuiles ou ardoises ;
41. que les châssis en bois de ton vert foncé ont été remplacés par du PVC de ton blanc ; que les formes initiales de ces châssis, en ce compris les cintrages, divisions apparentes et parties ouvrantes et dormantes, ne sont pas maintenues ;
42. qu'il y a lieu lors du prochain remplacement de revenir à des châssis en bois s'inspirant de ceux d'origine ;
43. que le reste de la façade à rue n'est pas modifiée ;
44. que la porte d'entrée ainsi que la vitrine ne semblent pas être modifiés ;
45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 9/11/2020 au 25/11/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
46. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité ;
47. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 18/11/2020 ;

dossier 11019

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

10h15 - dossier 11141

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme GARCIA-AVAU tendant à changer l'affectation d'un rez commercial lié au logement en maison unifamiliale, démolir les annexes existantes, construire une nouvelle extension au rez et modifier le châssis du rez en façade avant, rue du Clocher 6.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
5. que la demande vise à changer l'affectation d'un rez commercial lié au logement en partie de la maison unifamiliale, démolir les annexes existantes, construire une nouvelle extension au rez et modifier le châssis du rez en façade avant ; ;
6. qu'il s'agit en situation de droit d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial lié ;
7. que ce commerce n'en est plus un depuis de nombreuses années ; que sa surface est intégrée à la maison ;
8. que la demande vise à démolir les annexes au rez-de-chaussée ;
9. que la demande vise :
 - au sous-sol : buanderie, WC et cave,
 - au rez-de-chaussée : salon, salle-à-manger et cuisine,
 - au 1^{er} étage : chambre et salle-de-bain,
 - au 2^{ème} étage : 2 chambres et salle-de-bain,
 - sous combles : chambre ;
10. que la zone de cours et jardin est totalement imperméabilisée ;
11. qu'une nouvelle annexe est prévue au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la parcelle ;
12. que cette annexe est prévue en bois de teinte grise avec des châssis en bois de teinte grise ;
13. qu'une terrasse est prévue sur le toit de cette nouvelle annexe ;
14. que cette terrasse nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite (n°8 rue du Clocher) de 0,36 m à 1,01 m sur +/- 2,25 m ;
15. qu'une palissade est prévue sur la terrasse à 0,85 m de la mitoyenneté de gauche (n°4 rue du Clocher) ; qu'il s'agit d'une palissade d'une hauteur de 1,90 m de haut sur 1,63 m de long ;
16. que dès lors une zone résiduelle inaccessible de 85cm de large se trouve le long du mitoyen de gauche ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne l'aménagement de la terrasse au-dessus de la nouvelle annexe ;
18. que cette terrasse dépasse les deux constructions voisines ;
19. qu'elle est accessible via le palier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage et ne bénéficie donc pas directement à un espace de vie ;

dossier 11141

20. que la rehausse et la palissade nuisent à l'ensoleillement et à l'éclairage naturel des parcelles voisines ;
21. que la maison dispose d'une cour au rez-de-chaussée au niveau des pièces de vies ;
22. qu'il y a lieu de ne pas aménager de terrasse au-dessus de la nouvelle annexe et donc de ne pas rehausser le mur mitoyen et de ne pas placer la palissade et de garde-corps ;
23. que la demande vise à remplacer la fenêtre du palier entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage en porte fenêtre ; que celle-ci ne s'intègre pas à l'architecture de la façade ;
24. qu'il y a lieu de ne pas prévoir de porte fenêtre donnant accès à la toiture plate de la nouvelle annexe ;
25. que le bien se situe à proximité de l'angle d'un îlot très densément bâti ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 26 (cours) ;
28. que l'article 26 (cours) de ce règlement stipule, entre autre, que La surface comprise entre la limite arrière de construction définie par les articles 6, 7 et 8 et le fond de la parcelle ne peut être recouverte à raison de plus de 30 % par des matériaux imperméables de revêtement de sol (cimentage, dallage ou autre), que le recouvrement complet de la surface visée à l'alinéa ter par les matériaux qui y sont cités peut être autorisé pour des raisons de salubrité si la petite taille de la parcelle et les conditions d'exposition l'exigent ;
29. que la totalité de la parcelle est imperméabilisée ; qu'il existe des nombreuses constructions en intérieur d'îlot ;
30. qu'il est précisé en séance qu'une citerne semble exister ; que si c'est bien le cas, elle sera réhabilitée ;
31. que ces dérogations sont donc acceptables ;
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne les chambres aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
33. que cette dérogation est due à la typologie de la façade ;
34. que cette dérogation est acceptable et ne nuit pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
35. que la demande vise également à transformer la vitrine ;
36. qu'un panneau en bois est placé en allège ; que les divisions sont revues ; qu'un petit ouvrant est prévu à gauche ; qu'il n'y a plus d'imposte ;
37. que la porte d'entrée vitrée est également remplacée par une porte en bois pleine de teinte grise ; que le châssis de la fenêtre au-dessus de la porte d'entrée est en bois de teinte grise ; que les poignées de la porte d'entrée sont replacées sur place ;
38. que les châssis des étages sont remplacés par des châssis en bois de teinte grise s'inspirant des châssis d'origine ; que des petits bois sont prévus dans les châssis ; que ces petits bois ne sont pas nécessaires et alourdissent le dessin des châssis ;
39. que le châssis du sous-sol actuellement divisée en 3 est remplacée par un châssis sans division en bois ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 21 (menuiseries) ;
41. que l'article 21 (menuiseries) de ce règlement stipule, entre autre, que les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois ;

42. que la modification de la fenêtre du rez-de-chaussée ne s'intègre pas dans l'esthétique de la façade de cette maison unifamiliale ;
43. qu'il y a lieu d'en revoir le dessin en s'inspirant du caractère du bien ;
44. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/11/2020 au 25/11/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
45. que cette lettre concerne la création de la terrasse au-dessus de la nouvelle annexe et les nuisances en matière de vue, d'éclairage et de bruit pour les voisins ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de ne pas aménager de terrasse au-dessus de la nouvelle annexe et donc de ne pas rehausser le mur mitoyen et de ne pas placer la palissade et de garde-corps ;**
2. **de ne pas prévoir de porte fenêtre donnant accès à la toiture plate de la nouvelle annexe ;**
3. **de revoir le dessin du châssis de la fenêtre au rez-de-chaussée à rue, en s'inspirant du caractère de l'immeuble et du châssis existant .**
4. **de ne pas prévoir de petit bois dans les châssis des étages en façade avant.**

La dérogation au RRU, Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable), est acceptée.

La dérogation au RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel), est acceptée.

Les dérogations au RZAC, article 21 (menuiseries) et article 26 (cours) sont acceptées.

