

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 25/02/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Chaussée de Haecht 366**OBJET :** Démolir un bâtiment R+2 (station service) et construire - à l'angle de la chaussée de Haecht et de la rue Henri Bergé - un immeuble de 5 logements intégrant un garage à vélo partagé.**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 01/02/2021 au 15/02/2021**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 :
 - démolir un bâtiment R+2 (1 activité productive et 1 logement) ;
 - construire à l'angle de la chaussée de Haecht et de la rue Henri Bergé, en dérogation au RRU titre I art.3§1 et 2 (implantation non-conforme), art.5 (façade non-conforme), art.6 (toiture non-conforme) et art.10 (saillie non-conformes), au RCU titre I art.4 (hors gabarit), art.22 (saillies non-conformes) un immeuble de 5 logements intégrant un garage à vélo partagé au RRU titre I art.9 (toitures plates non-conformes), art.25 (une porte au Rez-de-chaussée non-conforme), au RRU et au RCU titre II art.3 (7 locaux habitables non-conformes) et au RRU titre II art.8 (WC non précédé d'un sas) ;

GENERALITES

- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 2 octobre 1964 visant à construire un station-service avec habitation ;
- 3) Vu la situation régulière du bien à savoir une activité productive au rez-de-chaussée et un logement aux étages ;
- 4) Vu l'avis défavorable du service incendie du 27 octobre 2020 (réf.1995.1261/5/CAP/dd) ;
- 5) Vu l'avis de la STIB du 14 décembre 2020 (réf. : JMM/AC/AG – 2020121401) ;
- 6) Vu l'avis de la ANLH du 12 novembre 2020 ;

DEMOLITIONS

- 7) Considérant que le projet se trouve dans une zone de revitalisation urbaine et dans le périmètre du contrat Pogge ;
- 8) Considérant que la présente demande nécessite la démolition d'un bâtiment existant (une activité productive au rez-de-chaussée et un logement aux étages) ;
- 9) Considérant que ce bâtiment ne présente pas un intérêt architectural qui justifie son maintien et que dès lors sa démolition est envisageable ;
- 10) Considérant que le bâtiment à démolir est susceptible de contenir de l'amiante et que toutes les mesures doivent être prises afin de respecter les normes de désamiantage fixées par l'Arrêté RBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante ;
- 11) Considérant que le chantier est susceptible d'être soumis à déclaration préalable de classe 3 (démolition de plus de 500 m² et/ou force motrice de plus de 50 kW) et que le cas échéant, une telle déclaration doit être introduite auprès de l'Administration Communale (Département Urbanisme et Environnement) avant d'entamer les travaux ;

VOLUMES

- 12) Considérant que le gabarit du nouvel immeuble passe d'un R+3 à un R+5 ;
- 13) Considérant que le nouvel immeuble déroge à l'art. 3 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'une partie de la façade n'est pas implantée à l'alignement côté voie publique et qu'une partie de la construction n'est pas implantée sur ou contre la limite mitoyenne (limites latérales du terrain) ;

- 14) Considérant que le bâtiment déroge à l'art.4 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme du fait la zone de cours et jardins est inférieure à 10% de la superficie de la parcelle (sans la zone de recul) mais qu'au vu de la taille et de la forme de la parcelle la demande de dérogation se justifie ;
- 15) Considérant la toiture déroge à l'art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait que celle-ci dépasse le profil mitoyen le plus haut (côté rue H. Bergé) et qu'elle dépasse de plus de 3m le profil de mitoyen le plus bas (celle côté chaussée de Haecht) ;
- 16) Considérant que le projet nécessite une rehausse côté rue Henri Bergé qui ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables mais qu'elle ne portera pas atteinte au voisinage ;
- 17) Considérant que l'impact sur les parcelles voisines est similaire à la situation en place et ce grâce aux reculs prévus chaussée de Haecht (à discuter en interne) ;
- 18) Considérant que la saillie déroge aux règlements d'urbanisme du fait qu'elle déborde ponctuellement de plus de 1m par rapport à la façade (niveau du rez-de-chaussée) ;
- 19) Considérant qu'elle déroge à l'art.22 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme du fait qu'elle se situe à moins de 3 mètres du niveau du trottoir (côté chaussée de Haecht) ;
- 20) Considérant que le rapport de la STIB mentionne que la saillie de ce nouvel immeuble empiète sur le gabarit du tram et donc empêchera le passage de celui-ci ;
- 21) Considérant dès lors que la saillie devra être réduite ou supprimée ;
- 22) Considérant enfin que ce même rapport mentionne des incohérences entre la présente demande et celle des espaces publics – « place Pogge et abords » ;

AFFECTATIONS

- 23) Considérant que les affectations proposées (logement et équipement) sont conformes aux prescriptions de la zone dans laquelle le bien se situe ;

LES LOGEMENTS (554m² / 5 logements)

