

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 11/06/2020

DEMANDEUR :

LIEU :	Rue Victor Hugo 56-58-60
OBJET :	sur trois parcelles, démolir deux maisons unifamiliales et deux bâtiments arrières (activité productive), reconstruire un bâtiment à front de voirie de 15 logements (R+5), un bâtiment arrière de 2 logements (R+1) et deux niveaux de parking (20 emplacements)
SITUATION :	AU PRAS : en zone d'habitation
	AUTRE : -
ENQUETE :	du 21/02/2020 au 06/03/2020
REACTIONS :	18

La Commission entend :

Le demandeur
L'architecte
Les riverains ou réclamants

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- Le passage de R+3 à R+5 représente une hauteur excessive par rapport aux immeubles voisins ;
- Les nouveaux immeubles dénaturent l'harmonie actuelle du bâti environnant et leur construction est trop massive ;
- Le style de la nouvelle façade ne correspond pas à la trame structurelle ;
- Les démolitions sont injustifiées ;
- Il est opportun que le projet s'approche aussi en façade arrière des gabarits moyens de la rue et pas du gabarit anormal du n°54 ;
- Le projet va induire une perte de luminosité et d'ensoleillement pour les voisins directs, ainsi que dans leurs jardins ;
- Aucune étude d'ensoleillement n'a été réalisée ;
- Les parkings vont provoquer des nuisances sonores ;
- Le projet est beaucoup trop dense, le nombre de logements est excessif et il y a trop de petits logements, donc peu de familles ;
- La distance de 10m entre les bâtiments avant et arrière n'est pas respectée et va provoquer des vis-à-vis ;
- Les terrasses/balcons génèreront des vues chez les voisins ;
- Une axonométrie est uniquement présente pour la façade avant alors que la partie arrière est encore plus imposante ;
- Aucun espace vert prévu en zone de cour et jardin et est contourné par des toitures végétales ;
- L'intérieur d'îlot est déjà assez urbanisé et dense et il manque d'espaces verts ;
- Le hangar arrière est une « anomalie » qui ne serait jamais acceptée aujourd'hui et son existence ne doit pas justifier la construction d'un autre ;
- La circulation automobile dans le quartier va augmenter ;
- Les habitations voisines vont perdre de leur valeur ;

1) Considérant que le projet vise à, sur trois parcelles :

- démolir deux maisons unifamiliales et deux bâtiments arrières :
- reconstruire un bâtiment à front de voirie de 15 logements (R+5) en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, art. 4 et 6 (une partie de l'immeuble est non-conforme), au Règlement Régional et

Communal d'Urbanisme, titre II, art. 3 (4 chambres non-conformes), au titre II, art. 17 et au titre II, art. 13 (local vélos/poussettes non-conforme) ;

- reconstruire un bâtiment arrière de 2 logements (R+1) en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, art. 4 (hors gabarit constructible), au Règlement Communal d'Urbanisme, titre II, art. 14 (distance insuffisante entre le bâtiment avant et arrière), au Règlement Régional et Communal d'Urbanisme, titre II, art. 3 (chambres non-conformes) ;
 - reconstruire deux niveaux de parking (20 emplacements) en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, art. 13 et au Règlement Communal d'Urbanisme, titre I, art. 39 (zone perméable non-conforme) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 16 mars 1906 visant à construire une maison (n°56) et un atelier ;
 - 3) Vu la situation régulière du bâtiment aux n° 56-68, à savoir un logement unifamilial à front de voirie et une activité productive dans le bâtiment arrière ;
 - 4) Vu la situation régulière du bâtiment au n° 60, à savoir un logement unifamilial à front de voirie et une activité productive dans le bâtiment arrière ;
 - 5) Vu la demande de permis d'environnement introduite le 2 juillet 2019 et déclarée complète le 23 juillet 2019, visant à exploiter un parking ;

