

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/11/2022 - REEXAMEN**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Charbo, 63 - 65

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (rez-de-chaussée garage/parking et 1 logement) et un bâtiment arrière (garage/parking), changer l'affectation du rez-de-chaussée avant gauche en commerce, rehausser le bâtiment avant de 2 étages, ajouter 8 logements sur la parcelle (passer de 1 à 9), effectuer des travaux structurels, modifier l'aspect esthétique de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE :

du 14/10/2022 au 28/10/2022

RÉACTIONS :

2

La Commission entend : -**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- L'implantation du commerce et le gabarit de l'immeuble semblent ne pas s'harmoniser avec la cohérence et l'esthétique architecturale de l'avenue, composée majoritairement de maisons de maître et/ou répertoriées à l'inventaire.
 - Il semblerait que la venue d'un commerce ne répond pas aux besoins des habitants puisque les quartiers avoisinants sont déjà bien desservis en terme de commerces diversifiés.
 - Une crainte est émise quant au genre de commerce (type horeca /magasin de nuit), qui pourrait nuire à la tranquillité et à la sécurité des riverains (nuisances sonores, déchets sauvages, passages de consommateurs imbibés).
 - Le nombre d'emplacements de parkings (5) prévus semble insuffisant par rapport aux 9 logements envisagés, alors que le manque de stationnement est déjà problématique dans le quartier.
 - Le bâtiment arrière se trouvant en intérieur d'îlot composé d'une grande baie vitrée, offre une vue directe et plongeante sur l'appartement du voisin sis rue du Noyer 96-98. Afin de respecter l'intimité et la tranquillité du voisin, celui-ci demande de veiller au respect de quelques points, à savoir :
 - que l'ouverture de la baie ne soit pas davantage agrandie ;
 - que le vitrage reste translucide ;
 - que le châssis de la verrière reste un châssis fixe ;
 - qu'aucun appareil technique de ventilations, air conditionné, extracteurs, cheminée ou autres ne soit placé sur la façade.
1. Considérant que la demande vise à : sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (rez-de-chaussée garage/parking et 1 logement) et un bâtiment arrière (garage/parking) ;
 - changer l'affectation du rez-de-chaussée avant gauche en commerce,
 - rehausser le bâtiment avant de 2 étages, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (dépassement en profondeur et en hauteur),
 - ajouter 8 logements sur la parcelle (passer de 1 à 9),
 - effectuer des travaux structurels,
 - modifier l'aspect esthétique de la façade avant ;
 2. Vu l'autorisation de bâtir du 16 juin 1911 visant à construire une maison avec atelier et écurie (n°61-63) ;
 3. Vu l'autorisation de bâtir du 30 janvier 1914 visant à construire un magasin (n°63) ;
 4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 janvier 1924 pour un magasin pour matériel, dépôt et agrandissements (n°65) ;
 5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 mars 1958 visant à transformer l'intérieur (n°63) ;
 6. Vu le permis de bâtir du 6 mars 1964 prorogé le 26 mars 1965 visant à construire un garage (n°63-65) ;

7. Vu le permis de bâtir du 19 novembre 1964 visant à aménager un garage en sous-sol ;
8. Vu le refus de permis de bâtir du 4 février 1966 pour la construction d'un garage ;
9. Vu le permis de bâtir du 15 mars 1968 visant à effectuer des modifications au 1^{er} étage en façade avant ;
10. Vu le permis de bâtir du 25 juillet 1969 visant à effectuer des modifications au 1^{er} étage ;
11. Vu la Reconnaissance de l'État du Sol du 15 mars 2021 ;
12. Vu l'inventaire Amiante du 14 juillet 2022 ;
13. Vu l'avis défavorable du SIAMU du 28 septembre 2022 ;
14. Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 10 novembre 2022 ;
15. Considérant que la nouvelle répartition comprend : dans le bâtiment avant : un commerce de 128m² au rez-de-chaussée, 2 studios de 46m² et 2 logements 2 chambres de 140m² et 98m² aux 1^{er} et 2^{ème} étages, 1 logement 2 chambres de 94m² au 2^{ème} étage ; dans le bâtiment arrière : 1 studio de 62m² et 1 logement 1 chambre au rez-de-chaussée et 2 duplex 3 chambres de 82m² et 84m² aux étages ;
16. Considérant que cette répartition garantit une mixité au sein de l'immeuble ;
17. Considérant que les entrées du commerce et des logements sont distinctes ;
18. Considérant qu'un étage de parking de 6 places est creusé au sous-sol ;
19. Vu l'avis défavorable du SIAMU du 28 septembre 2022 mentionnant le fait qu'un accès carrossable aux camions pompiers est obligatoire comme stipulé lors du préaccord ; que selon le service incendie, une autre solution est de prévoir deux maisons de type unifamilial en lieu et place des immeubles de rapport en intérieur d'îlot ;
20. Considérant que cette option dédensifierait la parcelle, ce qui serait bénéfique pour l'aménagement des locaux communs, parkings et caves privatives ;

VOLUMES

21. Considérant que les bâtiments avant et arrière sont conservés, qu'une rehausse sur deux étages est prévue sur le toit plat du bâtiment avant ; que plusieurs terrasses sont également installées en façade avant et arrière ;
22. Considérant que cette rehausse et ces aménagements de terrasses dépassent les gabarits autorisables sans que les parcelles voisines en pâtissent et que le Code civil est respecté ;