- 24) Considérant que la répartition des logements est la suivante : 3 appartements trois chambres, 1 appartement deux chambres et 1 appartement une chambre ;
- 25) Considérant que la cuisine des appartements 3 chambres présente un déficit en superficie de 1,8m² ce qui nuit à ses qualités d'habitabilité ;
- 26) Considérant que la chambre principale de ces logements présente quant à elle un infime déficit de superficie de 0,5m² (13,5 au lieu de 14m²) qui ne sera pas perceptible ;
- 27) Considérant que les WC de ces logements ne sont pas précédés d'un sas, qu'ils s'ouvrent sur la salle-à-manger et que cela ne constitue pas un bon aménagement des lieux ;
- 28) Considérant que l'appartement 2 chambres répond aux normes d'habitabilité à l'exception de son WC ;
- 29) Considérant qu'une terrasse est aménagée pour ce logement mais qu'elle engendre un vis-à-vis important qui n'est pas souhaitable ;
- 30) Considérant que l'appartement une chambre présente un léger déficit en superficie (12,9m² au lieu de 14m²) qui ne nuit pas à son habitabilité ;
- 31) Considérant que le WC de ce logement est conforme du fait qu'il donne sur le hall d'entrée ;
- 32) Considérant que le 5ième logement présente les mêmes dérogations (chambre et WC non-conformes au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme) ;
- 33) Considérant que ce logement dispose lui aussi d'une terrasse et que les vues offertes depuis cette dernière ne sont pas intrusives et sont conformes au code civil ;
- 34) Considérant qu'en dehors de ces dérogations aux normes d'habitabilité, ces logements posent problème au service SIAMU et à la STIB ;
- 35) Considérant en effet que ce 5ième logement et l'escalier commun sont à l'origine de l'avis défavorable du service SIAMU ;
- 36) Considérant par ailleurs que l'oriel, tel que proposé, n'est pas acceptable pour la STIB ;
- 37) Considérant dès lors que la superficie plancher des étages, le nombre et la répartition des logements devront être revus en conséquence ;

PARTIES COMMUNES

- 38) Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants ;
- 39) Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif au sous-sol ;
- 40) Considérant qu'un rangement pour les poussettes est prévu dans le hall d'entrée de l'immeuble ;

- 41) Considérant que le service incendie a remis un avis défavorable du fait que la cage d'escalier ne va pas jusqu'au 5^e étage, qu'il n'y a pas de sas entre la cage d'escalier et le niveau des logements et enfin qu'il manque un exutoire de fumée en partie supérieure de la circulation verticale commune ;

GARAGE A VELO PARTAGE

- 42) Considérant l'immeuble comprend un local vélo qui est conforme aux règlements d'urbanisme ;
 43) Considérant que ce « garage » vélo peut accueillir jusqu'à 27 vélos et 8 vélos cargo ;
 44) Considérant que ce garage vélo partagé est accessoire à l'immeuble de logements ;
 45) Considérant que le local vélo de l'immeuble étant partagé il y a lieu de réserver des emplacements pour les occupants de l'immeuble et ce au prorata du nombre de chambres (1/chambre) ;
 46) Considérant que la porte de ce local vélo déroge à l'art.25 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme du fait qu'elle s'ouvre sur l'extérieur ;

GESTION D'EAU

- 47) Considérant qu'une citerne de 5m³ est bien prévue et ce conformément aux règlements d'Urbanisme ;
 48) Considérant que les toitures plates ne sont pas aménagées en toitures vertes et qu'elles dérogent à l'art.9 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

- 49) Considérant que la cour est très petite mais qu'elle est perméable (pleine terre mais non plantée) ;
 50) Considérant que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol suite aux précédentes activités s'y étant déroulées (catégorie 4 : parcelles polluées en cours d'étude ou de traitement) et qu'une dépollution est nécessaire à la création de zones perméables ;

FACADES

- 51) Considérant que le nouvel immeuble, de par sa situation et son gabarit, est un signal/repère pour la place Pogge ;
 52) Considérant que la façade au niveau du rez-de-chaussée est assez ouverte pour indiquer la présence du garage vélo partagé ;
 53) Considérant que les boîtes aux lettres dérogent à l'art.26 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme car elles se situent à moins d'un mètre du sol ;
 54) Considérant que les matériaux proposés sont : le béton brut pour le soubassement, des carreaux en céramique pour le revêtement des étages et des châssis en aluminium ton noir ;
 55) Considérant que sur base du dossier, les carreaux en céramiques sont soit rouges soit couleur brique (rouge sur les plans, couleur brique dans la note explicative) ;
 56) Considérant, au vu du bâti existant, qu'il serait préférable que les carreaux soient de couleur brique ou rouge foncé ;
 57) Considérant que des panneaux solaires sont prévus en toiture et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

ENSEIGNES

- 58) Considérant qu'il ne s'agit ni d'une enseigne parallèle ni d'une enseigne perpendiculaire, mais bien d'une enseigne suspendue ;
 59) Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne ses dimensions et sa localisation ;
 60) Considérant que l'enseigne lumineuse étant sous la saillie des étages, elle ne porte pas atteinte au voisinage ;
 61) Considérant néanmoins qu'elle ne peut pas être clignotante et qu'elle doit se situer à minimum 2,7m du sol ;

CONCLUSION

- 62) Considérant, au vu de ce qui précède, qu'un petit immeuble de rapport est bien envisageable à cet endroit mais qu'il devra être revu sur base de l'avis SIAMU et des remarques formulées dans le rapport de la STIB;

AVIS DEFAVORABLE unanime

Les membres de la Commune ne participent pas au vote.

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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*