10h40 - dossier 11116**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par l'A.S.B.L. KOM A LA MAISON représentée par Madame RIJCKAERT tendant à régulariser la couverture de la cour et modifier l'utilisation d'un rez-de chaussée commercial (bar) en restaurant, rue des Champs 46/48.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
4. que la demande vise à régulariser la couverture de la cour et modifier l'utilisation d'un rez-de chaussée commercial (bar) en restaurant ;
5. que l'immeuble est légalement une maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée ;
6. que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée ;
7. que ce commerce est depuis de nombreuses années un café/bar ;
8. que la cour donnant dans la rue des Champs a été couverte depuis de nombreuses années ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne cette extension;
10. que cette cour se trouve à front de rue le long de la rue des Champs ;
11. qu'il s'agit qu'une parcelle d'angle ; que cette couverture n'a pas nécessité de rehausses de murs mitoyens ;
12. que ces dérogations sont acceptables ;
13. que dans cette ancienne cour, sont aménagés des sanitaires pour le commerce ainsi que l'entrée vers la cage d'escalier ;
14. que l'accès se fait via une double porte ; qu'elle figure en élévation mais pas en plan ; qu'il convient de l'adapter ;
15. que le sous-sol comporte des caves ; que ces caves comportent 3 réserves et 1 pièce technique ;
16. que le commerce dispose de la cave d'angle ; que les autres caves sont à usage du logement et commune (compteurs) ;
17. qu'il convient de veiller à ce qu'ils soient accessibles en permanence par tous les occupants de l'immeuble ;
18. que la demande vise à transformer le rez-de-chaussée en restaurant participatif et solidaire ;
19. que le restaurant dispose de 42 places assises (40 selon la note) ;
20. que le restaurant est ouvert uniquement le midi dans un premier temps ; que les jours d'ouvertures sont, à priori, du mardi au dimanche ;
21. le caractère social de la demande ;
22. que la demande ne prévoit pas de modifications de la façade à rue ;
23. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/11/2020 au 25/11/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

24. l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 18/11/2020 ;

AVIS FAVORABLE sous réserve :

1. de veiller à ce que les compteurs soient accessibles en permanence par tous les occupants de l'immeuble ;
2. d'adapter le plan du rez en ce qui concerne le dessin de la porte d'entrée ;
3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (la toiture), sont acceptées.

11h05 - dossier 11079

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme BOSSUYT-CATELLANI tendant à créer une terrasse au 1er étage d'un immeuble de logements, chaussée de Wavre 641.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et le long d'un espace structurant ;
2. que la demande est comprise dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) du bloc 600 approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 novembre 1992 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que la demande vise à créer une terrasse au 1er étage d'un immeuble de logements ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte :
 - au rez-de-chaussée : un commerce ;
 - au rez-de-chaussée et entresol : un appartement duplex 2 chambres,
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - au 3^{ème} et 4^{ème} étage : 1 appartement duplex 3 chambres ;
6. que la demande vise à aménager une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'entresol ; que cette terrasse est accessible via les chambres de l'appartement ; que les portes fenêtres existent ;
7. qu'une partie (3,60 m sur 7,20 m) de cette toiture plate est prévue en carrelage sur plots ;
8. que la zone accessible de la terrasse est plus petite que la surface du carrelage (entre 2.00m et 3.00 m de profondeur et 3.85m de largeur) ; qu'elle est entourée d'un garde-corps en acier noir ;
9. que des bacs à plantes sont prévus à l'extérieur de ce garde-corps ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ; qu'il s'agit de la terrasse ;
11. que l'immeuble se situe à proximité de l'angle de deux rues ;
12. que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
13. que la terrasse offre un espace extérieur à l'appartement du 1^{er} étage ;
14. qu'il convient d'envisager la verdurisation du reste de la toiture plate fin d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ;
15. qu'elle améliore le confort et l'habitabilité de cet appartement ;
16. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/11/2020 au 25/11/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
17. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité ;

dossier 11079

AVIS FAVORABLE

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (la toiture), sont acceptées.

11h30 - dossier 10986 – ART 126

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur VANCRAEYNEST tendant à changer l'affectation d'un logement en cabinet de médecine générale (équipement) et de placer une porte dans le hall commun, avenue René Piret 2.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande est comprise dans le plan particulier d'affectation du sol du bloc 702 approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 06/07/2006 ;
3. que la demande est comprise dans le permis de lotir n°5 notifié en date du 9 juin 1993 ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) ;
5. que la demande vise à changer l'affectation d'un logement en cabinet de médecine générale (équipement) ;
6. qu'il s'agit d'un immeuble à appartement ;
7. que la demande concerne un appartement une chambre de 77 m² situé au rez-de-chaussée droit de l'immeuble ;
8. que le séjour devient la salle de consultation ; que la salle d'attente est prévue dans la chambre ;
9. que les autres locaux du rez-de-chaussée, cuisine, débarras, WC et salle-de bains, sont inchangés ;
10. que l'article 0.12 des prescriptions générales du PRAS permet la suppression d'un logement en vue de l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
11. que la demande de changement d'affectation ne nécessite pas de travaux de gros œuvre ;
12. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/06/2020 au 15/06/2020 a donné lieu à 7 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
13. que ces lettres concernent principalement :
 - un avis défavorable sur les transformations,
 - l'augmentation du bruit, du trafic, et des problèmes de stationnement,
 - la perte de qualité de vie,
 - la diminution de la valeur des appartements,
 - la perte de sécurité et le manque de contrôle de l'entrée du bâtiment,
 - la modification de la nature de l'immeuble et du quartier,
 - le fait que cet aménagement soit contraire aux statuts de la résidence,
 - le fait qu'il n'y ait pas d'accès pour les PMR ;
14. qu'une fois la porte de sécurité passée, l'accès à l'ascenseur, aux étages et aux parkings est possible sans contrôle ;
15. qu'en l'état, l'installation d'un équipement ne présente pas les garanties requises pour la sécurité de l'immeuble ; qu'elle semble en conflit avec l'affectation principale de l'immeuble ;
16. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 2 avril 2020;
- 17. qu'en sa séance du 26/06/2020 la Commission de concertation a émis un avis défavorable ;**
- 18. qu'en date du 27/10/2020, des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
19. que la porte sécurisée existante située dans le hall d'entrée est déplacée juste après l'entrée de l'appartement transformé en cabinet de médecine générale ;

dossier 10986 – ART 126

20. qu'ainsi l'équipement est accessible via le hall d'entrée commun ; que le déplacement de la porte sécurisée améliore la sécurité de l'immeuble ;
21. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/11/2020 au 25/11/2020 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
22. que ces lettres concernent principalement :
 - une opposition à l'installation d'un cabinet médical car l'immeuble est un immeuble de logement et doit le rester,
 - le fait que déplacer la porte dans le hall commun ne changera rien concernant le va et vient de personnes qui entrent et qui sortent de l'immeuble en semaine et le samedi matin,
 - le fait que l'objet de la demande n'est pas conforme, la perte de sécurité et le manque de contrôle de l'entrée du bâtiment, les dimensions du couloir et de la porte, problème en cas d'évacuation, porte d'entrée du future cabinet médical qui n'est pas une porte blindée, problème d'accès pour les PMR ;
23. que cette affectation est compatible avec la destination principale de la zone et s'intègre dans le quartier ;
24. la pénurie de logement de qualité et abordable ; le nombre d'espace professionnel inoccupé dans le quartier ; que ce logement donne sur une vaste terrasse ouvrant sur le jardin ;
25. qu'il s'agit d'un logement de qualité aisément accessible ;
26. que le déplacement de la porte garantit la sécurité des occupants et empêche l'accès aux étages ;
27. que ce déplacement ne peut se faire sans l'accord de la copropriété qui doit s'obtenir avant tout acte ou travaux ; qu'il conditionne le changement d'affectation ;
28. l'avis favorable sous condition du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 13/11/2020 et relatif aux plans modifiés ;

