

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/11/2020**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, supprimer la construction existante et construire un bâtiment de gabarit R+4 affecté en un logement de 7 chambres (maison unifamiliale utilisée en cohousing)**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE : du 16/10/2020 au 30/10/2020**REACTIONS :** 2**La Commission entend :**Le demandeur
L'architecte**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- L'intimité du voisinage est menacée par les vues directes et obliques du bâtiment en façade arrière ;
- Les occupants de la maison changeraient trop fréquemment ;
- Le voisinage serait perturbé par les fêtes occasionnées par la nature du projet de cohousing ;
- La terrasse en toiture serait au même titre source de nuisances sonores pour le voisinage et donne un accès aisé aux bâtiments alentours qui risquent d'être cambriolés ;
- Le bâtiment a un volume trop imposant et nuit en façade arrière à la luminosité des appartements de l'immeuble du 115 Boulevard Auguste Reyers ;
- L'impact des projets potentiels sur les habitants des bâtiments annexes devrait être étudié, ce en rapport à la disposition originale des bâtiments en angle aigu entre l'avenue Lacomblé et le boulevard Reyers ;

- 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 :
 - supprimer la construction existante ;
 - construire un bâtiment de gabarit R+4 affecté en un logement de 7 chambres (maison unifamiliale utilisée en « cohousing ») en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) et art.11 (zones de recul) et avec le Règlement Communal d'Urbanisme Titre I art. 38 (zone de recul) et art.42 (clôtures) ;
- 2) Vu le refus de permis du 21 janvier 2020 intitulé « 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 » ;
- 3) Considérant que la présente demande vise à améliorer la précédente en tenant compte des points problématiques abordés dans l'analyse de refus de permis à savoir :
 - le traitement de la toiture du cabanon technique à versant, non cohérent avec le reste du bâtiment ;
 - la volumétrie de l'arrière du bâtiment, nuisible aux constructions voisines : rehausse du mitoyen de gauche (n°119) au 3^{ème} étage et du mitoyen de droite (n°115) de 2,60m sur toute sa hauteur ;
 - les espaces communs, non adaptés au nombre de chambres ;
 - la présence de salles de douche pour chaque chambre, favorable à la location éventuelle de ces espaces comme logements indépendants ;
 - l'aménagement du garage, non conforme au Règlement Communal d'Urbanisme ;
 - les fenêtres arrière, mises en oblique, qui engendrent des vues intrusives sur la propriété voisine aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

- la composition de la façade avant, qui n’aboutit pas à une réussite esthétique (mauvais rythme notamment au rez-de-chaussée) ;
- 4) 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

- 5) 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 ;
- 6) Considérant toutefois que le bâtiment voisin de droite n°115 est beaucoup plus élevé étant de gabarit R+6 alors que le bâtiment voisin de gauche n°115 est de gabarit R+2 ;
- 7) Considérant toutefois que la construction proposée se raccorde bien aux deux bâtiments voisins permettant une jonction visuelle progressive des différentes hauteurs et que dès lors, la dérogation est justifiée ;
- 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 la nouvelle demande limite les rehausses mitoyennes gauche et droite côté jardin et que les gabarits proposés ne nuisent pas aux constructions voisines ;
- 10) Considérant cependant qu’il y a lieu de réaliser les murs mitoyens en maçonnerie pleine (28 cm ou 1,5 briques) ;

Habitabilité

- 11) 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 ;
- 12) Considérant que le projet propose 7 chambres de superficies comprises entre 12,44 et 16,60 m² avec salles de bain attenantes à chaque chambre et 3 WC séparés ;
- 13) Considérant que l’aménagement d’une salle de bain par chambre, bien que favorisant la location de logements indépendant, est amoindrie par la présence de WC communs uniquement ;
- 14) Considérant que de grands espaces communs ont été aménagés au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 4^{ème} étage ;
- 15) Considérant que le bâtiment comprend un sous-sol aménagé en garage pouvant accueillir 2 voitures et 7 vélos suspendus, un local poubelles et un local compteurs et que l’on y accède via une rampe d’accès et une porte de garage ;
- 16) Considérant que l’accès aux vélos couplé au parking de 2 voitures semble peu aisé (espace pour accéder au parking vélo le long des voitures trop étroit) ;
- 17) Considérant que le logement propose l’accès à deux espaces extérieurs, au rez-de-chaussée et en toiture ;
- 18) Considérant que les espaces communs proposés sont adaptés au nombre de chambres, mais qu’il serait plus rationnel de réunir les espaces de séjour commun au rez-de-chaussée ;
- 19) Considérant également qu’il est regrettable qu’aucun espace de rangements/stockage (en cave ou grenier ou autre) ne soit prévu ;

Code civil

- 20) Considérant que les fenêtres arrière, sur le mur en biais, qui pourraient générer des vues intrusives sur la propriété voisine (n°115) est dotée d’un vitrage translucide permettant l’apport de lumière dans la cage d’escalier mais supprimant toute vue ;

Esthétique de la façade avant

- 21) Considérant que la façade proposée s’intègre aux constructions voisines, que le revêtement de parement proposé est une brique de couleur beige avec un soubassement en béton architectonique de teinte beige également ;
- 22) Considérant cependant qu’il serait préférable de prévoir au dernier étage 2 fenêtres de part et d’autre du bow-window, alignées à celles du 1^{er} étage afin d’harmoniser la façade ;
- 23) Considérant que l’oriel est conforme à l’article 10, titre I du Règlement Régional d’Urbanisme ;
- 24) Considérant que les bacs à plante disposés en toiture ne s’intègrent pas à la façade avant et que dès lors, l’ensemble formé par le local technique (enduit blanc), les bacs (acier brut ou corten) et les panneaux photovoltaïques ne s’intègrent pas à la façade avant et qu’il y a lieu de mieux penser leur intégration à la façade avant ;

Toiture plate

- 25) Considérant qu’une finition claire ou végétale sur la toiture plate diminue la sensation d’îlot de chaleur ;

Zone de recul

- 26) Considérant que la zone de recul est aménagée d'une rampe de garage (revêtement inconnu), d'une allée composée d'un revêtement minéral imperméable et que le reste de l'aménagement des abords n'est pas précisé en plans ;
- 27) Considérant que l'aménagement de la zone de recul doit être en priorité aménagée en jardinet et plantée en pleine terre conformément aux réglementations en vigueur ;
- 28) Considérant qu'il y a lieu également de placer une clôture sur les limites mitoyennes et à l'alignement conformément au Règlement Communal d'Urbanisme ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- mieux intégrer les éléments de toitures (bac à plante, local technique et panneaux photovoltaïque) au bâtiment ;
- ne pas prévoir de terrasse sur la toiture ;
- supprimer la chambre du rez-de-chaussée (et l'intégrer éventuellement au 4ème étage), réserver l'entièreté du rez-de-chaussée en espace commun ;
- prévoir au dernier étage 2 fenêtres de part et d'autre du bow-window, alignées à celles du 1^{er} étage ;
- ne pas prévoir de garage et le remplacer par un local vélos (non suspendus) et des espaces de rangements ;
- aménager la zone de recul (prioritairement en jardinet et plantée en pleine terre) suivant l'art.11, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et l'art.38, Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- placer une clôture aux limites mitoyenne latérales et à l'alignement (voir photo) conformément à l'art.42, Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- réaliser les murs mitoyens en maçonnerie pleine (28 cm ou 1,5 briques).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art.6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - toiture d'une construction mitoyenne,

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,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*