

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/12/2019****DEMANDEUR :**

<b>LIEU :</b>	Rue de Brabant 097 - 101
<b>OBJET :</b>	construire un immeuble R + 5 à usage mixte contenant 2 commerces au rez-de-chaussée et 13 logements aux étages
<b>SITUATION :</b>	AU PRAS : en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial
	AUTRE : -
<b>ENQUETE :</b>	du 08/11/2019 au 22/11/2019
<b>REACTIONS :</b>	1

**La Commission entend :**

Le demandeur  
L'architecte  
L'avocat  
Le comptable

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

- 1) Considérant que le projet vise à construire un immeuble R + 5 à usage mixte contenant 2 commerces au rez-de-chaussée et 13 logements aux étages ;
- 2) Considérant que la demande de permis initiale avec les plans a été déposée le 24/02/2014 ;
- 3) Considérant qu'en date du 18/05/2015, l'architecte a introduit des plans modificatifs en application de l'article 126 du COBAT modifiant le projet mais pas l'objet de la demande ;
- 4) Considérant que l'architecte a introduit des plans en date du 30/06/2015 modifiant ceux du 18/05/2015, corrigeant certaines erreurs présentes sur les anciens plans (façades ne correspondant pas aux plans, légende des matériaux non détaillée sur les façades), que ce sont ces plans qui sont traités dans le présent avis ;

**Affectations**

- 5) Considérant que la superficie plancher des commerces développés incluant le sous-sol affecté en commerce (accessible au public) est de 546,7 m<sup>2</sup>, ce qui n'est pas conforme au PRAS en zone d'habitation ; qu'il y a lieu de limiter la surface commerciale à 300 m<sup>2</sup>, le solde du sous-sol ne pouvant n'être dévolu qu'au parcage, aux caves, aux équipements techniques et éventuels dépôts (glossaire du PRAS de la superficie plancher) ;

**Gabarit et volumes**

- 6) Considérant que le projet présente une volumétrie complexe qui déborde largement du gabarit constructible autorisable par le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 7) Considérant que le projet est construit sur l'entièreté de la parcelle en dérogation aux articles 4 et 13, titre I du RRU et de l'article 4, titre I du RCU et que les dérogations ne sont pas justifiées par le demandeur ;
- 8) Considérant que le projet dépasse en hauteur l'immeuble voisin de gauche rue de Brabant 95 et l'immeuble voisin de droite rue de Quatrecht 41 en dérogation à l'article 5, titre I du RRU et que la dérogation n'est pas justifiée par le demandeur ;
- 9) Considérant par corollaire également, la construction déroge à l'article 6, titre I du RRU dépassant de plus de 3 m le profil des deux voisins et que la dérogation n'est pas justifiée par le demandeur ;
- 10) Considérant que si la situation particulière de cet immeuble (immeuble d'angle, largeur importante de l'espace public rue de Quatrecht, hauteur des immeubles environnants, ...) peut éventuellement justifier l'octroi de dérogations en termes de gabarit et qu'il y a lieu de justifier au minimum les demandes de dérogations ;
- 11) Considérant également que la volumétrie n'engendre pas de nuisances particulière d'ensoleillement pour l'intérieur d'îlot vu l'orientation de la parcelle ;

**Habitabilité**

- 12) Vu l'avis du Service d'Aide Médicale Urgente, auquel le projet doit se conformer, notamment au niveau des dimensions de l'escalier et de la ventilation des locaux de compteurs de gaz ;

- 13) Considérant de plus que les locaux compteurs d'électricité est de gaz ne semblent pas conformes aux dispositions demandées par les concessionnaires gaz et électricité étant très éloignés de la voie publique;
- 14) Considérant que les terrasses au 2<sup>ème</sup> étage ne gênent pas de nuisances de vues et respectent les prescriptions du Code Civil en matière de vues directes et indirectes sur les propriétés voisines ;
- 15) Considérant que les locaux de rangements privatifs prévus dans ce projet sont de petites dimensions et qu'il y a lieu de réserver une place plus importante à ceux-ci ;
- 16) Considérant en ce qui concerne les appartements 2 chambres situés côté mitoyen gauche rue de Brabant que leur salon cuisine est en déficit d'éclairage présentant moins d'1/5 de superficie nette éclairante par rapport à la superficie plancher en dérogation à l'article 10 du titre II du RRU, que la dérogation n'est pas justifiée;
- 17) Considérant de plus que la première chambre est inférieure à 14 m<sup>2</sup> en dérogation à l'article 3, titre II du RRU et que la dérogation n'est pas justifiée ;
- 18) Considérant que le hall de circulation situé côté mitoyen droit de la rue de Quatrecht dessert le rez-de-chaussée ainsi que 4 étages, qu'il n'est pas équipé d'un ascenseur en dérogation à l'article 15, titre II du RRU et que la dérogation n'est pas justifiée ;