AVIS DEFAVORABLE

11h55 - dossier 10923 – ART 126**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur HUYGENS tendant à régulariser le changement d'affectation du rez de commerce en logement et rénover les 2 logements, rue Philippe Bauca 63/65**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande initiale visait à régulariser le changement d'affectation du rez de commerce en logement et passer de 2 à 4 logements ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 1 commerce au rez-de-chaussée et 2 appartements ;
5. qu'actuellement l'immeuble comporte 5 logements ;
6. que la demande initiale proposait :
 - au sous-sol : 4 caves privatives, 1 local poubelles et 1 emplacement pour les compteurs,
 - au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre,
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 1 chambre,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre,
 - sous combles : 1 appartement duplex 1 chambre ;
7. que l'accès au sous-sol est malaisé ; qu'il convient de le modifier ;
8. que le rez-de-chaussée ne comporte plus de commerce depuis des années ; qu'il se situe hors liséré commercial ; que sa transformation en logement ou partie de logement est envisageable ;
9. que la pièce avant comporte le séjour ; qu'il est éclairé par l'ancienne vitrine et se situe au niveau du trottoir ;
10. que la cuisine ouverte sur le séjour est en pièce centrale ; qu'une mezzanine bénéficiant d'une hauteur sous plafond d'1.30m est aménagée dans la cuisine ;
11. que cet espace est peu utilisable et dénature le volume de la pièce et l'enfilade des pièces au rez ;
12. qu'une chambre est aménagée en pièce arrière ;
13. que la demande vise à démolir l'auvent situé au rez-de-chaussée qui a été placé sans permis d'urbanisme ;
14. que l'appartement du rez-de-chaussée bénéficie du jardin ; qu'il est accessible via un sas situé entre la chambre et la salle-de-douche ;
15. que cet appartement ne présente pas l'intimité requise pour un logement indépendant ;
16. que les appartements une chambre au 1^{er} et 2^{ème} étages bénéficient de chacun d'une terrasse ;
17. qu'au 3^{ème} étage et sous combles un appartement une chambre est aménagé ;
18. que la salle-de-bain est située dans la pointe du toit et accessible via une mezzanine et une échelle de meunier très raide ; qu'elle bénéficie d'une très faible hauteur sous-plafond ;
19. que cette situation n'est pas acceptable ;
20. qu'une lucarne a été construite côté arrière ; qu'elle existe depuis de nombreuses années ;
21. qu'elle présente une hauteur libre de 2.00m ;

dossier 10923 – ART 126

22. que cette lucarne donne sur une toiture plate ; que cette toiture plate n'est pas accessible ;
23. que le projet prévoit le placement d'un garde-corps devant la fenêtre de la lucarne ;
24. que cet appartement ne bénéficie d'aucun espace extérieur ;
25. que les combles ne se prêtent pas à l'aménagement d'une unité indépendante ;
26. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ;
27. qu'il s'agit au premier étage du séjour / cuisine qui présente une surface de 26 m² ; qu'il s'agit également sous combles, du séjour (14.7m² au lieu des 20m² requis), de la chambre (13.2 m² au lieu des 14m² requis) et de la cuisine 5.4m² au lieu des 8m² requis) ;
28. que ces dérogation sont importantes et ne sont pas acceptable ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ;
30. qu'il s'agit du WC situé sous-combles ; que les dimensions de ce WC sont 0,67 m x 2,20 m ;
31. que selon l'article susmentionné la toilette a des dimensions au moins égales à 0,80 m x 1,20 m
32. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
33. qu'il s'agit de la chambre sous combles ;
34. que la demande propose d'agrandir le velux pour supprimer la dérogation susmentionnée ;
35. que côté avant, 4 fenêtres de toit sont prévues ; qu'une nouvelle fenêtre de toit est prévue dans le pan arrière ;
36. qu'il n'est pas clair si les châssis en façade à rue en bois peint en blanc sont remplacé ; qu'il convient de préciser la demande sur ce point ;
37. que les photos jointes à la demande ne montrent pas le châssis existant au rez-de-chaussée dans la façade à rue ; que la porte d'entrée de droite est cachée derrière un panneau ;
38. qu'il semble cependant que la vitrine soit remplacée par un châssis à imposte fixe et 4 divisions verticale ; que le châssis est en bois peint en blanc ;
39. que la vitrine d'origine présentait des caractéristiques architecturales intéressantes ; que l'immeuble voisin dispose encore de cette vitrine ;
40. qu'il convient de s'inspirer de la vitrine d'origine pour le dessin des châssis du rez ;
41. qu'il y a lieu de conserver / retrouver la porte d'entrée de droite d'origine ; que néanmoins cette entrée est condamnée ;
42. que l'entrée principale de l'immeuble se fait par la porte de gauche qui donne dans la cage d'escalier ;
43. que la porte d'entrée de gauche est la porte d'origine ; qu'elle n'est pas modifiée ;
44. que la demande ne prévoit pas de modification de la façade à rue ;
45. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ;
46. que la demande ne répond pas à ce principe ;
47. que la demande porte le nombre de logements à 4 sur cette parcelle ;
48. que les logements proposés ne sont pas qualitatifs ;
49. que la demande n'offre aucun emplacement de parking pour voiture ;
50. qu'il n'y a aucun local vélo ; qu'il convient d'en prévoir un conforme au RRU ;

dossier 10923 – ART 126

51. le nombre de dérogations ;
52. qu'il convient de revoir le projet en diminuant le nombre de logements, en se conformant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
53. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 26 février 2020 ;
54. que cet avis stipule, entre autres, que l'appartement sous toiture doit disposer d'une fenêtre ouvrable en façade permettant l'évacuation des personnes ;
55. qu'il convient d'adapter les plans à l'avis émis ;
- 56. qu'en sa séance du 3/03/2020 la Commission a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;**
- 57. qu'en date du 10/11/2020 des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;**
58. que la demande actuelle vise à régulariser le changement d'affectation du rez de commerce en logement et rénover les 2 logements ;
59. que seuls 2 logements sont à présent prévus :
 - sous-sol arrière et rez-de-chaussée : un duplex une chambre ;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un duplex 3 chambres ;
60. que la partie arrière du sous-sol est liée à l'appartement du rez-de-chaussée et comporte une salle-de-bain, une buanderie, un WC et une cave privative ;
61. que la partie avant du sous-sol comporte une cave privative, un local poubelles et un emplacement pour les compteurs ;
62. qu'un emplacement pour vélos est prévu au rez-de-chaussée à l'arrière de l'escalier commun ; que derrière l'emplacement pour les vélos, se trouve le sas vers le jardin ;
63. que le jardin est rendu commun ; que le plan du jardin manque dans le dossier ; qu'il est indiqué en séance qu'aucune terrasse n'est prévue et que le jardin est planté en pleine terre ;
64. que depuis la salle-de-bain au sous-sol, un escalier privatif existant mène au jardin ;
65. que la mezzanine au-dessus du rez-de-chaussée est supprimée ; qu'un escalier privatif intérieur entre le rez-de-chaussée et le sous-sol arrière est prévu ;
66. que la buanderie au 1^{er} palier est supprimée ;
67. qu'un escalier privatif est prévu entre le 1^{er} étage et le 2^{ème} étage ; que l'escalier principal donne accès aux greniers ;
68. que ces greniers sont accessibles à l'appartement supérieure ;
69. qu'il convient de ne pas aménager d'escalier intérieur pour le duplex supérieur et de privatiser la cage d'escalier existante ;
70. que la lucarne construite en toiture côté jardin est supprimée ;
71. que 4 fenêtres de toit de type velux sont placées en toiture côté rue ;
72. qu'en façade arrière l'auvent est démolit au rez-de-chaussée ;
73. que la façade à rue n'est pas transformée ; que les châssis aux étages en façade à rue sont les châssis d'origine en bois et ne sont pas modifiés ;
74. que la porte d'entrée de droite est également la porte d'origine et ne sera pas modifiée ; que cette entrée est condamnée ;
75. qu'il est prévu de revenir à des menuiseries semblables à celles d'origine pour la vitrine, les portes d'entrée et les châssis en façade à rue ;

dossier 10923 – ART 126

76. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC) ;
77. qu'il s'agit du WC au 1^{er} étage ; qu'il n'a pas les dimensions requises ; qu'il existe encore un 2^{ème} WC au 2^{ème} étage ;
78. que cette dérogation est acceptable et ne nuit pas à l'habitabilité des logements ;
79. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ;
80. que la modification de la demande répond à ce principe ;
81. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale sur le projet modifié demandé le 25/11/2020 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas aménager d'escalier intérieur pour le duplex supérieur et de privatiser la cage d'escalier existante ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RRU, Titre II, article 8 (WC) est acceptée.

