

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/01/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Jolly 172**OBJET :** sur une parcelle non bâtie, construire un immeuble de 10 logements et un bâtiment arrière (locaux accessoires au bâtiment avant)**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte

AUTRE : -

ENQUETE : du 10/12/2019 au 24/12/2019**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle non bâtie :
 - construire un immeuble de 10 logements en dérogation au RRU, titre I, art. 5 & 6 (façade avant et toiture non-conforme), au RRU, titre VIII, art. 6 (stationnement) et au RRU, titre II, art. 3 (chambre non-conforme et espace de stockage) ;
 - construire un bâtiment arrière (locaux accessoires au bâtiment avant) en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit) ;

GENERALITES

- 2) Considérant que les façades avant et la toiture dérogent à l'art. 5 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elles sont supérieures en hauteur à la référence la plus élevée ;
- 3) Considérant que les dérogations sont générées par la forme particulière de la façade à rue avec son développement de type façade pignon et que les parties en pente peuvent alors être considérées comme des toitures ; que dès lors la différence de hauteur avec le faîte mitoyen le plus élevé est encore acceptable ;
- 4) Considérant que la répartition de l'immeuble comprend deux appartements 4 chambres, deux appartements 3 chambres, deux appartements 2 chambres et quatre studios, soit un total de 10 logements ; que le projet propose une bonne mixité de logements ;
- 5) Considérant que le bâtiment arrière déroge à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'il est implanté en fond de parcelle ; que malgré sa situation en intérieur d'îlot, ce volume ne s'étend qu'au rez-de-chaussée et qu'il n'a qu'un faible impact sur les parcelles voisines ;
- 6) Considérant toutefois que la prescription 0.6 du PRAS préconise le maintien ou la création de surfaces de pleine terre, qu'une imperméabilisation supplémentaire de cette parcelle ne se justifie pas et que le local vélo peut parfaitement être intégré dans le bâtiment avant où il sera plus accessible depuis la rue ;
- 7) Considérant donc que la dérogation ne se justifie pas et qu'il n'y a pas lieu de construire de nouveau bâtiment dans cet intérieur d'îlot déjà densément bâti ;
- 8) Considérant que la façade profite d'un rythme vertical généré par le bardage en tôle métallique de teinte gris-clair tandis que le soubassement est composé de carrelages de teinte vert d'eau ;

BATIMENT A FRONT DE VOIRIE

- 9) Considérant que les trois studios au rez-de-chaussée offrent de bonnes qualités d'habitabilité ; qu'ils sont destinés à des personnes âgées ou PMR, ce qui justifie leur emplacement avec le plain-pied du jardin ;
- 10) Considérant que les appartements situés aux premier et deuxième étages disposent eux aussi de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 11) Considérant que le duplex gauche ne dispose pas d'une chambre principale de 14m² et que la première chambre ne peut être considérée comme telle une fois la surface de la salle de douche déduite (11m²) ; que cela déroge à l'art. 3 du titre II du RRU et qu'il y a lieu d'y remédier en réduisant ou supprimant la salle de douche attenante ;

- 12) Considérant que le studio au 3^{ème} étage s'apparente à un appartement une chambre mais qu'il n'offre pas de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 13) Considérant que dans le cas d'un appartement une chambre, le WC doit être précédé d'un sas et que dans le cas contraire cela constitue une dérogation à l'art. 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 14) Considérant de plus que l'accès à la chambre se fait via un escalier peu praticable offrant un dégagement en hauteur limité à 2m ;
- 15) Considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer ce studio ;
- 16) Considérant que si le jardin est accessible par l'ensemble des résidents de l'immeuble, les logements des étages ne disposent par contre pas d'espaces extérieurs privatifs et qu'il faut donc en prévoir au moins pour les logements 3 et 4 chambres ;
- 17) Considérant que cet immeuble ne comprend pas de niveau en sous-sol ;
- 18) Considérant qu'en l'absence de caves, chaque logement ne dispose pas d'un espace de rangement privatif et que cela déroge à l'art. 3 du titre II du RRU ;
- 19) Considérant que les compteurs se trouvent au rez-de-chaussée ;
- 20) Considérant qu'un local poubelle/entretien est également prévu ;
- 21) Considérant que l'espace rangement pour les poussettes est prévu dans le hall d'entrée de l'immeuble ;
- 22) Considérant que l'absence d'emplacement parking constitue une dérogation à l'art. 6 du titre VIII du RRU mais que la situation du bâtiment offre une bonne accessibilité aux transports en commun ;
- 23) Considérant qu'un local vélo/poussettes et des espaces de rangements pourraient être prévus en lieu et place d'un des studios du rez-de-chaussée ;
- 24) Considérant qu'un bassin de rétention de 10.000L et une citerne d'eau pluviale de 15.000L sont également prévus sur le site ;
- 25) Considérant qu'un bassin d'orage de 10 m³ et plus (rubrique 179) constitue une installation classée au sens de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement du 05 juin 1997 ; que cette installation classée nécessite dès lors l'introduction d'une déclaration environnementale de classe 3 auprès de la Commune ;
- 26) Considérant que le chantier de construction projeté est susceptible, si la puissance totale des machines déployées dans le cadre de celui-ci excède les 50 kW, de nécessiter l'introduction, préalable au démarrage des travaux, d'une déclaration de chantier de classe 3 (rubrique 28) auprès de la Commune ;
- 27) Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 3 (parcelle polluée sans risque) à l'inventaire des sols pollués et que des restrictions d'usage s'y appliquent et doivent à tout moment être respectées ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer le studio au 3^{ème} étage et aménager des espaces extérieurs pour les logements 3 et 4 chambres ;
- supprimer ou réduire la salle de douche de la grande chambre du logement 4 chambres afin de la rendre conforme au RRU ;
- ne pas construire de bâtiment en intérieur d'ilôt ;
- supprimer un des studios du rez-de-chaussée afin d'y aménager un local vélo/poussettes et des espaces de rangement pour les différents logements ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 5 du titre I du RRU (Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) ;
- Art. 6 du titre I du RRU (Toiture d'une construction mitoyenne) ;
- Art. 3 du titre II du RRU, §1 (Espace pour rangement) ;
- Art. 3 du titre II du RRU §1 et 2 (Superficie minimale) ;
- Art. 6 du titre VIII du RRU (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement).

Abstention(s) : -

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Véronique FRANCHIOLY, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*