

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/10/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue du Radium, 39-41

OBJET :

sur deux parcelles mitoyennes comprenant un bâtiment avant au n° 39 (trois logements) et un bâtiment arrière au n° 41 (activité productive artisanale), effectuer des travaux de démolition, construire un bâtiment à front de voirie en extension du bâtiment n° 39, construire une lucarne en façade arrière du n° 39, ajouter des balcons et aménager des terrasses, effectuer des travaux structurels intérieurs et régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de trois à quatre unités) ainsi que les modifications apportées à la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 15/09/2023 au 29/09/2023

REACTIONS :

0

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

1. Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles mitoyennes comprenant un bâtiment avant au n° 39 (trois logements) et un bâtiment arrière au n° 41 (activité productive artisanale) :

- pour le n° 41 :
 - effectuer des travaux de démolition,
 - reconstruire la dent creuse afin d'étendre le bâtiment n° 39 sur l'autre parcelle (n° 41), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarit constructible), à l'art. 13 du titre I du RRU (perméabilité) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (aménagement de la zone de cours et jardins),
- pour le n° 39 :
 - construire une lucarne en façade arrière,
 - aménager une terrasse et un muret au 1^{er} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible),
 - ajouter un balcon au 2^{ème} étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible),
 - ajouter une balcon au 3^{ème} étage, en dérogation à l'art. art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible),
 - aménager une terrasse au 4^{ème} étage, en dérogation à l'art. art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarit constructible),
 - placer un enduit sur isolant sur la partie existante,
 - effectuer des travaux structurels intérieurs,
 - régulariser :
 - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée,
 - l'aménagement d'un logement supplémentaire (passer de trois à quatre unités), en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes non-conforme),
 - les modifications apportées à la façade avant ;

HISTORIQUE IMMEUBLE N° 39 :

2. Vu l'autorisation de bâtir du 15 novembre 1929 visant à « construire un toit français » ;

HISTORIQUE IMMEUBLE N° 41 :

3. Vu l'autorisation de bâtir du 29 août 1935 visant à « transformer la façade » ;

4. Vu le refus de permis d'environnement de 1991 suite à la demande visant « l'exploitation d'un garage de 7 véhicules avec atelier de réparation » ;

HISTORIQUE COMMUN AUX DEUX IMMEUBLES :

5. Vu le procès-verbal d'infractions urbanistiques du 8 octobre 2021 portant sur :
 - la modification du nombre de logements,
 - la construction d'une annexe en façade arrière,
 - la construction d'une toiture en matériaux durs,
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue,
 - le non-entretien du parement de la façade à rue ;
6. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'art. 300 du CoBAT ;
7. Considérant en conséquence qu'il y aura lieu d'entamer les travaux au plus tard dans les 12 mois et de les achever dans les 24 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis d'urbanisme ;
8. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16 août 2023 portant les références CP.1990.2179/2 ;
9. Vu la situation régulière du bâtiment à front de voirie au n° 39, à savoir un immeuble de rapport de trois logements ;
10. Vu la situation régulière du bâtiment arrière au n° 41, à savoir une l'activité productive artisanale ;

DEMOLITIONS / TRAVAUX STRUCTURELS INTERIEURS :

11. Considérant que la présente demande vise à démolir le bâtiment arrière (n° 41) ainsi que le mur de clôture qui se situe à front de voirie, et ce en vue d'une reconstruction ;
12. Considérant que la toiture en dur de 4,5 m² à l'arrière du n° 39, non-couverte par un permis d'urbanisme valable, est démolie ;
13. Considérant que les toitures légères, non-couvertes par un permis valable au n° 41, sont également supprimées ;
14. Considérant enfin que le projet nécessite la réalisation de travaux structurels (percements et démolition de murs porteurs) ;

VOLUMES :

