

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/07/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue du Noyer 206**OBJET :** sur une parcelle en intérieur d'îlot comprenant un bâtiment intermédiaire (activité productive) et un bâtiment arrière (activité productive), démolir le bâtiment arrière en vue d'y reconstruire 3 maisons ainsi qu'un appartement et 4 box de garage, rehausser des murs mitoyens, revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins et y aménager un emplacement voiture, mettre en conformité le changement d'affectation du bâtiment intermédiaire d'activité productive en un logement supplémentaire (passer de 0 à 5)**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : -**ENQUETE :** du 18/06/2020 au 02/07/2020**REACTIONS :** 8**La Commission entend :**

Le demandeur
L'architecte
Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- Le projet aura plus d'incidences sur les maisons sises rue Rasson et il est regrettable que l'enquête publique n'y ait pas été affichée ;
- L'axonométrie n'était pas présente ;
- Il est également regrettable que la commission de concertation se déroule en plein milieu de juillet ;
- La demande de permis manque de précision et est incomplet et la note explicative ne contient aucune explication sur la nature du projet ;
- Le projet est contraire à la prescription 0.6 et 2.5 du PRAS, se situe en ZICHEE et comprend de nombreuses dérogations non identifiées dans la demande au RRU (Titre I, art. 3, 4, 6, 12, 13, Titre II, art.3, 10, 11), au RCU (Titre I, art.9, Titre II, art. 14, 16) ;
- Les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot sont bafouées ;
- Les droits civils des riverains sont violés : présences de nombreux vis-à-vis et perte d'intimité depuis les terrasses ou balcons ;
- La demande est incompatible avec le voisinage : densification (trop de logements) et nuisances sonores résultant ; la rehausse du mitoyen va induire une perte d'ensoleillement inacceptables pour celui-ci ; la densification de logements aura des conséquences négatives sur la mobilité ;
- Les logements sont trop petits ;
- L'accès aux services de secours ne semblent pas assuré ;
- Le chantier va inévitablement provoquer de gros embarras pour le quartier et d'énormes nuisances ;

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle en intérieur d'îlot comprenant un bâtiment intermédiaire (activité productive) et un bâtiment arrière (activité productive) :
 - démolir le bâtiment arrière en vue d'y reconstruire 3 maisons ainsi qu'1 appartement et 4 box de garage, en dérogation au RRU titre I art.4 et 6 (hors gabarit constructible), au RCU titre I art.9 (toitures plates non verdurisées), au RRU et au RCU titre II art.3 (pas de caves), art.10 (4 chambres non-conformes), au Règlement Communal d'Urbanisme art.7 (compteurs non précisés), au RRU titre II art.17 et au RCU titre II art.13 (les vélos ne sont pas dans un local fermé) ;
 - rehausser des murs mitoyens, en dérogation au RRU titre I art.4 et 6 (hors gabarit constructible) ;
 - revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins, en dérogation au RRU titre I art.13 et au RCU titre I art.39 (zone perméable insuffisante) ;
 - mettre en conformité le changement d'affectation du bâtiment intermédiaire d'activité productive en un logement supplémentaire, en dérogation au RRU et au RCU titre II art.3 (pas de caves et un séjour non-conforme), au RRU titre II art.8 (1 WC non-conforme) ;

DEMOLITION

- 2) Considérant que le projet nécessite la démolition du bâtiment en fond de parcelle ;
- 3) Considérant que ce bâtiment ne présente pas de valeur patrimoniale et que dès lors sa démolition est envisageable ;
- 4) Considérant qu'étant donné l'âge de ce bâtiment celui-ci est susceptible de contenir de l'amiante, toutes les mesures prévues par l'Arrêté RBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante doivent être respectées en cas de transformation ou démolition ;
- 5) Considérant que le projet maintient par contre le petit bâtiment intermédiaire ;