#### Titre IV - Accessibilité aux PMR

- 19) Considérant que les entrées des logements et potentiellement des commerces suivant les élévations annexées au dossier ne répondent pas au RRU et ne sont pas placées à niveau du niveau de la rue en dérogation à l'article 6 du titre IV du RRU ;
- 20) Considérant qu'il y a lieu de fournir un relevé précis côté des niveaux des rues vu la situation de la rue de Quatrecht en pente;
- 21) Considérant dès lors après inspection des plans que la coupe BB est fautive en ce qu'elle ne tient pas compte des niveaux différents des dalles du rez-de-chaussée, que le plan mentionne un niveau de 0, -0.49 et -0,78, qu'en coupe les niveaux du rez-de-chaussée sont dessinés comme si le hall d'entrée des logements est au même niveau que les commerces ;
- 22) Considérant que les traits de coupe A et C ne sont pas mentionnés dans les plans ;
- 23) Considérant qu'une partie du sous-sol est utilisée en extension du commerce du rez-de-chaussée, qu'il est donc accessible au public uniquement par un escalier sans ascenseur en dérogation à l'article 11 du titre IV du RRU ;

#### Titre VIII - stationnement hors voirie

- 24) Considérant qu'il n'y a pas de places de parking pour les logements en dérogation à l'article 6, titre VIII du RRU et que le demandeur ne justifie pas la demande de dérogation ;
- 25) Considérant qu'il n'y a pas d'espaces de livraison pour les commerces en dérogation à l'article 18, titre VIII du RRU et que la dérogation n'est pas justifiée ;
- 26) Considérant que le projet est équipé de locaux vélos bien répartis sur l'ensemble du bâtiment et qu'un des locaux est situé au sous-sol mais qu'il est accessible depuis un ascenseur ;

#### Charges d'urbanisme

- 27) Considérant que la demande porte sur la création de plus de 1.829 m<sup>2</sup> de logements et de 546 m<sup>2</sup> de commerces, que la demande est donc soumise aux charges d'urbanisme suivant l'Arrêté du 26 septembre 2013 et de l'article 100 du COBAT, que la valeur des charges est calculée comme suit :  $1.829 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = 91.450 \text{ €}$  ;
- 28) Considérant suivant l'article 7 de ce même arrêté que les charges peuvent être réduites d'un tiers lorsque le permis d'urbanisme se situe dans un périmètre de revitalisation d'un quartier, ce qui est le cas la demande étant située dans le périmètre du CRU 2 Botanique-Nord ; que la réduction des charges établirait le montant des charges suivant :  $91.450 \text{ €} \times 2/3 = 60.966 \text{ €}$  ;

#### Eaux pluviales

- 29) Considérant que le projet prévoit la reprise des eaux pluviales dans un dispositif de temporisation mais que celui-ci est inférieur à la norme prévue par le RRU (33 litres/m<sup>2</sup> de projection de la toiture) ;

#### Esthétique de la façade

- 30) Considérant que les élévations indiquent qu'une partie de la façade sera réalisée en brique de parement de ton clair, qu'il y a lieu d'être plus précis sur la couleur et le ton de la brique, que les axonométries versées au dossier présentent une brique brune sombre en contradiction avec la légende des plans ;
- 31) Considérant de même que les plans mentionnent que le rez-de-chaussée est recouvert de pierre bleue sur toute sa hauteur alors que dans l'axonométrie, le soubassement est représenté dans le même matériau en crépi que les étages ;

- 32) Considérant de plus que le calepinage de la pierre bleue de même que le rendu de sa finition sont absents des plans et de la légende des matériaux ;
- 33) Considérant que les entrées des logements sont insérées dans des baies avec arc surbaissé qui ne s'intègrent pas avec le reste de la façade ;
- 34) Considérant que le projet ne répond pas, en divers points au titre IV du règlement régional d'urbanisme sur l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, que des marches sont présentes à l'entrée des commerces et des logements) ;

#### Considérations techniques

- 35) Considérant que le dossier ne contient pas sur les plans ni en détails les complexes murs-isolants et toiture isolants, qu'à la lecture des coupes il paraît impossible de respecter les épaisseurs mentionnées tout en se déclarant PEB conforme, que cela implique que les niveaux renseignés en plans seront probablement rehaussés de même que les acrotères du bâtiment ;
- 36) Considérant que la hauteur sous plafond des locaux habitables est de 2,5 m, ce qui signifie qu'il n'y a pas de possibilité de faire de faux-plafonds sans déroger aux hauteurs minimales, que l'intégration d'une ventilation simple ou double flux pose dès lors question ;
- 37) Considérant que les gaines techniques ne sont pas dessinées en plan, qu'elles devront bien être présentes lors de la construction, que les plans sont lacunaires à ce sujet ;
- 38) Considérant également que les WC qui sont prévus dans le bow-window en porte-à-faux en façade avant, que la question de leur décharge n'est pas soulevée et n'est pas matériellement possible si l'on s'en réfère aux coupes du dossier ;
- 39) Considérant donc qu'il apparaît qu'un certain nombre d'éléments techniques de mise en œuvre n'ont pas été pris en compte dans l'élaboration du projet ;
- 40) Considérant que les traits de coupe ne sont pas visibles sur les plans des niveaux ;
- 41) Considérant les pentes des toitures et l'indication de l'emplacement des descentes d'eau pluviales ne sont pas clairement dessinés ;

#### Conclusions

- 42) Considérant que l'agencement complexe des différents logements proposés, leurs circulations et locaux de rangements annexes questionnent la compatibilité du projet au bon aménagement des lieux ;
- 43) Considérant que la création de nouveaux logements et de commerces devrait aller de pair avec la création d'emplacement de parking comme prévu au titre VIII du règlement régional d'urbanisme;
- 44) Considérant que le langage architectural de la façade de même que le rapport entre la façade et la rue de Quatrecht manquent de finesse et doivent être étudiés plus sérieusement ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

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*

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

William CHISHOLM, *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,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*