14h00 - dossier 10500

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. TBS représentée par Monsieur PLUCHARD tendant à régulariser l'aménagement d'une terrasse au 3ème étage arrière ainsi que les modifications apportées à l'immeuble (annexes, baies) et à la zone de recul MODIFIE EN : régulariser l'aménagement d'une terrasse au 3ème étage arrière, le changement d'affectation du sous-sol en bureau ainsi que les modifications apportées à l'immeuble (annexes, baies) et à la zone de recul, boulevard Louis Schmidt 26.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que le bien (de style Beaux-Arts) est repris à l'inventaire du patrimoine architectural construit en 1928 par l'architecte Guy Misson ;
3. que la demande vise à régulariser l'aménagement d'une terrasse au 3ème étage arrière ainsi que les modifications apportées à l'immeuble (annexes, baies) et à la zone de recul ;
4. le permis d'urbanisme de 05/08/1988 tendant à transformer la zone de recul en parking ;
5. le refus de permis d'urbanisme de 23/05/1991 tendant à modifier les plans autorisés le 5/8/1988 concernant l'aménagement de la zone de recul en parking ;
6. le refus de permis d'urbanisme (8992) délivré le 16/03/2015 tendant à régulariser les modifications apportées en toiture et la création d'une terrasse ;
7. que l'immeuble dans son entièreté est occupé par du bureau ;
8. qu'au sous-sol et au rez-de-chaussée, une extension est à régulariser ; qu'il s'agit d'une annexe de 2.30m de profondeur et 2.60m de large sur deux niveaux construite le long du mitoyen de gauche ;
9. qu'il s'agit également d'une véranda, donnant sur une cour anglaise au niveau du sous-sol ;
10. que la cour anglaise, en partie perméable, est bordée de mur de soutènement retenant les terres ; qu'elle est située 2.60m plus bas que le jardin planté en pleine terre ;
11. qu'un escalier en béton placé dans le fond de la cour relie ces deux niveaux ;
12. que ces constructions n'ont nécessité la rehausse d'aucun mur mitoyen ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ;
14. qu'il s'agit des extension au rez et au sous-sol ;
15. que celles-ci ont peu d'impact sur les parcelles voisines ;
16. que la toiture et la façade arrière des combles sont isolées ;
17. qu'un lanterneau existant au-dessus de la cage d'escalier a été remplacé par une petite verrière ;
18. que cette verrière est adossée au mur mitoyen de gauche ; qu'elle sert de puit de lumière à la cage d'escalier ;
19. qu'en façade arrière des baies ont été modifiées ;
20. que la terrasse située en toiture se limite à la profondeur de l'annexe qu'elle jouxte ; que la terrasse est conforme au Code civil ; que le reste de la toiture plate est inaccessible ;
21. que le garde-corps est muni d'un portillon d'accès ; que ce dispositif n'est pas de nature à garantir l'inaccessibilité à la toiture plate ;

dossier 10500

22. que cette terrasse, de dimensions quasi inutilisable, a un impact négatif sur la quiétude de l'intérieur d'îlot ; que cet immeuble de bureau bénéficie déjà d'une terrasse au rez-de-jardin ;
23. que dès lors, cette terrasse en toiture n'est pas acceptable ;
24. qu'il convient de démonter la terrasse et de rendre la totalité de la toiture inaccessible sauf pour entretien ;
25. qu'il semble en outre que des groupes de froid ont été installés sur la terrasse ; qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune demande de permis ;
26. que ces groupes portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
27. qu'il convient de les supprimer ;
28. que l'aménagement de la zone de recul avait fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 5 août 1988; que ce permis n'a jamais été mis en œuvre conformément à l'autorisation délivrée ; qu'un permis tentant de régulariser la situation a été refusé en 1991 ;
29. que dès lors ces permis sont caduques et que la zone de recul doit redevenir une zone plantée fermée par une grille conformément aux prescriptions du RRU, Titre I article 11 et du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek articles 24 et 25 ;
30. que le stationnement n'y est pas autorisé ;
31. que le projet prévoit l'aménagement d'un emplacement de parking sur dallage de béton /gazon et de deux bandes de gazon de part et d'autre ;
32. que la transformation d'une zone de recul qui participe au caractère paysager de la zone en espace de stationnement n'est pas acceptable ;
33. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 11 (aménagement et entretien des zones de recul) ;
34. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek titre III, article 25 (plantations) ;
35. que l'article 25 (plantations) de ce règlement stipule, entre autre, que la zone de recul doit être aménagée en jardinet, suivant un plan à soumettre à l'agrément du Collège des Bourgmestre et Echevins; que le tiers au moins de la surface de la zone de recul doit être planté et parfaitement entretenu en tout temps; que les plantations à hautes tiges y sont interdites ; que cette zone de recul devra conserver constamment cette affectation de jardinet, à l'exclusion de tout autre usage ; que la zone de recul ne peut être utilisée par aucune exploitation ; qu'il ne peut être rien établi, ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la viabilité ou à la beauté de la voie publique ;
36. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2020 au 17/02/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
37. l'avis sans objection de Bruxelles Mobilité ;
38. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
39. qu'il convient de réaliser les travaux dans les six mois afin de mettre fin à une situation infractionnelle qui dure depuis des années (au moins depuis 2012 en ce qui concerne la terrasse et 1991 en ce qui concerne la zone de recul) ;
- 40. l'avis unanime de la Commission de concertation du 3 mars 2020, rendu en présence du représentant de l'urbanisme régional;**
41. qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1er septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

dossier 10500

42. qu'en date du 3 mars 2020, la commission de concertation a accepté les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur), article 6 (la toiture) dans son avis unanime rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme ;
- 43. que le Collège des Bourgmestre et Echevins (séance du 12 mars 2020) a fait application de l'article 191 du Cobat pour demander des plans modificatifs en fonction des réserves suivantes:**
- de démonter la terrasse et son garde-corps en toiture et de rendre la totalité de la toiture inaccessible sauf pour entretien;
 - de supprimer les équipements techniques non autorisés qui y ont été placés;
 - d'aménager la zone de recul en zone plantée fermée par une grille conformément aux prescriptions du RRU, Titre I article 11 et du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek articles 24 et 25 ; de n'y prévoir aucun stationnement;
 - de veiller à se conformer au RRU, titre I, article 13, en ce qui concerne la zone de cours et jardin;
 - de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;
 - de réaliser les travaux dans les six mois afin de mettre fin à une situation infractionnelle qui dure depuis des années ;
44. qu'en date du 1er avril 2020, le demandeur de permis a fait part de son souhait de ne pas remettre de plans modifiés répondant aux réserves émises ;
45. qu'il n'est dès lors pas possible de statuer favorablement sur la demande de permis d'urbanisme ;
- 46. qu'en date du 27 avril 2020, le collège des Bourgmestre et Echevins a notifié le refus de permis d'urbanisme ;**
- 47. qu'en date du 28 mai 2020, un recours a été introduit auprès du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale ;**
- 48. que dans un courrier daté du 13 novembre 2020, le collège d'urbanisme demande que le dossier soit soumis une nouvelle fois aux mesures particulières de publicité car la demande de permis n'en a pas fait l'objet en application de la prescription 2.2 du PRAS relative à l'installation de bureaux de plus de 250m² en zone d'habitation ;**
- 49. qu'en outre, il indique qu'aucun permis n'a été délivré pour le changement d'affectation d'activité productive en bureau ;**
50. que la demande vise à présent à régulariser l'aménagement d'une terrasse au 3ème étage arrière, le changement d'affectation du sous-sol en bureau ainsi que les modifications apportées à l'immeuble (annexes, baies) et à la zone de recul ;
51. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 2.2 du PRAS relative à l'installation de bureaux de plus de 250m² en zone d'habitation ;
52. que la surface dédiée au bureau est de 448 m² ; que l'immeuble comportait en situation de droit de l'activité de production de biens immatériels (studio d'enregistrement), affectation attestée depuis 1988 ;
53. que le solde de bureau admissible dans la maille (ETT – 002) permet ce changement d'affectation ;
54. que les bureaux occupent tout l'immeuble, y compris le sous-sol ; que le sous-sol comporte un bureau individuel, des locaux techniques, des sanitaires et un bureau pour 10 personnes ;
55. que l'affectation de bureau en elle-même ne porte pas atteinte à la zone d'habitat ;

