

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/11/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue du Noyer, 110

OBJET :

dans un immeuble de quatre logements, rehausser l'immeuble de trois étages, ajouter trois logements, réaliser des travaux structurels intérieurs, revoir l'aménagement des logement existants et modifier la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 30/10/2023 au 13/11/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

Les architectes

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de quatre logements :
 - rehausser l'immeuble de trois étages, en dérogation aux. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur et hauteur de la construction) et à l'art.29 du Titre I du RCU (mur mitoyen),
 - ajouter trois logements, en dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU (local vélo) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes),
 - réaliser des travaux structurels intérieurs,
 - revoir l'aménagement des logement existants,
 - modifier la façade avant ;

Historique :

2. Vu l'acte d'autorisation d'alignement et l'acte de bâtir du 13 juin 1958 visant à « construire un immeuble avec 3 étages » ;
3. Vu la situation régulière du bien, à savoir un immeuble de quatre logements avec des locaux accessoires au sous-sol ;
4. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 20 septembre 2023 (réf. CP.2023.0776/1) pour les motifs suivants :
 - « la cage d'ascenseur ne peut donner directement dans le local des poussettes et des vélos et doit en être séparé par des parois REI60 et une porte coupe-feu EI30 (sas),
 - la cage d'ascenseur ne peut pas directement donner dans un logement » ;

Volumes :

5. Considérant qu'il est prévu de construire trois étages supplémentaires, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur en ce que les nouveaux volumes dépassent de plus de 3 m (hauteur et profondeur) le profil mitoyen le plus bas et le moins profond (n° 112) ;
6. Considérant que les façades de la rue du Noyer présentent des hauteurs variables et que l'immeuble concerné se situe entre les gabarits les plus extrêmes ;
7. Considérant toutefois que l'ajout de trois niveaux semble démesuré, notamment vis-à-vis du n° 11 ; que l'effet produit vient renforcer « la dent creuse » ;
8. Considérant que les nouveaux étages suivent la typologie de l'immeuble adjacent (n° 102) en ce qu'ils sont en retrait de la voie publique et offrent des terrasses aux immeubles ; que, cependant, les volumes sont hors gabarits constructibles ; qu'une telle rehausse impacterait négativement l'apport en lumière des parcelles voisines et que, dès lors, celle-ci n'est pas acceptable ;
9. Considérant que la rehausse déroge également à l'art.29 du Titre I du RCU en ce que le mur mitoyen avec le numéro 112 n'est pas construit en maçonnerie sur une épaisseur minimum (plâtrages et autres finitions non compris) de 0,28 m ou de 1,5 brique et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Travaux structurels :

10. Considérant que les espaces communs sont agrandis avec l'ajout d'une cage d'ascenseur placée derrière la cage d'escaliers ;

Répartition des logements :

11. Considérant que, en situation de droit, l'immeuble comporte une surface de 375,3 m² avec quatre logements (un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée et trois appartements 2 chambres aux étages) ;
12. Considérant que la répartition du logement du rez-de-chaussée est modifiée avec la création d'une chambre donnant sur la rue et d'une cuisine/salle de séjour à l'arrière avec un accès au jardin ;
13. Considérant que la répartition des logements des étages 1 à 3 est modifiée avec la création d'une cuisine/salle de séjour côté rue et de deux chambres côté jardin ;
14. Considérant que le logement au 4^{ème} étage suit la même disposition que celle des étages inférieurs et que les logements aux 5^{ème} et 6^{ème} étages sont aménagés en appartements 1 chambre ;
15. Considérant que les logements ajoutés densifient fortement l'immeuble et ne tendent pas à diversifier l'offre de logements au sein de celui-ci ;

Habitabilité :

16. Considérant que les logements sont conformes aux normes d'habitabilité des règlements d'urbanisme en vigueur ;
- #### Espaces communs :
17. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative ; que celles-ci sont cependant relativement étroites ;
 18. Considérant que le local compteurs est accessible de manière indépendante pour l'ensemble des habitant.e.s de l'immeuble ;
 19. Considérant qu'un local vélos est créé avec huit emplacements ; que, cependant, ce local reste en sous-capacité au vu du nombre de logements au sein de l'immeuble, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ;
 20. Considérant qu'il y a lieu de proposer un emplacement vélo de min. 2 m² par chambre, et ce dans un local aménagé conformément aux recommandations du « *Vadémécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale (n° 7)* » édité par Bruxelles Mobilité (<https://mobilite-mobiliteit.brussels/fr/professionnels-de-la-mobilite/publications-techniques-analyses-et-etudes>) ;
 21. Considérant qu'il y a lieu de tenir compte de l'avis défavorable du SIAMU et de revoir l'aménagement intérieur afin de respecter les conditions émises : en ce que la cage d'ascenseur ne peut pas donner directement dans les logements ni dans le local vélo/poussette ;

Façade avant :

22. Considérant que la façade existante est rénovée ; que les châssis en PVC sont remplacés par des châssis en aluminium avec la pose de garde-corps qui reprennent les dimensions des anciennes impostes inférieures ;
23. Considérant que les nouveaux étages présentent une esthétique contemporaine avec l'utilisation de bardage en acier de ton clair (tôles perforée et nervurée) qui s'accorde avec les briques claires des étages inférieurs ;

Pignon :

24. Considérant qu'un revêtement (bardage en aluminium) est posé sur la façade mitoyenne, ce qui redessine le profil des nouveaux étages ;
25. Considérant qu'une cheminée en aluminium de teinte rouge est placée sur le bord mitoyen ; que celle-ci s'accorde avec les briques rouges de l'immeuble voisin (n° 112) ;

Matérialité :

26. Considérant que la nouvelle structure est constituée de matériaux légers (bois et acier) et de menuiseries en aluminium ; que la composition s'accorde avec le restant de l'immeuble ;

Environnement :

27. Considérant que la nouvelle toiture est végétalisée et accueille des panneaux solaires ;
28. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ; que le projet prévoit une toiture végétalisée dont l'épaisseur pourrait permettre de contribuer à cette gestion ; que d'autres mesures pourraient être intégrées ;
29. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;

30. Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Conclusion :

31. Considérant que la rehausse actuelle est trop conséquente et offre peu de diversité de logements tout en densifiant fortement l'immeuble ;

32. Considérant que la rehausse accentue l'enclavement de l'immeuble mitoyen de droite ;

33. Considérant toutefois qu'une rehausse serait envisageable (2 étages dont le dernier est en retrait à l'avant et particulièrement en retrait à l'arrière, afin de ne pas accentuer l'enclavement de l'immeuble mitoyen de droite) ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Luc SANCIAUME, *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,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*