

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 18/06/2020

DEMANDEUR :

LIEU : Avenue Fortin 27

OBJET : construire un immeuble de 12 logements avec un parking souterrain de 12 emplacements

SITUATION : AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

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

REACTIONS : une lettre de remarque et une pétition s'opposant au projet comportant 37 signatures

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 :

- la demande ne respecte pas les limites réelles de la propriété qui sont actuellement contestées en justice ;
- 1) Considérant que le projet vise à construire un immeuble de 12 logements avec un parking souterrain de 12 emplacements ;
 - 2) Vu le refus de permis d'urbanisme du 7 mai 2012 portant sur la construction d'un immeuble de 17 appartements de 3 étages sur rez-de-chaussée ;
 - 3) Vu le refus de permis d'urbanisme du 1^{er} octobre 2013 portant sur la construction d'un immeuble de 13 appartements de 3 étages sur rez-de-chaussée ;
 - 4) Considérant que les refus précédents portaient notamment sur le dépassement en profondeur et en hauteur des constructions mitoyennes, sur la surdensification de la parcelle et sur le traitement esthétique du raccord des toitures, par ailleurs non végétalisées ;
 - 5) Considérant que la présente demande revient à une modification des précédentes demandes en ce que le volume est réduit et le nombre de logements revu à la baisse (12 appartements) ;
 - 6) Considérant que le projet s'implante à l'alignement en respectant la courbure de la rue et que les matériaux (briques et pierre bleue) permettent une intégration au contexte ;
 - 7) Considérant également que son implantation en profondeur est améliorée et qu'elle est conforme aux règlements d'urbanisme aux rez-de-chaussée et étages 1 et 2 ;
 - 8) Considérant toutefois que le volume actuel déroge toujours à l'art. 6 du titre I du RRU en ce que le 3^{ème} étage, même implanté en recul dans toutes les directions, dépasse du profil de la toiture mitoyenne la plus haute ;
 - 9) Considérant de plus que cet étage déroge à l'art. 5 du titre I du RRU en ce que sa façade à rue, implantée au front de bâtisse sur une portion de 10,50m, à distance respectueusement de 14m et de 5m des mitoyens de gauche et de droite, est haute de 13m par rapport au niveau de la rue, ce qui est plus haut que les deux mitoyens au niveau des corniches (9,70m et 10,70m) ;
 - 10) Considérant dès lors qu'il y a lieu d'observer un recul significatif pour cet étage par rapport à la façade à rue ;
 - 11) Considérant que le rez-de-chaussée accueille 3 appartements et un local vélo ;
 - 12) Considérant que le studio placé sur l'angle saillant en façade à rue est peu qualitatif en ce qu'il est mono-orienté plein Nord et à hauteur du trottoir (nuisances dues au passage), ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
 - 13) Considérant que le local vélos/poussettes ne comporte que 13 emplacements vélos pour un total de 21 chambres et aucun espace restant pour les poussettes, ce qui ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux et que la situation pourrait être améliorée en déplaçant ce local à la place du studio à front de rue ;

- 14) Considérant que les deux autres appartements sont traversants et qu'ils répondent aux normes d'habitabilité en vigueur des règlements d'urbanisme ;
- 15) Considérant que les 8 appartements aux 1^{er} et 2^{ème} étages (2 de 2 chambres et 2 de 3 chambres par étage) présentent de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 16) Considérant que tous les appartements (mis à part le studio au rez-de-chaussée) possèdent des espaces extérieurs privatifs (terrasses, balcons), que ceux-ci sont conformes aux règlements d'urbanisme et n'impliquent aucune vue intrusive vers les parcelles voisines ;
- 17) Considérant que la façade avant est parée de briques de teinte rouge et d'un soubassement en pierre bleue ; que ces matériaux permettent une bonne intégration avec le bâti environnant ;
- 18) Considérant toutefois que ce seul matériau de briques rouges rend la façade uniforme, particulièrement du côté de l'av. Fortin sur lequel il n'y a pas de jeu de volumes ;
- 19) Considérant qu'il y a dès lors lieu d'envisager un traitement de façade permettant d'envisager de dynamiser celle-ci (p.ex. bandeaux en relief ou des teintes/matériaux différents) ;
- 20) Considérant que les toitures plates non-accessibles sont végétalisées conformément aux règlements en vigueur ;
- 21) Considérant que la zone de cour et jardin est perméable, plantée et en pleine terre sur au moins la moitié de sa superficie, conformément aux Règlements d'Urbanisme ;
- 22) 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 2016-2021 ;
- 23) Considérant que la parcelle est située à la limite d'une zone d'aléa d'inondation et qu'il convient dès lors de temporiser les eaux de pluie à l'aide d'un bassin d'orage ;
- 24) Considérant que le sous-sol accueille des parkings (dont un PMR) et des caves en nombre suffisant et un local poubelle ;
- 25) Considérant que l'accès à l'immeuble est aménagé pour être accessible aux PMR et qu'un ascenseur dessert tous les étages ;
- 26) Considérant que l'exploitation projetée d'un parking couvert de 12 places et d'un bassin d'orage de plus de 10 m³ nécessitent l'introduction d'une demande de permis d'environnement de classe 2 (rubriques 68-A et 179) auprès de la Commune ;
- 27) Considérant que le chantier de construction nécessitera probablement l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28) auprès de la Commune.

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- ménager un retrait significatif sur toute la largeur de la façade à rue pour le volume au 3^{ème} étage ;
- revoir l'aménagement du rez-de-chaussée, par exemple en déplaçant le local vélo à la place du studio, afin de prévoir plus d'espace pour le local vélo/poussettes (nombre minimum égal au nombre de chambres) et de supprimer le studio peu qualitatif ;
- prévoir une couche de terre arable de min. 60 cm sur la dalle du parking souterrain (art. 4, Titre I du RRU) ;
- prévoir une gestion intégrée de l'eau pluviale conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 en favorisant à la fois l'infiltration (en zone perméable) et la réutilisation des eaux de pluie (citerne de récupération de 6 m³ minimum) et tout en minimisant les risques d'inondation (bassin d'orage de 10 m³) ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

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,*

Joffrey ROZZONELLI, *Représentant de la Commune,*

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

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

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*