

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 18/06/2018**DEMANDEUR :**

LIEU : Rue L'Olivier 50
OBJET : dans un bâtiment affecté à de l'activité productive (garage), changer l'affectation du bâtiment en un immeuble de rapport de 6 logements, aménager un parking (5 emplacements voiture), démolir une partie du bâtiment afin de créer une cour intérieure, y installer une escalier extérieur et des terrasses aux étages, modifier les façades, mettre en conformité la porte de l'entrée cochère.

SITUATION : AU PRAS : zone d'habitation
 AUTRE(S) : -

ENQUETE : du 06/03/2020 au 15/03/2020 et 05/06/2020 au 09/06/2020

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 affecté à de l'activité productive (garage) :
 - changer l'affectation de ce bien en un immeuble de rapport de 6 logements ;
 - aménager un garage pour 5 emplacements voiture ;
 - démolir une partie de l'immeuble afin de créer une cour intérieure ;
 - installer un escalier extérieur en dérogation au RRU titre I art.4 et 6 (hors gabarit constructible) ;
 - installer des terrasses aux étages en dérogation au RRU titre I art.4 (hors gabarit constructible) ;
 - modifier les façades (élargissement des baies, nouvelle baie en façade avant) ;
 - mettre en conformité la porte de l'entrée cochère (double porte en bois brun) ;
- 2) Vu le permis d'urbanisme délivré le 5 avril 2011 visant à changer l'affectation d'un atelier en immeuble à logements multiples et créer une cour intérieure, mais que ce permis n'a jamais été mis en œuvre (crf note descriptive) ;
- 3) Considérant que la situation régulière du bien est donc toujours une activité productive et ce pour l'entièreté du bâtiment ;

DEMOLITION/VOLUME

- 4) Considérant que le projet nécessite la démolition de la partie centrale de l'immeuble ;
- 5) Considérant que la cour intérieure permet de desservir les logements (escalier et terrasses) et de leur assurer un bon apport en éclairage naturel ;
- 6) Considérant que l'escalier et les terrasses ne s'inscrivent pas dans les gabarits constructibles mais qu'ils ne portent pas atteinte aux parcelles voisines et que dès lors les demandes de dérogations se justifient ;
- 7) Considérant néanmoins que si le plan des circulations (entrées logements et voitures, et l'escalier) et des appartements était inversé, cette modification permettrait de rabaisser le mur mitoyen avec le voisin de gauche sur la partie non construite, ce qui aurait pour effet d'améliorer fortement l'éclairage de l'ensemble des logements ;
- 8) Considérant qu'il y a cependant lieu de veiller au respect du Code Civil en matière de vues sur les parcelles voisines et de revoir le projet en conséquence (entre autre au niveau des aménagements des terrasses) ;
- 9) Considérant que contrairement à la demande précédente, la toiture à versants est maintenue ;

LES LOGEMENTS

- 10) Considérant que l'entièreté du bâtiment est affecté au logement et que la répartition projetée est de 6 logements ;
- 11) Considérant que la distance entre les deux bâtiments est conforme à l'ar.14 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme ;

- 12) Considérant qu'une nouvelle entrée est prévue pour accéder aux logements et que l'accès piéton est donc aisé et sécurisé ;
- 13) Considérant que les appartements deux chambres offrent de bonnes qualités d'habitabilité et qu'ils disposent tous d'une terrasse ;
- 14) Considérant que chaque logement comprend un grand espace de stockage en interne ;
- 15) Considérant cependant que les espaces de rangement et les locaux non habitables devraient être rassemblés dans la partie centrale de chacun des logements afin de préserver un maximum de superficie en lien avec les façades donnant sur les terrasses, ce qui permet d'améliorer l'éclairage des logements ;
- 16) Considérant qu'un local vélos/poussettes est aménagé au rez-de-chaussée conformément aux règlements d'urbanisme ;
- 17) Considérant que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants de l'immeuble ;