56. que cependant l'usage de la toiture et de la zone de recul sont des sources de nuisance pour les riverains ;
57. qu'en ce qui concerne la zone de cours et jardin, selon les plans, plus de la moitié de la zone est perméable en conformité avec les prescriptions du RRU ;
58. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/11/2020 au 30/11/2020 a donné lieu à 3 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
59. que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
 - les nuisances en matière de quiétude et d'intimité des voisins et le fait que cela dévalorise les biens voisins ;
 - le fait que les travaux aient été réalisés sans permis et les risques pour les immeubles voisins ;
 - le fait que malgré le placement d'un garde-corps avec portillon d'accès l'ensemble de la toiture est régulièrement utilisée comme terrasse, y compris le week-end ;
 - le fait que l'affectation de bureau cause de multiples nuisances au voisinage : stationnement, conditionnement d'air illicite (enlevés en avril 2020), manque d'intimité en intérieur d'îlot ;
 - le fait que la situation infractionnelle perdure depuis de nombreuses années ;
60. qu'il apparaît clairement qu'un garde-corps avec portillon tel que placé n'empêche pas l'accès à la toiture ;
61. qu'il convient dès lors de démonter la terrasse et son garde-corps en toiture et de rendre la totalité de la toiture physiquement inaccessible sauf pour entretien, en plaçant des garde-corps devant les baies ;

dossier 10500

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de démonter la terrasse et son garde-corps en toiture et de rendre la totalité de la toiture inaccessible sauf pour entretien, en plaçant des garde-corps devant les baies ;
2. ;
3. d'aménager la zone de recul en zone plantée fermée par une grille conformément aux prescriptions du RRU, Titre I article 11 et du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek articles 24 et 25 ; de n'y prévoir aucun stationnement;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;
5. de réaliser les travaux dans les six mois afin de mettre fin à une situation infractionnelle qui dure depuis des années ;
6. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) sont acceptées.

14h30 - dossier 11063

10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la Commune d'Etterbeek représentée par Madame PETIT et Monsieur JELLEMA tendant à réaménager la voirie en zone résidentielle (zone 20) avec modification du profil de la voirie et du sens de la circulation, - aménager un intérieur d'îlot en espace vert public comprenant : un potager collectif, des modules de jeux, un système de fermeture par portiques, un parking de 16 places de 290 m² et supprimer un parking semi-enterré de 598 m², - modifier le relief du sol, - abattre 19 arbres de haute tige et planter 45 sujets, rue Général Henry 134-140, rue Commandant Ponthier 16-28 et promenade Hippolyte Rolin.

Considérant :

Contexte Urbain

1. que le bien se situe en réseau viaire, en zone d'habitation à prédominance résidentielle et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. que le projet est situé dans le périmètre du PPAS dénommé " Bloc 543 compris entre les rues Commandant Ponthier, Camille Coquilhat, Général Fivé et Général Henry de la Commune d'Etterbeek », révisé et approuvé par Arrêté Royal du 18/12/1980 ; qu'il concerne des zones de « voirie », « parking + verdure » et « d'espace vert » du présent PPAS ;
3. que le périmètre projeté se situe dans une zone « Revitalisation urbaine » 2016, figurée aux cartes 4 et 8 du Plan Régional de Développement Durable (PRDD), respectivement relatives à l'espace public et au projet de ville ;
4. le permis de lotir PL5 (76/GL/8) délivré le 09/07/1993 par le Fonctionnaire délégué à la Société de Logement de la Région Bruxelloise ;
5. le permis de lotir PL8 délivré le 23/02/2006 tendant à la modification du permis de lotir PU5 (76/GL/8) délivré le 09/07/1993 par le Fonctionnaire délégué à la Société du Logement de la Région Bruxelloise ;
6. que les rues Général Henry et Commandant Ponthier sont des voiries communales ; qu'elles sont hiérarchisées comme des voiries de quartier (zone 30) à la carte 5 du PRAS ;
7. que le projet du plan régional « Good Moove », approuvé par le gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale le 05/03/2020 inscrit les voiries concernées par le projet, pour tous les modes confondus (piétons, vélos, transport public, auto, poids-lourds), en réseau "quartier" ;

Objet

8. que la demande porte sur le réaménagement de l'espace public, l'abattage de 19 arbres de haute tige, la modification du régime de circulation et du relief du sol ; qu'il concerne les trois points suivants :
 - le réaménagement de deux intérieurs d'îlots en espaces verts (dis "le clos Ponthier" et "le clos Nord") ;
 - le réaménagement, de façade à façade, du tronçon de la rue général Gratry compris entre le n°132 jusqu'à la promenade Hippolyte Rolin ;
 - le réaménagement du tronçon de la rue Commandant Ponthier compris entre le n°2 et la chaussée de Wavre + le tronçon de la Promenade Hippolyte Rolin jusqu'à la hauteur du n°1,

Instruction de la demande

9. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - 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,
 - en application de l'article 175/20 §1er du CoBAT, mesures particulières de publicité (30j) requises en ce que la demande est soumise à rapport d'incidence ;

dossier 11063

10. que le demande est soumise à rapport d'incidence en application de l'article 175/15§1 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 » ;
11. Vu l'avis de Vivaqua du 25/09/2020 ;
12. Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 16/10/2020 ;
13. Vu l'avis du SIAMU du 25/06/2019 et référencé T.1995.1421/15/VP/vh, réceptionné par le Fonctionnaire Délégué le 22/10/2020 ;
14. Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 22/10/2020 ;

Enquête Publique

15. que les 5 réclamations formulées lors de l'enquête publique -qui s'est déroulé entre le 23/10/2020 et le 23/11/2020- portent sur les aspects suivants :

Généralités

- approuve l'ensemble du projet en ce qu'il « améliorera considérablement la qualité du quartier » ;
- approuve le fait que le tronçon de la rue Hippolyte Rolin soit aménagé de la même manière que la rue Général Henry ;
- approuve « la verdurisation, la réorganisation de la place consacrée à la voiture, l'offre augmentée de parking vélos, qui correspondent aux modes de vie d'aujourd'hui » ;

Aménagement et équipements

- demande de garantir l'ergonomie des assises proposées au confort des personnes âgées (dossiers, assises pas trop basses ou profondes) ;
- regrette l'omniprésence du béton dans le projet, demande de privilégier davantage les matériaux durables et récupérables ;
- demande de placer les équipements de type fitness prévus dans la rue G. Henry plus éloignés des habitations car génère beaucoup de bruit ;

