

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/09/2019**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue des Palais 129 - 131**OBJET :** dans un bâtiment à usage mixte (activité productive et 1 logement), doubler la profondeur du bâtiment, rehausser l'ensemble de 3 niveaux et aménager 7 logements supplémentaires (passer de 1 à 8)**SITUATION :** AU PRAS : zone de forte mixité, le long d'un espace structurant
AUTRE(S) : -**ENQUETE :** du 02/09/2019 au 16/09/2019**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (activité productive et 1 logement) :
 - doubler la profondeur du bâtiment ;
 - rehausser l'ensemble de 2 niveaux (dont 3 construits) en dérogation au RRU titre I art.5 (hauteur de façade) ;
 - construire 5 balcons avant et 7 balcons arrière en dérogation au RRU titre I art.4 & 6 (hors gabarit) ;
 - aménager 7 logements supplémentaires (passer de 1 à 8) ;
- 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 septembre 1956 en vue de "démolir un immeuble à 1 étage et de construire un immeuble à 1 étage avec station-service et boxes au rez-de-chaussée " ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 10 mars 1967 visant à "transformer en baie de lavage, deux boxes privés pour voitures" ;
- 4) Considérant que les 8 logements se répartissent de la manière suivante :
 - au rez-de-chaussée : agrandir l'activité productive (garage-changement de pneus) ;
 - au 1^{er} étage : aménager un appartement 3 chambres, un appartement 2 chambres et un duplex 1 chambre avec l'étage supérieur ;
 - au 2^{ème} étage : construire un appartement 3 chambres, un appartement 2 chambres et un duplex 1 chambre avec l'étage inférieur ;
 - au 3^{ème} étage : construire deux duplex 3 chambres et un duplex 4 chambres connectées avec l'étage supérieur ;
 - au 4^{ème} étage : construire la partie supérieure des duplex ;
- 5) Considérant que l'accroissement de l'activité productive artisanale au rez-de-chaussée (+/-189m²) est conforme aux prescriptions pour cet immeuble situé en zone de forte mixité ;
- 6) Considérant que l'extension en profondeur de ce bâtiment s'inscrit dans les gabarits autorisables car celui-ci reste inférieur au mitoyen de gauche et qu'un recul latéral droit est aussi respecté ;
- 7) Considérant que la nouvelle façade avant dépasse en hauteur la référence voisine la plus élevée et que dans un souci d'intégration, il y a lieu de prévoir un recul en parties avant et arrière ;
- 8) Considérant que le projet propose principalement des logements de grandes tailles tout en garantissant une bonne mixité de logements ;
- 9) Considérant que les nouveaux appartements offrent de bonnes qualités d'habitabilité et qu'ils disposent tous d'un espace privatif extérieur ;
- 10) Considérant que les nouveaux balcons en façade arrière dérogent à l'art.4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais que ceux-ci ne génèrent pas de vues intrusives ni de désagréments particuliers ;
- 11) Considérant l'existence de vue latérale sur la parcelle de droite ; que les nouvelles vues proposées du 2 au 4^{ème} étages en façade arrière ne font qu'accentuer ce phénomène et qu'il y a lieu de proposer un traitement non-transparent sur les châssis latéraux droits ;

- 12) Considérant que la végétalisation de la toiture constitue une amélioration des qualités végétales et paysagère en intérieur d'îlot ;
- 13) Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- 14) Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement, mise à jour 21/03/2019 ;
- 15) Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes ;
- 16) Considérant que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;
- 17) Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement prévu au sein même de chaque unité ;
- 18) Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour tous les logements ;
- 19) Considérant que les dimensions du local vélos/poussettes prévu au rez-de-chaussée n'est pas en adéquation avec le nombre de logements et qu'il y a dès lors lieu d'agrandir celui-ci ;
- 20) Considérant que dans le cadre d'une densification de logements, il y a lieu de prévoir 1 emplacement vélo par chambre et de 2m²/vélo ;
- 21) Considérant que les dimensions du local vélos sont erronées et que le type de support vélos n'est pas précisé sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;
- 22) Considérant que le projet n'intègre pas tous les dispositifs d'évacuation et de désenfumage tel que stipulé dans le rapport SIAMU et qu'il y a lieu de s'y tenir ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir un recul au dernier étage tant en partie avant qu'en partie arrière et revoir le projet en conséquence ;
- agrandir le local vélos-poussettes par un box supplémentaire et se conformer aux recommandations de Bruxelles-Environnement pour l'aménagement de ce local (prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo (2m²) par chambre et studio) ;
- rendre les fenêtres latérales droites en façade arrière non-transparentes (opalin, translucide, ...) ;
- intégrer les recommandations et consignes du rapport SIAMU (désenfumage et évacuation).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art. 4 du titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 6 du titre I du RRU - Toiture (hauteur)

Abstention(s) : Néant

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,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles
Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*