

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/01/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Boulevard Auguste Reyers 117**OBJET :** sur un terrain aménagé en jardin d'agrément comportant une pergola en fond de parcelle et 2 emplacements de parking dans la zone de recul et construire une maison unifamiliale destinée à du cohousing de 10 chambres**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : du 10/12/2019 au 24/12/2019**REACTIONS :** 1**La Commission entend :**

- Le demandeur
- L'architecte
- Le riverain ou réclamant

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- aucun document n'était consultable en ligne, contrairement à ce qui était indiqué sur l'avis d'enquête publique ;
- 1) Considérant que le projet vise à, sur un terrain aménagé en jardin d'agrément comportant une pergola en fond de parcelle et 2 emplacements de parking dans la zone de recul, construire une maison unifamiliale destinée à du cohousing de 10 chambres ;
 - 2) Considérant qu'il y a lieu de reconnaître la construction comme une maison unifamiliale, que de ce fait la demande est dispensée d'avis SIAMU ;

Gabarit

- 3) Considérant que le bâtiment projeté dépasse en hauteur de plus de 3 m le gabarit du bâtiment voisin n°119 en dérogation à l'article 6, titre I du RRU ;
 - 4) Considérant toutefois que le bâtiment voisin de droite n°115 est beaucoup plus élevé étant de gabarit R+6, que le bâtiment voisin de gauche n°115 est de gabarit R+2 ;
 - 5) Considérant que la construction proposée se raccorde toutefois bien aux deux bâtiments voisins permettant une jonction visuelle progressive des différentes hauteurs, que la dérogation pourrait être justifiée ;
 - 6) Considérant cependant que le traitement de la toiture semble maladroit, qu'une partie de celle-ci est aménagée en toiture terrasse sur une largeur de 4,7 m et qu'une autre partie est aménagée en toiture à versant sur une largeur de 1,36 m accueillant les installations techniques du bâtiment et l'accès à la toiture ;
 - 7) Considérant que cette toiture à versants ne s'accorde pas esthétiquement aux différents gabarits et dessins de façades, qu'il y a lieu de réaliser ce cabanon technique également en toiture plate ;
 - 8) Considérant que la parcelle sur laquelle se situe le bâtiment est située dans l'angle d'un intérieur d'îlot très dense ;
 - 9) Considérant que le bâtiment projeté dépasse le bâtiment voisin n°115 de droite de 2,6m sur toute sa hauteur en dérogation à l'article 6, titre I du RRU, que vu l'implantation particulièrement du voisin n°115 en angle fermé et sa façade arrière fortement vitrée qu'il en résulte que ce dépassement de 2,6 m lui est très dommageable ;
 - 10) Considérant qu'à partir du 3^{ème} étage, l'arrière du bâtiment dépasse en hauteur le mitoyen voisin gauche en dérogation à l'article 6, titre I du RRU ;
- 11) Considérant qu'il y a lieu de ne pas dépasser la profondeur du n°115 vu l'enclavement démesuré de sa façade arrière en angle très aigu qui reçoit toute la prise d'éclairage naturelle pour les appartements ;

Habitabilité

- 12) Considérant qu'il ne semble pas adéquat de vouloir placer des machines à laver dans le hall d'entrée du logement ;
- 13) Considérant que le principe de co-housing s'apparente dans la législation actuelle à un logement unifamilial et qu'il y a donc lieu de prévoir en tout temps la réversibilité de l'utilisation de l'immeuble par un ménage ;
- 14) Considérant qu'aucune chambre ne fait 14m² en dérogation à l'article 3, titre II du RRU, que la chambre du rez-de-chaussée mesure 13.93 m², que la dérogation est minime et pourrait être acceptée ;
- 15) Considérant par contre que le projet doit prévoir des espaces communs adaptés au nombre de chambres en ce compris une ou plusieurs salles de bain ;
- 16) Considérant qu'il n'y a donc pas lieu de prévoir des salles de douche pour chaque chambre afin d'éviter la location de ces espaces comme logements indépendants ;
- 17) Considérant que le bâtiment comprend un sous-sol aménagé en local vélo de 10 places avec une place de parking voiture, que l'on y accède via une rampe d'accès et une porte de garage de 2,5 m ;
- 18) Considérant que ce garage est en dérogation à l'article 16, titre I du RCU en ce sens qu'il permet l'accès qu'à un seul emplacement de stationnement de véhicule ;
- 19) Considérant toutefois que ce garage accueille également 10 emplacements vélo, qu'en ce sens la largeur de la rampe d'accès et de la porte devrait être limitée aux accès de vélo cargo sans prévoir d'emplacement ou d'accès pour une voiture ;
- 20) Considérant en ce sens qu'il y aurait donc lieu de réadapter l'aménagement de la zone de recul ;

Code civil

- 21) Considérant que la fenêtre arrière mise en oblique par rapport à l'axe mitoyen ne respecte pas le Code civil et génère des vues droites aux deuxième et troisième étages sur la propriété voisine n°119, qu'il y a lieu de décaler la baie de fenêtre de manière à respecter la distance de 1,9m depuis la propriété voisine et d'éviter les vues droites ;

Esthétique de la façade avant

- 22) Considérant que la composition de la façade avant n'aboutit pas à une réussite esthétique, que les châssis du rez-de-chaussée ne sont pas alignés sur ceux des étages dénotant une mauvaise rythmique dans la façade ;
- 23) Considérant de plus que la pose d'une toiture à versant sur 1,6m de large avec une toiture plate ne relève pas d'une gageure esthétique ni d'un dessin adapté ;
- 24) Considérant également qu'un oriel est réalisé du +1 au +4, qu'une cloison est fixée sur le meneau du châssis séparant les deux chambres à coucher, qu'il ne s'agit pas d'une solution durable, surtout pour une construction neuve, que cette manière de faire pourrait engendrer une insuffisance d'isolation acoustique entre les deux chambres ;
- 25) Considérant toutefois que l'oriel est conforme à l'article 10, titre I du RRU ;
- 26) Considérant qu'une tôle en aluminium de teinte gris clair pliée avec des inserts en bois et des bandes led sert de revêtement de façade à rue, qu'il subsiste un grand doute sur la qualité et la mise en œuvre du matériau projeté ;

Zone de recul

- 27) Considérant que la zone de recul est aménagée en rampe de garage imperméable, d'une allée composée d'un revêtement minéral imperméable, que le reste de l'aménagement des abords n'est pas précisé en plans, que l'aménagement de la zone de recul doit être en priorité aménagée en jardinet et plantée en pleine terre suivant l'article 11, titre I du RRU et l'article 38, titre I du RCU ;
- 28) Considérant de plus qu'il y a lieu de placer une clôture à l'alignement tel que demandé suivant l'article 42, titre I du RCU ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention(s) : Néant

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

William CHISHOLM, *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,*