Environnement naturel

- plusieurs demandes d'éviter de concevoir des zones d'infiltration directement au pied des habitations anciennes de la rue (n°139-143) (maisons datant approximativement de la fin du XVIIIe siècle), car cela risque d'endommager/inonder les fondations non-étanches de ces anciennes bâtisses ;
- demande de planter un arbre de haute tige supplémentaire dans le parterre demi-sphérique situé en face du n°149 de la rue G. Henry ;
- demande de préciser et utiliser des espèces végétales indigènes, d'arbres fruitiers favorables à la biodiversité ;
- demande d'éviter de surélever les espaces plantés par rapport au niveau de la voirie afin de garantir l'infiltration des eaux pluviales dans ces fosses ;

Trottoirs et traversée piétonne

- demande de placer des bacs à fleurs de part et d'autre du passage pour piéton projeté ;
- demande de ne pas peindre les traversées piétonnes au croisement entre les rues Ponthier et G. Henry dans une zone résidentielle (zone 20) ;

Circulation

- critique le fait que la rue Commandant Ponthier reste droite, ce qui ne permet pas d'assurer la sécurité des usagers (et en particulier des enfants), lors des prises de vitesses/trafic de transit du trafic routier ;
- demande d'installer des infrastructures permettant de ralentir le trafic dans la rue Commandant Ponthier ;

dossier 11063

Stationnement

- demande de supprimer les 16 emplacements de stationnement prévus en intérieur d'îlot car ils sont contraires à la politique de mobilité régionale et rappelle qu'il y a des alternatives qui existent dans le quartier (Caserne Rolin (Baron Dhanis-avenue Piret)) ;
- demande d'augmenter le nombre d'arceaux vélos prévus ;
- à la hauteur du n°149 de la rue G. Henry, demande de déplacer les trois emplacements de parking, de l'autre côté de la voirie, (comme ils le sont proposé partout ailleurs dans le projet) en ce qu'ils vont réduire le niveau d'ensoleillement des habitations riveraines ;
- remarque que les places stationnements en voirie sont nettement diminués et que du stationnement hors voirie sera proposé par « Logiris » ;

Situation existante

16. que le projet s'inscrit dans un quartier local (zone 30) et résidentiel ;
17. que les voiries comprises dans le périmètre de la demande sont d'aspect routier et fonctionnels ; que l'espace dévolu à la circulation et au stationnement des véhicules motorisés domine significativement l'espace public ;
18. que, en effet, la rue Général Henry est aménagée en grand parking ouvert ; qu'il comprend en effet de nombreux stationnement organisés en épis et répartis tout le long et au centre de la voirie, ces stationnements sont organisés autour de boucles de dessertes carrossables ; que l'espace résiduaire comprend quelques plantations défraîchies ; que l'ensemble renvoie à l'espace public routier et peu convivial ;
19. que la rue Général Henry est séparée des deux clos d'intérieurs d'îlots (dénommés "Ponthier" et "Nord") par deux barres de logements contiguës établies en REZ+11 ; que les deux clos sont communiquant ; que le clos nord est accessible depuis la rue Général Henry et le clos "Nord" est accessible via la rue Commandant Ponthier ;
20. que les intérieurs d'îlot présentent des espaces verts peu entretenus, partiellement abandonnés et insalubres ; que le "clos Ponthier" comprend un aménagement public sans grand intérêt paysager ou social ; qu'il est bordé à l'Ouest par un grand talus verdurisé masquant le cheminement bordant, en contre bas, les immeubles d'habitation ; qu'il comprend quelques modules de jeux pour enfant et d'anciens terrain de pétanque ;
21. que le "clos Nord" comprend un parking couvert semi-enterré de 598m² désaffecté et accessible via un cheminement asphalté, délimitant également l'accès SIAMU ;
22. que les traversées piétonnes existantes ne répondent pas aux normes urbanistiques ; qu'elles ne garantissent pas l'accessibilité confortable et sécurisée des piétons et des PMR ;
23. que les trottoirs actuels sont réalisés en dalles de béton 30x30 ou en pavés clinkers ; que la majorité des chaussées existantes sont recouvertes d'asphalte noir imperméable ;
24. qu'en outre, la dégradation avancée des revêtements de l'espace public ajoute à l'insécurité et à l'inconfort des piétons et des PMR ; qu'ils sont hétérogènes et n'aident pas à la lisibilité plus épurée et qualitative de l'espace public ;
25. que la rue Commandant Ponthier est empruntée par un trafic routier de transit ; qu'elle est sujette à des prises de vitesses excessives et insécuritaires de la part de certains automobilistes ;
26. que ces excès de vitesse nuisent tant à la sécurité des modes actifs et des PMR qu'à la convivialité du quartier ; en effet que ces pratiques dangereuses sont en outre énergivores, bruyantes et polluantes ;
27. que l'aménagement existant ne permet pas la circulation sécurisée et confortable de l'ensemble des usagers et plus particulièrement des modes actifs, des PMR ; que la configuration actuelle de la voirie ne répond pas aux normes actuelles en matière de sécurité et d'accessibilité pour l'ensemble des usagers ;

dossier 11063**Objectifs du Projet**

28. qu'il y a lieu de résoudre la situation conflictuelle, in-sécuritaire et peu conviviale de la voirie en reconfigurant son aménagement ; qu'à cet effet, il y a lieu de prioriser :

- le rééquilibre entre la fonction circulatoire et la fonction séjour (convivialité) de la voirie ;
- la sécurité et le confort de chaque mode par l'apaisement du trafic motorisé (plus particulièrement en zone 30 et en zone 20) privilégiant les déplacements des modes actifs et des PMR ;
- le cachet, la convivialité et le verdoisement de l'espace public ;
- l'infiltration localisée des eaux pluviales ;

Situation projetée

29. que le réaménagement projeté se décline par les interventions suivantes :

Au niveau de la rue Général Henry :

30. que le tronçon de la rue G. Henry ainsi que son croisement avec les rues Commandant Ponthier et Hippolyte Rolin est réaménagé en zone résidentielle (zone 20) caractérisé par :

- l'ensemble de la voirie est mise de plain-pied (de façade à façade) ; la zone est divisée en deux pentes à versants redirigeant l'eau pluviale vers le centre de la voirie (parterres plantés centraux) ;
- cette zone résidentielle comprend un revêtement homogène en béton clinkers gris clair (20x11) elle est entrecoupée (en transversalité) de zones perméables en dalle béton-gazon ;
- dans l'axe médian du tronçon réaménagé, l'aménagement de deux larges zones plantées consécutives et de pleine terres, elles comprennent chacune un alignement d'arbre de haute tige (Sophora japonica) ;
- d'autres zones plantées sont également prévues le long des façades riveraines, et en particulier, au pied des façades bordant le Nord de la voirie ;
- sur la partie Ouest de la voirie, 21 emplacements de stationnements pour véhicules motorisés sont matérialisés par des pavés en clinkers gris anthracite ; la partie carrossable de la zone est balisée par l'apose de mobilier urbain empêchant le stationnement sauvage ; la fondation de la partie carrossable de la voirie est renforcée à cet effet ;
- du côté Est de la voirie, la mise en place de 3 aires en EPDM coloré vert comprennent des modules de fitness urbain - "steet workout" (vélos elliptiques, barre de musculation,...) destiné aux 12/18 ans ;
- l'ensemble de l'espace est équipé par du mobilier urbain de type bancs, poubelles, arceaux/boxes vélos ;
- entre les n°132 et 134 de la rue, le réaménagement de l'entrée vers le nouveau parc public (via le "clos Nord"), le portail existant est maintenu en place ;

31. que le sens unique du trafic de la rue Général Henry est inversé, il est proposé depuis le carrefour avec les rues Commandant Ponthier /Hippolyte Rolin vers le carrefour formé avec la rue Général Fivé;

