

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/09/2021**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 3 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 25/08/2021 au 08/09/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que la demande se situe au plan régional d'affectation du sol en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant;
- 2) Considérant que le projet se trouve dans une zone de revitalisation urbaine et dans le périmètre du contrat Pogge ;
- 3) Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 25/02/2021 sur la demande initiale;
- 4) Considérant que le demandeur a souhaité modifier sa demande afin de répondre aux remarques de la commission de concertation avant que le fonctionnaire délégué notifie sa décision, en application de l'article 177 du CoBAT ;
- 5) Considérant que le projet modifié vise désormais à :
 - démolir un bâtiment R+2 (1 activité productive et 1 logement) de la chaussée de Haecht et de la rue Henri Bergé et reconstruire un immeuble de 3 logement ;
- 6) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 2 octobre 1964 visant à construire un station-service avec habitation ;
- 7) Vu la situation régulière du bien à savoir une activité productive au rez-de-chaussée et un logement aux étages ;
- 8) Considérant que la demande modifiée qu'elle présente les dérogations suivantes :
 - dérogation à l'art. 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant),
 - dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant),
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade),
 - dérogation à l'art. 3 §1 et 2 titre II du RRU (normes minimales de superficie),
 - dérogation à l'art. 8 du titre II du RRU (WC non précédé d'un sas),
 - dérogation à l'art. 4 du titre I du RCU - Implantation et gabarit des terrains d'angle,
 - dérogation à l'art. 22 du titre I du RCU - Implantation des balcons et oriels,
 - dérogation à l'art. 25 du titre I du RCU - Portes et fenêtres,
 - dérogation à l'art. 3 du titre II du RCU -Normes minimales de superficie ;
- 9) Vu l'avis favorable du service incendie du 20/07/2021 (réf.1995.1261/8/CAP/dd) ;
- 10) Vu l'avis favorable de la STIB du 30/07/2021 (réf. : JMM/AD/AG- 21072901 1109419) ;
- 11) Considérant que la demande modifiée à une nouvelle fois été soumise à l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 08/09/2021, qu'aucune observations/réactions ont été déposées ;
- 12) Considérant que la demande prévoit toujours la démolition d'un bâtiment existant (une activité productive au rez-de-chaussée et un logement aux étages) ;
- 13) Considérant que ce bâtiment ne présente pas un intérêt architectural qui justifie son maintien et que dès lors sa démolition est envisageable ;

- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) Considérant que le gabarit modifié se limite désormais à un Rez+4 ;
- 17) 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) ;
- 18) 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 ;
- 19) Considérant que le gabarit côté rue Henri Bergé s'inscrit dans la continuité de la corniche voisine ; que du côté de l'angle la corniche est augmentée de 107 cm ; que ce décrochage ne porte pas atteinte au voisinage et permet de marquer qualitativement l'angle ;
- 20) Considérant que l'impact sur les parcelles voisines est similaire à la situation en place et ce grâce aux reculs prévus chaussée de Haecht;
- 21) Considérant que la saillie initiale a été modifiée et est désormais conforme au RRU en ce qu'elle fait moins de 1m ; que cependant une saillie de plus de 1 m est renforcée sur la pointe de l'angle Hecht/Bergé ; que cette dernière déroge aux règlements d'urbanisme du fait qu'elle déborde ponctuellement de plus de 1m par rapport à la façade ; que cependant elle participe qualitativement à l'esthétique du volume architectural ; qu'il est dès lors autorisable ;
- 22) Considérant que la dérogation à l'art.22 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme concernant la saillie qui se situait à moins de 3 mètres du niveau du trottoir a été supprimée ; que l'ensemble des saillies sont désormais conformes sur ce point ;
- 23) Considérant que le rapport de la STIB mentionne que la saillie de ce nouvel immeuble est désormais conforme à leurs exigences de préserver une zone de sécurité autour du passage du Tram ; que cependant il est bien précisé que la mise en œuvre est conditionnée comme suit : pour garantir l'espace libre minimal d'1,5m entre le porte-à-faux et le rail extérieur des voies de tram, il conviendra d'organiser le chantier non pas depuis l'espace public, mais depuis l'intérieur du bâtiment à construire » ;
- 24) Considérant dès lors qu'il y aura lieu de respecter cette condition dans la mise en œuvre du projet ;
- 25) Considérant que la répartition des logements est la suivante : 2 appartements trois chambres, 1 appartement quatre chambres (426.3m² / 3 logements) ;
- 26) Considérant que la chambre principale des 3 logements présente quant à elle un infime déficit de superficie de 0,5m² (13,7 au lieu de 14m²) qui ne sera toutefois 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 ; que cependant la porte s'ouvre sur la partie haute ; qu'il est tout à fait possible de placer une paroi en L afin de préserver l'intimité de l'accès vers les wc ;
- 28) Considérant qu'une terrasse est aménagée pour le dernier logement ; qu'une rehausse du mitoyen est prévue ; que les vues offertes depuis cette dernière ne sont pas intrusives et sont conformes au code civil ;
- 29) Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants ;
- 30) Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement privatif au sous-sol ;
- 31) Considérant qu'un rangement pour les poussettes est prévu dans le hall d'entrée de l'immeuble ;
- 32) Considérant l'immeuble comprend au rez-de-chaussée un équipement d'intérêt collectif parking vélo à destination des riverains qui peut accueillir jusqu'à 27 vélos et 8 vélos cargo ; qu'il y a lieu de prévoir 10 emplacement réservés et liés aux logements ;
- 33) 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 ; qu'il y a lieu de la faire ouvrir vers l'intérieur ;
- 34) Considérant qu'une citerne de 5m³ est bien prévue et ce conformément aux règlements d'Urbanisme ;
- 35) Considérant que les toitures plates sont aménagées en toitures vertes ;

- 36) Considérant que des panneaux solaires sont prévus en toiture et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- 37) Considérant que la cour est très petite mais qu'elle est perméable (pleine terre mais non plantée) ;
- 38) 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 ;
- 39) Considérant que le nouvel immeuble, de par sa situation et son gabarit, est un signal/repère pour la place Pogge ;
- 40) Considérant que la façade au niveau du rez-de-chaussée est assez ouverte pour indiquer la présence du garage vélo partagé ;
- 41) 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 ;
- 42) 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) ;
- 43) Considérant, au vu du bâti existant, qu'il serait préférable que les carreaux soient de couleur brique ou rouge foncé ;
- 44) Considérant qu'une enseigne suspendue annonce le parking vélo ;
- 45) Considérant que l'enseigne lumineuse étant sous la saillie des étages, elle ne porte pas atteinte au voisinage ;
- 46) Considérant néanmoins qu'elle ne peut pas être clignotante et qu'elle doit se situer à minimum 2,7m du sol ;
- CONCLUSION**
- 47) Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet modifié répond positivement aux remarques de la précédente commission de concertation ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- faire ouvrir la porte du parking vélo vers l'intérieur ;
- réserver 10 emplacements vélos liés aux logements.

Les membres communaux ne participent pas au vote.

Abstention : -

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*