15. Considérant que l'annexe de +/- 13,5 m² construite à l'arrière du n° 39 respecte le Titre I du RRU et qu'elle améliore le confort du logement concerné ;
16. Considérant que la construction au n° 41 ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables en ce qu'elle dépasse les ¼ de la profondeur de la parcelle et le gabarit constructible au regard des constructions mitoyennes ;
17. Considérant que cette construction au niveau du rez-de-chaussée nuit fortement à la qualité de l'intérieur d'îlot ; que le garage qui s'y trouve n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et que, dès lors, les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
18. Considérant que ce projet global doit être l'occasion d'améliorer les qualités végétales et paysagère de cet intérieur d'îlot et de retrouver une plus grande surface perméable, en pleine terre et plantée ;
19. Considérant que les toitures plates sont végétalisées (toiture intensive ou extensive), à l'exception de la toiture munie de panneaux solaires ;
20. Considérant que cette dernière déroge à l'art. 9 du Titre I du RCU ; que l'installation de panneaux solaires est tout à fait compatible avec une toiture végétalisée et que, dès lors, il y a lieu d'y remédier ;
21. Considérant que le gabarit proposé, à l'exception du dernier étage, s'intègre harmonieusement aux constructions voisines en venant s'aligner aux corniches existantes ; que la corniche du premier plan de la façade vient s'aligner à celle du n° 43 et que la corniche du second plan de façade, en retrait, vient s'aligner à celle du n° 39 ; que le volume vient s'intégrer à la géométrie des différentes constructions voisines ;
22. Considérant que le dernier étage dépasse le profil mitoyen le plus haut ; qu'il déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU et que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
23. Considérant que la lucarne en façade arrière s'inscrit dans les gabarits autorisables et qu'elle améliore le confort de la chambre concernée ;
24. Considérant toutefois que les balcons, tels que proposés, ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables et qu'ils génèrent des vues plongeantes sur l'intérieur d'îlot et qu'il y a lieu d'y remédier ;
25. Considérant toutefois qu'un balcon de ce type est envisageable au 1^{er} étage ;

LOGEMENTS :

26. Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble est la suivante :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux logements de l'immeuble,
 - au rez-de-chaussée : un studio et un garage (trois emplacements pour voitures et quatre pour vélos),

- au 1^{er} étage : un appartements 2 chambres,
- au 2^{ème} étage : un appartements 2 chambres,
- aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : un duplex 3 chambres ;

27. Considérant que le studio répond aux normes d'habitabilité et qu'il a la jouissance du jardinet ;
28. Considérant que le logement au 1^{er} étage offre de bonnes qualités d'habitabilité et qu'il dispose d'une terrasse, ce qui en améliore le confort ;
29. Considérant que le logement au 2^{ème} étage offre lui aussi de bonnes qualités d'habitabilité ; qu'il dispose d'un balcon mais que ce dernier génère des vues plongeantes sur l'intérieur d'îlot et qu'il y a lieu d'y remédier ;
30. Considérant qu'il en va de même pour le duplex mais que la partie supérieure de ce logement se trouve dans un volume non conforme au Titre I du RRU et qu'il y a lieu d'y remédier ;

PARTIES COMMUNES :

31. Considérant que l'accès au sous-sol et aux compteurs est aisé et permanent par l'ensemble des occupants ;
32. Considérant que chaque logement comprend un espace de rangement et de stockage privatif ;
33. Considérant que l'absence d'un local indépendant pour les vélos et poussettes constitue une dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU ;
34. Considérant qu'il y a lieu de prévoir également un local pour les poubelles et un autre pour le rangement du matériel de nettoyage ;
35. Considérant que l'escalier commun doit être adapté afin de respecter les impositions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

PARKING / MOBILITE :

36. Considérant que le site est bien desservi en transports en commun (Zone B du Titre VIII du RRU) ;
37. Considérant que, en plus du bus et tram, il y bénéficie de stations Villo! et Cambio à proximité ;
38. Considérant que le nombre d'emplacements de parking proposé par le projet déroge au RRU, Titre VIII, art. 6 (trois emplacements de parking pour quatre logements) ;
39. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne les emplacements pour voitures (trois voitures dessinées mais aucun marquage au sol ni de mention de place pour personnes à mobilité réduite [PMR]) ;
40. Considérant par ailleurs que le garage, tel que proposé, ne permet pas de manœuvrer facilement (forme du garage, emplacement des vélos dans le chemin...) ;
41. Considérant que l'espace qui accueille les voitures se trouve dans un volume dérogeant au Titre I du RRU et que les demandes de dérogations ne sont pas justifiées ;
42. Considérant que l'absence d'un véritable local vélos/poussettes constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme, le stationnement vélo étant prévu dans le garage ;
43. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il serait préférable de supprimer les emplacements pour voitures et de proposer un local vélos spacieux (min. 2 m²/place et une place par chambre) et, ainsi, pallier l'offre d'emplacements automobiles déficitaires au regard du RRU ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

44. Considérant que, contrairement à ce qui est mentionné dans la note explicative, aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour l'imperméabilisation de la parcelle ;
45. Considérant que, du fait de l'emprise du bâtiment, la zone de cours et jardins déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
46. Considérant qu'il y a lieu de réduire l'emprise de l'extension au niveau du rez-de-chaussée et de proposer un aménagement de jardin en pleine terre et planté ;

EAU :

47. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ;
48. Considérant que, au vu de la densification/l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet, il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle ;
49. Considérant le projet prévoit des toitures végétalisées et maintient le jardinet mais qu'il est encore possible d'améliorer le projet (réduire l'emprise de l'immeuble, installer une citerne de récupération des eaux de pluie, végétaliser la toiture où se trouvent les panneaux solaires) ;
50. Considérant par ailleurs que l'absence de citerne d'eau pluviale constitue une dérogation à la réglementation applicable ;

51. Considérant que l'eau propre des toitures devrait être récupérée pour l'usage interne du bâtiment (alimentation des WC, ...);

FACADE ARRIERE :

52. Considérant que les modifications apportées à la façade arrière sont liées à la nouvelle organisation interne de l'immeuble ;

53. Considérant que le placement d'un enduit sur isolant sur la façade arrière existante améliore les performances énergétiques de cet immeuble de rapport ;

FACADE AVANT :

54. Considérant que ce projet permet de refermer une « dent creuse » dans la rue ;

55. Considérant que les châssis du n° 39 sont en bois ton brun et qu'ils respectent la typologie de l'immeuble, à l'exception des deux châssis en toiture ;

56. Considérant cependant qu'ils ne portent pas préjudice à la façade de l'immeuble ;

57. Considérant que la porte et les ferronneries d'origine sont bien maintenues ;

58. Considérant que la nouvelle façade déroge à l'art. 5 du Titre I du RRU du fait qu'il y a plus de 3 m sur l'angle entre les parties ancienne et nouvelle et que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;

59. Considérant que le revêtement de façade (n° 41) est en briques mais que la couleur n'est pas spécifiée, mais qu'en séance de la commission de concertation, il a été précisé que la couleur est rouge-orange ;

60. Considérant que les menuiseries extérieures (châssis) de la nouvelle partie sont en bois ton brun, à l'exception de la porte du garage qui est en métal patiné couleur rouille ;

61. Considérant que la façade serait plus qualitative sans le 4^{ème} étage (n° 41) ;

62. Considérant que la façade au niveau du rez-de-chaussée devrait être revue, au vu des motifs invoqués plus hauts (plus de garage voiture) et afin de diminuer la multiplication des formes architecturales ;

INSTALLATIONS TECHNIQUES :

63. Considérant que des panneaux solaires sont placés en toiture (versant arrière de l'immeuble existant et toit plat de l'extension) et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

64. Considérant que le dossier ne précise pas le type de chauffage projeté, que le demandeur a indiqué en séance de la commission de concertation que l'option de placement de pompes à chaleur ne sera pas retenue ;

PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS (PEB) :

65. Considérant que les éventuelles grilles de ventilation ne sont pas précisés dans l'élévation de la façade avant et que, dès lors, le système de ventilation permanente doit être non-visible depuis l'espace public ;

66. Considérant que les grilles de ventilation de type « invisibles » présentes sur certains châssis n'ont qu'un faible impact visuel mais qu'il y a lieu de prévoir un profil de rattrapage pour les châssis n'en disposant pas ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- pour le n° 41 :
 - limiter à 10,10 m la profondeur du rez-de-chaussée et aménager un jardin commun ;
 - ne pas aménager de garage mais un grand local vélos (un emplacement vélo par chambre et 2m² par emplacement) et revoir la typologie du rez-de-chaussée afin de diminuer la multiplication des formes en façade avant ;
 - prévoir un local poubelles et un local pour le rangement du matériel de nettoyage ;
 - supprimer le 4^{ème} étage ainsi que la terrasse et revoir l'aménagement du logement en conséquence ;
 - supprimer les balcons en façade arrière à partir du 2^{ème} étage et réduire légèrement la superficie des séjours afin d'y aménager des terrasses en loggia ;
 - aménager toutes les toitures plates en toiture végétalisée, y compris celle avec les panneaux solaires (toiture végétalisée extensive) ;
 - installer une citerne d'eau pluviale et la raccorder aux équipements sanitaires conformément au RCU (WC) ;
 - adapter l'escalier commun (séparation à prévoir entre l'escalier menant au sous-sol de celui menant aux étages) afin qu'il respecte les impositions du SIAMU ;
- entamer les travaux au plus tard dans les 12 mois et les achever dans les 24 mois suivant la notification de la décision .

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 16 du Titre I du RRU (collecte des eaux pluviales)
- dérogation l'art. 16 du Titre II du RRU (ordures ménagères)
- dérogation l'art. 17 du Titre II du RRU (local commun pour vélo et voitures d'enfant)
- dérogation l'art. 18 du Titre II du RRU (local pour le rangement du matériel de nettoyage)
- dérogation l'art. 6 du Titre VIII du RRU (nombre d'emplacement de parcage à prévoir pour le logement)

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,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*