COMMERCE

23. Considérant que la parcelle se situe en zone d'habitation ;
24. Considérant qu'un commerce génère des allers-retours incessants de voitures ; qu'une zone de livraison ne peut être installée sans causer de nuisances en termes de mobilité ;
25. Considérant de plus que la zone de liseré de noyau commercial définie par le PRAS se situe non loin de là ;
26. Considérant dès lors qu'un commerce n'est pas souhaitable à cet endroit ;
27. Considérant qu'il y a lieu de privilégier une affectation de type bureau ou équipement ;

INTÉRIEUR D'ÎLOT

28. Considérant que le traitement de la zone de cours et jardins est qualitatif ;
29. Considérant cependant que la parcelle se trouve en catégorie 0+3 (parcelle potentiellement polluée et polluée sans risque) et que le rapport de reconnaissance d'état du sol indique des restrictions sur les usages et actes au niveau de la zone polluée, en raison de risques humains ou environnementaux non tolérables qu'ils présentent dans l'affectation standard site tel que :
 - l'enlèvement de la dalle de béton existante au droit de la pollution,
 - l'excavation de terres polluées qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable de Bruxelles-Environnement ;
30. Considérant dès lors qu'un projet de gestion du risque ou un projet d'assainissement doit être transmis à Bruxelles- Environnement puisqu'il est prévu de lever les restrictions d'usage ;

FAÇADE

31. Considérant que les ouvertures situées en façade à rue sont conservées, que certaines fenêtres sont situées à moins de 60 cm de la limite mitoyenne, mais que cela était le cas dans la situation existante de droit ;
32. Considérant que les châssis en aluminium représentent une quantité énorme d'énergie de production et qu'il est préférable de se tourner vers des châssis en bois ;
33. Considérant que le nouveau gabarit et ses ouvertures se font dans le respect du bâtiment existant et dialoguent bien avec lui ;
34. Considérant que la rehausse est réalisée en brique de teinte claire ;

35. Considérant que le traitement de la façade avant pourrait s'intégrer davantage dans le bâti environnant ; qu'il serait plus harmonieux de prévoir le même parement de briques pour la rehausse et les bandeaux horizontaux (en prévoyant par exemple de refaire les bandeaux horizontaux dans la même brique que la rehausse) ;

VÉLOS / POUSSETTES

36. Considérant qu'il existe un espace de rangement vélos de 18 emplacements (pour 16 chambres) au rez-de-chaussée et qu'il est aisément accessible depuis la rue ; considérant cependant qu'il n'existe pas 2m² par vélo ni de local sécurisé et qu'il y a lieu d'y remédier en réadaptant la taille du local en fonction du nombre de places ;

PARKING

37. Considérant qu'un parking de 6 emplacements est creusé sous-sol ; qu'un ascenseur à voiture est prévu et que cette infrastructure met à mal la sécurité des habitants en termes de mobilité ;

38. Considérant en outre que cette infrastructure est problématique en matière d'intervention incendie en cas de placement de bornes de recharge électrique ;

39. Considérant que lorsque le parking dispose d'un ascenseur pour véhicule, toutes les mesures doivent être prises afin de garantir la qualité de l'air dans l'ascenseur de manière à ce qu'elle ne puisse jamais devenir toxique ni explosive, la sécurité des personnes et un risque d'incendie limité en respectant les consignes de l'installateur et de l'avis SIAMU, et qu'un sprinklage doit être prévu ;

40. Considérant que la zone d'attente de l'ascenseur en voirie ne peut entraîner des problèmes de mobilité ;

GESTION DE L'EAU

41. Considérant que 2 citernes de récupération des eaux de pluie des toitures vertes (2 x 5000L) sont prévues ;

42. Considérant que la perméabilité est améliorée de 0.62 en lieu et place de 1 ;

43. Considérant qu'il y a lieu d'augmenter la superficie des toitures verdurisées et de le préciser sur les plans, dont les coupes ;

44. Considérant que le projet prévoit la création de pleine terre et qu'il y a lieu de prévoir un système de gestion intégré des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration ;

PANNEAUX SOLAIRES

45. Considérant que des panneaux solaires sont installés sur les toits des 2 bâtiments ;

46. Considérant qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre panneaux solaires et toitures verdurisées extensives ; qu'il y a dès lors lieu d'augmenter la superficie des toitures verdurisées ;

CHANTIER

47. Considérant que l'inventaire amiante répertorie la présence d'amiante à plusieurs endroits du bâtiment et qu'un permis spécifique de désamiantage doit être introduit auprès de Bruxelles-Environnement ;

48. Considérant que les travaux projetés concernent la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration Communale avant leur entame ;

49. Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande telle que présentée ne peut être autorisée ; qu'il y a lieu de solutionner la problématique incendie, de dédensifier, de supprimer le commerce, de ne pas creuser d'étage au sous-sol, de proposer un système de gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration et de revoir l'aménagement des logements ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de Urban.brussels – Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Catherine DEGREEF, *Représentante de Urban.brussels – Direction Patrimoine Culturel*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*