PARKING

- 18) Considérant que pour accéder au garage, les voitures passent par la cour intérieure ;
- 19) Considérant qu'au vu des terrasses et coursives aménagées pour les logements aux étages en partie supérieure, le parking aménagé en partie arrière nuit fortement à la tranquillité des habitants ;
- 20) Considérant que les plans sont lacunaires quant à l'aménagement du parking, qu'il est mentionné au dossier, 5 emplacements voiture mais que de toute évidence la dernière place est inutilisable ;
- 21) Considérant que dans le permis précédent, seulement 4 emplacements voitures avaient été autorisés, qu'ils étaient aménagés en épis afin d'avoir une profondeur plus correcte mais qu'il fallait ressortir en marche arrière, ce qui ne constitue pas un bon aménagement des lieux ;
- 22) Considérant que c'est probablement pour ces raisons que le permis n'a jamais été mis en œuvre ;
- 23) Considérant qu'il y a lieu de proposer une solution pour l'aménagement de ces parkings afin de les rendre praticables et de pouvoir ressortir sur l'espace public en marche avant ou proposer un autre réaménagement des espaces du rez-de-chaussée (à l'exception d'un logement supplémentaire qui ne pourrait être de qualité) ;
- 24) Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 0 (parcelle potentiellement polluée) à l'inventaire de l'état du sol suite à la précédente activité productive s'y étant déroulée (carrosserie) ;
- 25) Considérant que des restrictions d'usages s'y appliquent et pourraient imposer une révision du projet ;
- 26) Considérant que l'accès au garage est prévu en dalles béton-gazon infiltrant, que la perméabilité est donc assurée mais que ce projet devrait être l'occasion d'une amélioration plus substantielle des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;

FACADES

- 27) Considérant que les baies en intérieur d'îlot ont été agrandies afin d'améliorer l'éclairage des logements ;
- 28) Considérant que des modifications sont également apportées à la façade avant ;
- 29) Considérant que les nouveaux châssis aux étages sont en PVC ton blanc, que les profilés seront très probablement plus épais et ne permettront pas de respecter la typologie de l'immeuble ;
- 30) Considérant par ailleurs qu'un nouvel ensemble vitré pour l'accès aux logements est prévu au rez-de-chaussée en lieu et place du châssis existant mais que sa division n'est pas cohérente avec les autres châssis et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 31) Considérant enfin que la porte de l'entrée cochère (pvc) nuit à l'esthétique de ce bâtiment ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION DE :**

- revoir le plan des circulations (entrée logement et voitures, ainsi que l'escalier) et le plan des appartements en l'inversant latéralement,
- rabaisser le mur mitoyen avec la parcelle de gauche attenante au patio afin d'apporter un meilleur éclairage dans les logements en veillant au respect du Code Civil en matière de vues au niveau des terrasses,
- rassembler les espaces de rangement et les locaux non habitables dans la partie centrale pour chacun des logements afin de préserver un maximum de superficie habitable en lien avec les façades donnant sur les terrasses,
- proposer une solution pour l'aménagement des parkings afin de les rendre praticables et de pouvoir ressortir sur l'espace public en marche avant ou proposer un autre réaménagement des espaces situés rez-de-chaussée (à l'exception d'un logement supplémentaire qui ne pourrait être de qualité),
- prévoir 4 emplacements voitures au maximum,

- limiter la zone en dalles gazon béton au minimum nécessaire pour le passage de véhicules et le reste de la zone de cours et jardins est en pleine terre et planté dans le cas d'un aménagement de parkings en partie arrière,
- proposer une façade avant harmonieuse où la division des châssis est cohérente, ils sont en bois ton blanc,
- proposer un accès pour les logements et une porte de garage en bois en harmonie avec les étages et la typologie du bâtiment,
- fournir la reconnaissance d'état du sol ou la dispense obtenue auprès de Bruxelles Environnement.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Profondeur d'une construction mitoyenne
- dérogation à l'art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - Toiture

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

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

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*