

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/11/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Dailly, 139-141**OBJET :** sur un terrain non-bâti, démolir un mur de clôture et construire un immeuble de gabarit R+3 comprenant cinq logements [demande modifiée]**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUETE : du 13/10/2023 au 27/10/2023**REACTIONS :** 2**La Commission entend :**

L'architecte

Le riverain

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

Permis d'urbanisme et stationnement :

- la Commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme en raison du non-respect des normes de stationnement en 2022, mais le projet n'a pas été modifié en conséquence ;
- le RRU exige au moins un emplacement de parking par logement pour éviter la surcharge du stationnement ;
- le projet mentionne un emplacement de vélo par habitant comme une approche avant-gardiste en termes de mobilité, mais c'est en réalité l'exigence minimale du RRU ;
- la largeur de la parcelle permettrait la création de parkings privés, offrant deux options : un lift vers le sous-sol avec quatre places ou un parking au rez-de-chaussée avec une disposition similaire ;

Densité résidentielle et impact sur le quartier :

- la construction de cinq nouvelles unités résidentielles va à l'encontre des efforts pour réduire la densité résidentielle à Bruxelles ;
- l'augmentation de la densité résidentielle aura un impact sur le stationnement, créant des problèmes de disponibilité de places de parking ;

Hauteur des étages et impact visuel :

- la hauteur des étages du projet dénature l'apparence de l'ensemble architectural et ne s'intègre pas avec les maisons voisines ;
- la nouvelle construction va obscurcir la luminosité naturelle dans le quartier ;

1. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 8 mars 2022 visant à « sur un terrain non-bâti, démolir un mur de clôture et construire un immeuble de gabarit R+3 comprenant cinq logements » ;
2. Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 13 octobre 2022 ;
3. Considérant que le demandeur a introduit d'initiative des plans modificatifs en date du 23 juin 2023, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
4. Considérant que la demande modifiée n'altère pas l'objet de la demande initiale et constitue une amélioration par rapport à la demande initiale du fait que la nouvelle construction s'accorde mieux avec les caractéristiques du cadre urbain environnant et que son intérieur a été aménagé afin de répondre aux remarques émises dans l'avis de la Commission de concertation susvisé ;
5. Considérant toutefois que la demande présente les dérogations suivantes :
 - en termes d'implantation, dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

- en termes de mobilité, dérogation à l'art. 6 (emplacement de parking par logement) du Titre VIII du RRU ;
6. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 21 août 2023, précisant que, au niveau d'évacuation, l'accès à la cage d'escaliers desservant les étages ne répond pas aux prescriptions des normes de base et que l'accès au sous-sol ne peut se faire via la cage d'escaliers desservant les étages ;

Volume :

7. Considérant que le projet modifié propose un immeuble de gabarit R+3+toiture (avec toiture à deux pans) ; que, en effet, le volume du bâtiment est inférieur à celui proposé initialement et qu'il s'intègre mieux au cadre urbain environnant en ce que la construction présente un rez-de-chaussée surélevé ;
8. Considérant que la cage d'escaliers n'est pas intégrée entièrement dans le bâtiment principal, ce qui implique que le volume résiduel en façade arrière est en dérogation en termes de volumétrie aux étages supérieurs ; que celle-ci est réalisée dans la partie centrale de la parcelle sans générer aucune nuisance aux constructions voisines ; qu'elle ne nécessite pas de rehausse de mitoyen et est dès lors acceptable ;
9. Considérant que le mitoyen de gauche retrouve son état d'origine (3,06 m plus bas), tel que demandé par la Commission de concertation lors de l'instruction de la demande initiale ;
10. Considérant que les terrasses proposées aux 1^{er} et 2^{ème} étages possèdent une largeur inférieure à celles proposées initialement ; qu'elles sont conformes au Code civil mais restent en dérogation en termes de volumétrie ; que, toutefois, celle-ci est infime et que leur implantation ne nuit pas aux constructions voisines et permet aux nouveaux logements de bénéficier d'un espace extérieur qualitatif ;
11. Considérant que les terrasses au 3^{ème} étage sont intégrées dans le volume principal du bâtiment, ce qui permet l'aménagement d'un espace extérieur sur un étage élevé, et ce sans pour autant nuire aux constructions voisines ;

Répartition :