VOLUMES

- 6) Considérant que la nouvelle construction le long du mitoyen gauche déroge aux art.4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'elle dépasse en profondeur de plus de 3 mètres le profil mitoyen le moins profond ;
- 7) Considérant qu'il en va de même pour la rehausse du mur mitoyen, l'escalier extérieur et le balcon ;
- 8) Considérant que les deux petites maisons mitoyennes dérogent à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et le gabarit constructible au regard des constructions mitoyennes ;
- 9) Considérant que celles-ci dérogent également à l'art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'aucune rehausse n'est nécessaire ;
- 10) Considérant que la maison projetée en fond de parcelle déroge à l'art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle s'implante au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et le gabarit constructible au regard des constructions mitoyennes ;
- 11) Considérant que cette maison déroge à l'art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'elle nécessite la rehausse du mur mitoyen qui ne s'inscrit pas non plus dans les gabarits autorisables ;
- 12) Considérant que le nombre de logements prévus en intérieur d'îlot est tout simplement excessif ;
- 13) Considérant que contrairement aux objectifs fixés par le Plan Régional de Développement Durable, ce projet vise à reconstruire en intérieur d'îlot ;

AFFECTATION

- 14) Considérant que l'affectation proposée (logement) est conforme aux prescriptions de la zone ;
- 15) Considérant cependant le projet ne tient pas compte de la zone dans laquelle il se situe, à savoir la zone mixte ;
- 16) Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il est préférable de maintenir l'activité productive à cet endroit ;

LOGEMENTS

- 17) Considérant que la répartition des logements en intérieur d'îlot est la suivante : 4 maisons de deux chambres ;
- 18) Considérant que l'accès piétons se fait via l'entrée carrossable qui a une largeur de moins de 3m ;
- 19) Considérant qu'un tel projet devrait envisager un accès piéton différencié de celui des voitures ;
- 20) Considérant que la chambre de l'appartement présente un déficit en éclairage (2,4 au lieu de 2,8m²) et que cela nuit à ses qualités d'habitabilité ;
- 21) Considérant que les chambres principales des trois maisonnettes ne disposent pas non plus d'un éclairage suffisant ;

- 22) Considérant que si ces dérogations sont légères, il n'en va pas de même en ce qui concerne les volumes projetés en intérieur d'îlot ;
- 23) Considérant que le bâtiment intermédiaire est conservé et est affecté à un logement supplémentaire ;
- 24) Considérant que le séjour de ce logement déroge à l'art.3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que cela nuit à son habitabilité ;
- 25) Considérant qu'il serait aisé d'y remédier en élargissant le passage et donc en intégrant la cuisine au séjour ;
- 26) Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concernent les hauteurs sous plafond et l'éclairage de cette maison ;
- 27) Considérant par ailleurs que les plans sont lacunaires en ce qui concerne les compteurs et les espaces de rangement et de stockage privatifs et que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme (demander en CC) ;
- 28) Considérant l'espace de rangement prévu pour les vélos n'est pas un local fermé et que cela constitue aussi une dérogation aux règlements d'urbanisme ;
- 29) Considérant que la répartition des logements est 4 logements deux chambres et 1 logement une chambre, donc ne se compose d'aucun grand logement ;
- 30) Considérant que certe les logements disposent d'un espace extérieur mais que les jardins privatifs sont vraiment de faible superficie ;

PARKING

- 31) Considérant que le projet prévoit deux box de garage pouvant abriter 2 voitures ainsi qu'un emplacement dans la zone de cours et jardins (couvert ou non couvert ?) ;
- 32) Considérant dès lors que chaque logement dispose d'un emplacement pour sa voiture ;
- 33) Considérant néanmoins que leur localisation porte atteinte à la quiétude de l'intérieur d'îlot et au confort des logements projetés ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

- 34) Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins, tel que proposé, déroge aux règlements d'urbanisme ;
- 35) Considérant en effet que la superficie perméable, en pleine terre et plantée reste faible (quelques buissons et aucun arbre) ;
- 36) Considérant que le projet vise à améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- 37) Considérant que les toitures plates ne sont pas aménagées en toitures vertes conformément au Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 38) Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
- 39) Considérant que la gestion intégrée de l'eau sur la parcelle permet de limiter ces phénomènes d'inondation ;
- 40) Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales ;
- 41) Considérant que la parcelle est reprise comme étant polluée sans risque (catégorie 3) à l'inventaire d'état du sol suite aux précédentes activités s'y étant déroulé (garage d'entretien automobile) et que des restrictions d'usage s'y appliquent ;

CONCLUSION

- 42) Considérant que le projet, par les gabarits, le programme et la densité demandée, aura d'importants impacts sur la quiétude de l'intérieur de l'îlot ;

Rmq : même proprio pour la parcelle avant !

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, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*