DEMOLITIONS

- 6) Considérant que la présente demande nécessite la démolition de deux maisons d'habitation et de deux bâtiments arrières ;
- 7) Considérant que la maison n°56 de style éclectique date d'avant 1932 ; qu'elle présente un intérêt architectural et qu'elle s'intègre parfaitement au bâti existant ;
- 8) Considérant dès lors que sa démolition n'est pas souhaitable même si celle-ci a manqué d'entretien ;
- 9) Considérant que l'autre maison bien que plus récente respecte les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et que sa démolition n'est pas justifiée ;
- 10) Considérant par contre que les bâtiments arrières ne présentent pas un intérêt architectural et que leur démolition pourrait s'envisager ;
- 11) Considérant que l'inventaire amiante conclut à la présence d'amiante dans plusieurs bâtiments à démolir ;

VOLUMES

- 12) Considérant que les deux niveaux de parking s'étendent sur l'entièreté des trois parcelles, ne laissant aucune surface perméable et que ces demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
- 13) Considérant que la profondeur du rez-de-chaussée avant s'inscrit dans les gabarits autorisables ;
- 14) Considérant que les balcons aux étages en façade arrière dérogent à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'ils dépassent en profondeur le profil mitoyen le plus profond ;
- 15) Considérant que les deux maisons en fond de parcelle dérogent au titre I du RRU en ce qu'elles dépassent les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et le gabarit constructible au regard des constructions mitoyennes ;
- 16) Considérant enfin que le 5^{ème} étage déroge à l'art. 6 du titre I du RRU du fait que sa toiture dépasse le profil mitoyen le plus haut et qu'il en va de même pour les deux édicules ;
- 17) Considérant que les dérogations pour une nouvelle construction ont un impact important et ne se justifient pas ;

BATIMENT AVANT

- 18) Considérant que la répartition du nouvel immeuble de rapport est la suivante : 9 appartements deux chambres, 5 appartements une chambre et un studio ;
- 19) Considérant que la petite chambre de l'appartement 0.1 présente un léger déficit en superficie (8.71 au lieu de 9m²) et qu'il en va de même pour les appartements 1.1, 2.1 et 3.1 ;
- 20) Considérant que pour le reste les logements répondent aux normes d'habitabilité ;
- 21) Considérant qu'aux étages, il n'y a qu'un seul logement qui est traversant, les deux autres sont mono-orientés (soit nord - est ou sud - ouest), ce qui les rend moins qualitatifs ;
- 22) Considérant qu'un des logements du rez-de-chaussée ne s'ouvre que du côté de la façade avant, qu'il est de plain-pied avec le trottoir, ce qui ne garantit pas des qualités d'intimité suffisantes pour ces espaces et que dès lors il ne s'agit pas d'un bon aménagement des lieux ;
- 23) Considérant que le penthouse, tel que proposé, ne respecte pas une des impositions du service incendie ;

- 24) Considérant qu'un local d'entretien est prévu conformément à l'art. 18 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 25) Considérant que les balcons ne sont pas dessinés en coupe mais qu'il s'agit sans doute d'un oubli ;
- 26) Considérant que ces derniers n'étant pas intégrés au volume bâti, ils généreront des vues plongeantes et donc portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- 27) Considérant que le bâtiment avant, tel que proposé, ne répond pas à toutes les impositions du service incendie (façades, accès du penthouse et accès vers le sous-sol) ;
- 28) Considérant que les toitures plates sont aménagées en toitures vertes conformément aux règlements d'urbanisme ;

BATIMENT ARRIERE

- 29) Considérant que le bâtiment arrière comprend deux duplex deux chambres avec jardinet privatif ;
- 30) Considérant cependant que ces deux logements sont aménagés dans un volume non-conforme au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 31) Considérant que la distance entre les deux bâtiments est inférieure à 10m (8 au lieu de 10m), ce qui engendre un vis-à-vis important et donc nuit aux qualités d'habitabilité des logements ;
- 32) Considérant que les chambres de ces deux maisons présentent un léger déficit en superficie (8.76 au lieu de 9m² et 13.65 au lieu de 14m²) mais que la dérogation est infime ;
- 33) Considérant que les toitures plates sont aménagées en toitures vertes conformément aux règlements d'urbanisme ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

- 34) Considérant que le taux d'imperméabilisation du site est de 100% et que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme ;
- 35) Considérant que ce projet ne va pas dans le sens du PRDD qui vise à dédensifier les intérieurs d'îlot ;
- 36) Considérant que le projet ne permet pas d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétique et paysagères de l'intérieur d'îlot;