12. Considérant que le projet propose la répartition suivante :
- sous-sol et rez-de-chaussée avant : locaux accessoires aux logements,
 - rez-de-chaussée arrière : un logement 2 chambres avec jardin (88 m²),
 - 1^{er} étage gauche : un logement 2 chambres avec terrasse (87 m²),
 - 1^{er} étage droit : un logement 1 chambre avec terrasse (67 m²),
 - 2^{ème} étage : un logement 2 chambre avec terrasse (83 m²),
 - 3^{ème} étage et combles : un logement 3 chambres avec terrasse (121 m²) ;

Logements :

13. Considérant que l'ensemble de l'immeuble maintient un total de cinq logements projetés ;
14. Considérant que la nouvelle organisation de logements est conforme aux normes d'habitabilité et qu'elle est qualitative ;

Espaces communs :

15. Considérant que les espaces communs sont aménagés d'une manière plus cohérente pour une construction neuve (locaux de stockage suffisants pour les logements, local de rangement et local poubelles) ;
16. Considérant qu'aucun emplacement de parcage pour voiture n'est prévu, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur (un emplacement par logement doit être prévu) ;
17. Considérant que le projet se situe en zone d'accessibilité B (zone bien desservie en transport en commun) telle que définie par le RRU ;
18. Considérant que le local destiné aux emplacements de vélos est de grande dimension (30,5m²) et permet l'accueil d'au moins 15 vélos, ce qui promeut fortement l'utilisation de ce moyen de transport et suit les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;
19. Considérant, au vu de ce qui précède, que la dérogation en termes d'emplacements pour voitures est acceptable ;

Façade avant :

20. Considérant que le bien se situe en ZICHEE et qu'une attention particulière doit par conséquent être accordée à l'esthétique du bâtiment ;
21. Considérant que le revêtement de la façade est en briques collées ton beige clair et qu'un jeu de joints verticaux et horizontaux est créé ; que cette proposition améliore l'esthétique de l'ensemble ;
22. Considérant toutefois que la proportion des baies des étages (division tripartite dont un ouvrant central est prédominant) ne s'accorde pas avec le dessin des immeubles voisins immédiats ; que, en effet, cette proposition est monotone et ne reflète pas distinctement l'affectation de l'immeuble ;

23. Considérant que le nouveau dessin de la façade privilégie une ligne de corniche continue, ce qui permet la transition entre les deux lignes de corniche voisines ;
24. Considérant toutefois que les baies au dernier étage sont collées à la corniche, ce qui rompt à l'harmonie de la façade;
25. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de revoir la typologie de la façade afin qu'elle s'accorde avec le cadre bâti environnant ;

Environnement :

26. Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;
27. Considérant qu'une isolation par façade est prévue (22 cm) et que les nouveaux raccords en façade avant sont réalisés pour que la surépaisseur respecte l'alignement et les constructions voisines ;
28. Considérant que le projet prévoit un système de gestion des eaux pluviales optimal, avec une citerne de récupération d'un volume de 5 m³ dont le trop plein est géré par infiltration, l'aménagement de toitures végétalisées semi-intensives et une noue d'infiltration de 5,4 m³ ;
29. Considérant que le projet envisage également l'exploitation d'une pompe à chaleur (PAC) avec système géothermique ; qu'il s'agit d'une installation classée soumise à permis d'environnement (rubriques 62-4A, 132-A); que, à ce jour, la Commune n'a pas connaissance d'une telle demande et que l'exploitation de cette installation ne peut être permise en l'état ;
30. Considérant qu'il est probable que, pour cette nouvelle construction, la puissance cumulée des machines mises en œuvre sera probablement supérieure à 50 kW; que, le cas échéant, l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration communale est nécessaire ;
31. Considérant l'importance du choix des essences en favorisant les espèces indigènes, il y aura lieu de s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement pour l'aménagement du jardin et de toitures végétalisées ;

Conclusion :

32. Considérant que, le projet tel que modifié ne répondant pas aux exigences du SIAMU, le permis sollicité ne peut être accordé ;
33. Considérant néanmoins que, moyennant un avis favorable du SIAMU ainsi que des modifications importantes apportées à la façade avant, à savoir une typologie qui s'assimile davantage à l'affectation d'habitation du bâtiment (redynamiser la façade) et la révision de ses ouvertures en accord avec le cadre bâti existant (proportions, divisions), le projet pourrait être accepté ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE:

- modifier les plans du projet conformément aux exigences du SIAMU,
- modifier la façade avant en proposant des doubles cadres pour les parties latérales de l'ensemble des châssis et un bandeau de briques (min. 1 brique verticale) entre les baies du dernier étage et la corniche.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU (Nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement)

Abstention(s) : -

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,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

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

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*