32. que le tronçon de rue Hippolyte Rolin - situé dans le prolongement naturel de la rue G. Henry- est restructuré de la même manière que la rue Général Henry (de plain-pied, de même matériaux, comprend la même trame de parterres plantés, et le même type de mobilier urbain) ;

33. qu'au niveau de ce croisement organisé en plateau, le projet prévoit de marquer au sol les traversées piétonnes ; que la différence de niveau avec les chaussées carrossables limitrophes est rattrapée par des rampes ;

dossier 11063

Au niveau du "Clos Ponthier"

34. que le projet réaménage entièrement cet espace en jardin public à vocation récréative ; que ce nouveau jardin est organisé sur trois niveaux et prévu de la manière suivante :

- à l'Est du clos, l'aire de repos constitue le point le plus haut du jardin public, il comprend un cheminement pour les modes actifs également accessible aux véhicules SIAMU ;
- au centre du clos, l'aménagement d'une large zone en forme de feuille de Hêtre comprenant, entre chaque nervure, des nouveaux modules de jeux pour enfants (une aire destinée pour les enfants âgés entre 3 et 6 ans et une autre pour les enfants âgés entre 6 à 12 ans) ;
- à l'Ouest du clos, se situe la partie la plus basse du jardin public, qui est au pied de la barre d'habitation et comprend, sur sa partie Sud, un module de jeu supplémentaire ;
- entre le centre et la partie Ouest du clos, un autre cheminement dévolu aux modes actifs également accessible aux véhicules SIAMU ;
- à l'entrée du jardin situé donnant sur la rue Commandant Ponthier, la partie centrale et Est se rejoignent sur un même niveau ; les différences de niveau entre les parties Est, centrale et Ouest du clos sont rattrapées par divers jeux de talus plantés, des murets de contre-buttagage en gabion ; que l'accès entre les différentes terrasses est prévu par divers jeux d'escaliers ;

35. que ce nouveau jardin en intérieur d'îlot comprend de multiples assises, des poubelles, arceaux vélos ;

36. que la partie centrale du "clos Ponthier" comprend des aires de jeux réalisées en EPDM (couleur verte) ou engazonnées ;

37. que les parties accessibles aux véhicules SIAMU sont réalisées à moitié en pavés clinkers gris clair et en dalles de gazon ; qu'il est prévu d'enfouir sur 1cm les zones de dalles gazon afin de donner au jardin un effet le plus verdoyant possible ;

38. que le parc est ouvert au public le jour et fermé de nuit ; que l'entrée via la rue Command Ponthier est donc gérée par un portique d'accès avec un système d'accès automatique ; qu'il comprend en outre les boîtes aux lettres des logements situés à l'intérieur du clos public ;

39. les différents talus comprennent également des arbres de haute tige ;

Au niveau du "Clos Nord"

40. que le projet réaménage entièrement cet espace en jardin public à vocation de détente et potagère ; qu'il est prévu de la manière suivante :

- le parking semi-enterré existant et ses cheminements d'accès sont entièrement démontés ;
- sur la partie Est et centrale : une zone de détente équipée de tables de pique-niques et de bancs, cette zone est ponctuées par de multiples parterres colonisables par les espèces naturelles indigènes, cette partie du parc comprend également un potager collectif (en bacs de culture surélevés et de pleine terre) et cogérés avec la commune d'Etterbeek ;
- les circulations sont prévues en pavés à joints ouverts et en dalle-gazon ;
- au Nord-Est du site, le projet prévoit d'implanter un nouvel espace communautaire (communal) de 110m² accessoire à l'usage et au fonctionnement de l'espace vert ;
- l'espace communautaire donne sur un parking de 16 places prévu en dalles de béton-gazon ;
- à l'instar du "clos Ponthier", cette partie du parc est fermée de nuit via un portique d'accès automatique (donnant sur la rue Général Henry) ; le cheminement entre le parking de 16 places et ce portail d'accès est carrossable ;

dossier 11063

41. que les grilles d'accès donnant à la fois sur la rue Général Henry et Commandant Ponthier sont hautes de 2m et prévues en couleurs gris anthracite ; les grilles détournant le potager collectif sont également hautes de 2m et plus classiques (de type "Beekaert"), elles sont toutefois masquées par les nombreux parterres plantés prévus ;
42. qu'en voirie le projet prévoit d'implanter le mobilier urbain standard communal (les bornes anti-stationnement est de type "horizon" RAL 6009, les arceaux vélos sont de type "U" inversé à trame rectangulaire avec barre intermédiaire, les boxes vélos seront installés par Parking.brussels (agence régionale du stationnement), les bancs sont de type "centaure" en bois, les poubelles sont prévues en jaune-fluo,... ;
43. que le projet prévoit de rénover les luminaires en accord avec le plan lumière communal (modèle "Maya" ou "Horizon" sur mâts ou façades) ;
44. que le demandeur compte faire installer des poubelles enterrées par Bruxelles-Propreté ;

Motivations

45. que le projet s'inscrit dans le cadre de l'axe 4 du PRDD « Mobiliser le territoire pour favoriser le déplacement multimodal – l'organisation de la mobilité et de la ville polycentrique » en ce qu'il répond aux objectifs de :
 - réduction du nombre de voitures sur le réseau viaire bruxellois de manière à favoriser le report modal et embellir les espaces publics ;
 - optimisation de l'offre hors voirie déjà gérée et existante (parkings publics et parkings privés mutualisés et/ou mieux exploités,...) ;
 - améliorer le déplacements des modes actifs ;
46. qu'en application du PRDD, le projet renforce l'identité et la convivialité du quartier en organisant une zone résidentielle (partagée) verdoyante et apaisée ;
47. qu'il y a, toutefois, lieu de vérifier la conformité du projet au PPAS dénommé " Bloc 543 compris entre les rues Commandant Ponthier, Camille Coquilhat, Général Fivé et Général Henry de la Commune d'Etterbeek », révisé et approuvé par Arrêté Royal du 18/12/1980 ;
48. que le PPAS figure au niveau de la rue Général Henry des zones de « parking + verdure » et « d'espace vert » et au niveaux des clos projetés des « zones d'espace vert » ;
49. que sa prescription "C2" prévoient que la zone "d'espace vert" peut "comprendre une surface dallée et/ou asphaltée à usage de piétonnier et de voirie de desserte sur 40% de surface maximum" ; qu'il y a lieu de vérifier avec précision si le projet ne déroge pas à la prescription "C2" précité au niveau de la voirie ;
50. que le modèle d'assise prévu permet un confort et une ergonomie suffisante aux usagers et en particulier à destination des personnes âgées ;
51. que prévoir l'ensemble de la zone avec des revêtement en pierre naturelle (récupérable) n'est pas cohérent avec les revêtements existants du quartier ; au contraire, qu'il y a lieu d'intégrer le mieux possible le projet avec le contexte urbanistique existant ; en outre le projet prévoit de nombreuses zones permettant l'infiltrations des eaux pluviales ; que le revêtement (majoritaire) prévu en pavés de béton gris clair est également filtrant ;
52. que le type de mobilier de fitness choisi pour la rue G. Henry permet au possible d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage ; que le demandeur a pris soin de ne pas prévoir de modules de jeux de type ballons ou « en équipe » afin de limiter ce type de nuisances ;
53. que le positionnement choisi pour ces modules permet d'assurer un contrôle social plus efficace, ce qui a un impact positif indirect sur la convivialité et le respect du lieu ;
54. qu'au contraire dans la rue G. Henry, la proposition d'établir une zone 20 (résidentielle) permet de réduire sensiblement les nuisances sonores liées au trafic routier existant ;

dossier 11063

55. que le projet que les petites maisons bordant le côté Ouest de la rue G. Henry datent approximativement de la fin du XVIII^e siècle, que leurs fondations et caves n'ont pas été conçues pour être étanches en cas de pluie ;