SOUS - SOL, PARKING ET MOBILITE

- 37) Considérant qu'il y a plus d'emplacements de parking que de logements (20 emplacements pour 17 logements) ;
- 38) Considérant que les emplacements sont destinés aux riverains, le COBRACE n'est dès lors pas d'application ;
- 39) Considérant que deux de ces emplacements sont destinés au PMR, qu'ils n'ont pas la largeur minimale requise par les règlements d'urbanisme (3,25 au lieu de 3,3m) mais que la dérogation est infime ;
- 40) Considérant par ailleurs que ces emplacements PMR devraient se trouver à proximité des circulations verticales ;
- 41) Considérant que la ventilation du parking se fera mécaniquement ; que l'équipement aura un débit de 4000m³ se qui est conforme aux normes de Bruxelles Environnement ;
- 42) Considérant que la ventilation des parkings se fait bien en toiture ;
- 43) Considérant qu'un espace de rangement pour les vélos est prévu au rez-de-chaussée et un autre au niveau -2 (total de 17 vélos) ;
- 44) Considérant que celui du rez-de-chaussée n'est pas conforme du fait qu'il ne s'agit pas d'un local fermé et le second ne l'est pas non plus du fait que son accès n'est pas aisé ;
- 45) Considérant que les emplacements vélo situés au niveau -2 sont disposés dans un couloir large de 3.10m ; que la largeur du couloir ne permet pas de manœuvrer aisément un vélo ;
- 46) Considérant que l'ascenseur est trop petit pour accueillir un vélo adulte, les cyclistes devront emprunter la rampe d'accès pour se rendre au parking vélo situé au -2 ; que la largeur de la rampe d'accès ne permet pas le croisement de deux voitures et rend difficile le croisement d'une voiture et d'un vélo ;
- 47) Considérant qu'un local pour les poussettes est prévu au -2 mais que ces dimensions ne sont pas en adéquation avec le nombre de logements demandés et qu'il serait mieux de le prévoir au rez-de-chaussée ;
- 48) Considérant enfin que chaque logement comprend un espace de rangement et de stockage privatif soit en interne soit au niveau -2 ;

GESTION DE L'EAU

- 49) Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
- 50) Considérant que le projet ne prévoit pas le maintien ni la création de surfaces de pleine terre de sorte que l'écoulement naturel des eaux de pluies soit préservé ;
- 51) Considérant la densification/l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet, il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ (en toiture ou par infiltration) ;
- 52) Considérant que le projet prévoit une citerne d'eau de pluie de 9m³ et un bassin d'orage de 15m³ conformément aux règlements d'urbanisme ;
- 53) Considérant que l'ensemble des toitures plates est aménagé en toitures vertes (extensive), ce qui améliore globalement les qualités biologiques de la parcelle ;

FACADES

- 54) Considérant que la façade principale déroge à l'art. 5 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait de l'étage en retrait et des édicules ;
- 55) Considérant que l'expression architecturale est globalement peu qualitative (prédominance des horizontales et monotonie de la façade avant) et qu'elle ne s'intègre pas au bâti existant;

POLLUTION

- 56) Considérant qu'une des parcelles est reprise en catégorie 4 ;
- 57) Considérant que les parcelles ont fait l'objet d'une étude de sol lors de la cessation de l'ancien atelier de travail des métaux ; que suite à cette étude les parcelles ont été placées en catégorie 4 à l'inventaire de l'état du sol (parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement) ;
- 58) Considérant que le rapport a conclu à la présence d'une pollution impliquant une restriction d'usage (maintien du revêtement et pas de jardin potager) ;

CONCLUSION

- 59) Considérant que ce projet (volume bâti) densifie exagérément l'occupation de ces parcelles ;
- 60) Considérant que la répartition projetée n'est possible que dans le gabarit demandé ;
- 61) Considérant par ailleurs, que la mixité de type de logements n'est pas assurée (pas de grand logements de 3 ou 4 chambres) ;

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Lien DEWIT, *Représentante 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,*