56. par conséquent, qu'il y a lieu d'éviter de risquer de les endommager en supprimant/déplaçant l'ensemble des zones de plantation et d'infiltration initialement prévues au pied de ces bâtisses ;

57. toutefois que le projet doit compenser la perte de ces zones filtrantes ailleurs en voirie afin de garantir la conformité du projet au PPAS précité ; que le projet peut soit comprendre ce type de zones en dalles-gazon ailleurs dans la rue et/ou augmenter la largeur des zones de plantations (pleine terre) ;

58. qu'à la hauteur du n°149 de la rue G. Henry, le projet peut prévoir l'implantation d'un arbre de haute tige supplémentaire au niveau du parterre proposé en demi-lune ;

59. que le demandeur doit fournir une note plus détaillée du type de plantes prévues dans les différents parterres plantés ; qu'il doit privilégier les espèces indigènes et rustique directement favorable au développement de la biodiversité, et en particulier au niveau des espaces verts prévus (Clos Nord et Clos Ponthier) ;

60. qu'au niveau de la voirie, le projet doit vérifier et le cas échéant, prévoir des bordures surélevées au niveau de chaque parterre planté afin d'assurer les lignes guides nécessaires aux déplacements sécurisés des personnes malvoyantes ;

61. par ailleurs, qu'afin d'assurer le versement des eaux pluviales dans les fosses plantées prévues (infiltration locale), le projet doit prévoir l'interruption régulière et ponctuelle des bordures des fosses surélevées précitées ;

62. que le positionnement de bacs plantés au niveau du carrefour entre les rues Ponthier, Henry et Rolin n'est pas de nature à faciliter les déplacements latéraux des modes actifs au sein de cette nouvelle zone partagée ;

63. qu'au niveau de ce carrefour, le projet prévoit également d'implanter du mobilier urbain permettant de canaliser le trafic motorisé et de protéger les surfaces uniquement dévolues aux modes actifs ;

64. que le marquage des traversées piétonnes au sein de la zone 20 prévue n'est pas obligatoire ; toutefois qu'au vu de la charge actuelle du trafic à cet endroit, le demandeur souhaite plus progressivement initier les usagers à un changement de leurs habitudes de circulation ; que sur le moyen terme, le demandeur envisagera de supprimer ce marquage ;

65. que la mise en plateau du carrefour formé entre les rues Ponthier/G. Henry et Rolin, le changement de régime de circulation (zone 20) et la modification de sens du trafic dans la rue G. Henry sont de nature à décourager le trafic de transit de s'établir dans le quartier tout en réduisant les vitesses excessives et insécuritaires du trafic routier ;

66. que la présente demande de permis ne concerne pas le réaménagement de la rue Commandant Ponthier ;

67. que le projet doit viser à réduire au possible le nombre de stationnement en intérieur d'îlot (clos Nord) afin de maximaliser la convivialité du jardin public prévu (à vocation écologique et de détente) ; qu'il doit viser à les positionner le plus proche possible de l'accès vers la rue G. Henry ;

68. que le projet prévoit de placer des boxes vélos sécurisés et des arceaux vélos ; qu'il pourrait prévoir d'avantage d'arceaux vélos au sein du réseau viaire réaménagé ;

69. que le projet doit garantir le cheminement plus continu des PMR entre les deux clos réinvestis ; dès lors qu'il doit prévoir une rampe d'accès PMR au niveau du talus Est du clos Ponthier afin de leur permettre (et en particulier les personnes en chaise roulante) d'accéder sans détours au clos Nord ;

dossier 11063

Conclusion

70. dès lors que le projet constitue une nette plus-value en ce qui concerne l'apaisement de l'espace public au regard de la situation existante ;

71. que la préservation maximale des arbres de haute tiges existants et la mise en place de plusieurs alignements d'arbres de haute tige par le projet confortent la lisibilité urbaine et le cachet verdoyant du quartier ;

72. que la perte de stationnement projetée est compensée par un gain prioritaire de sécurité et d'accessibilité d'un plus grand nombre d'usagers ;

73. que le demandeur (commune d'Etterbeek) confirme que la perte de stationnement en voirie est compensée l'activation d'un parking hors voirie géré par "Logiris" ;

74. que cette suppression permet en outre d'augmenter significativement l'aménité et la convivialité de l'espace public ; qu'il y a lieu de rappeler que l'objectif de compensation du stationnement en voirie vers le stationnement hors-voirie est également inscrit au « Plan Good Moove », approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

75. que le rendu final de l'espace public et le raccord avec les voiries limitrophes est garanti par le choix des matériaux projetés ;

76. que les intérieurs d'ilots prévus sont rendus accessibles au public ; qu'afin de limiter les risques d'incivilité et de dégradations, ils sont fermés de nuit ; que le design choisi pour les grilles et portillons d'accès automatique s'intègre harmonieusement avec le cadre verdoyant environnant ;

77. que les intérieurs d'ilot verdoyants et les portions de voiries réaménagés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain ; qu'ils permettent en outre de collecter, stocker puis infiltrer localement les eaux pluviales ; que ce principe est en accord avec la politique régionale en matière de gestion des eaux pluviales ;

78. que le projet encourage l'utilisation plus raisonnée de la voiture au profit des modes actifs, des PMR ; qu'il est proposé en accord avec les prescriptions du PRDD et du Plan Communal de Mobilité ;

79. que le projet constitue un exemple en terme de verdoisement qualitatif et de réduction de la pression automobile sur l'espace public au premier bénéfice de l'ensemble des usagers ;

80. qu'en vertu de l'ensemble des éléments précités et à raison de quelques modifications, le projet permet de rééquilibrer l'usage de la voirie entre les différents modes de déplacements au bénéfice net de la convivialité de l'espace public et de la mobilité douce ; dès lors que le projet améliore sensiblement la qualité de vie des habitants ;

dossier 11063

AVIS FAVORABLE sous réserves :

Généralités

1. de fournir une note détaillée du type de plantes prévues dans les différents parterres plantés, et détailler le type de plantation en plan (arbustif, couvre sol, plantation en talus ;
2. de viser à placer d'avantage d'arceaux vélos ;
3. de prévoir un modèle de poubelle de teinte plus harmonieuse que le jaune fluo (type RAL anthracite communal ou vert foncé) ;

Au niveau de la rue Général Henry

4. de vérifier avec précision la conformité du projet avec la prescription "C2" du PPAS, relative au niveau de verdurisation des "zones vertes" au niveau de la voirie ;
5. de supprimer l'ensemble des zones de plantation et d'infiltration initialement prévues au pied des bâtisses anciennes situées en bordure Est de la voirie ; et compenser la perte de ces zones filtrantes ailleurs en voirie soit en :
 - déplaçant ailleurs ce type de zones en dalles-gazon dans la rue ;
 - augmentant la largeur des zones centrales plantées (pleine terre) ;
 - en prévoyant un revêtement à joints ouverts pour les emplacements de parking en voirie ;
6. en face du n°149 de la rue G. Henry, au niveau du parterre proposé en demi-lune : de prévoir l'implantation d'un arbre de haute tige supplémentaire ;

Au niveau du "Clos Nord"

7. de repositionner les stationnements au plus près de l'accès vers la rue Général Henry, et de viser à en réduire le nombre en intérieur d'îlot ;

Au niveau du "Clos Ponthier"

8. de prévoir une rampe d'accès PMR au niveau du talus Est du clos Ponthier