

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/09/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Fernand Séverin 84**OBJET :** Rénover un immeuble de logements et aménager l'intérieur d'îlot**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE(S) : -**ENQUETE :** du 26/08/2020 au 09/09/2020**REACTIONS :** 34**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- Tout d'abord la rénovation de ces bâtiments est accueillie favorablement par le quartier ;
- Que les nouveaux habitants puissent profiter du jardin commun est assez légitime mais transformer celui-ci en jardin public est inacceptable ;
- La quartier comporte déjà de nombreux espaces ouverts publics ;
- La suppression des conifères le long des murs de séparation entre jardins va entraîner des vis-à-vis énormes entre ceux-ci, d'autant que des balcons seront aussi créés ;
- L'accès au local vélo et au parc se fera par un passage fermé par 2 grilles en métal qui vont apporter d'énormes nuisances sonores ;
- Le parc ouvert au public sera invisible de la rue et va très probablement attirer son lot de « petits trafics en tous genre et son lot d'incivilités » ;
- Deux places de parking sont supprimées devant l'entrée du « parc », alors que quartier en manque déjà cruellement ;
- Le projet va inévitablement induire une perte de valeur de 5 à 10 % des propriétés voisines ;
- Les riverains proposent :
 - de conserver le caractère privatif du jardin ;
 - de remettre en état les accès aux jardins existants (rue Séverin 78 à 82) ;
 - le retrait du couloir d'accès ;
 - le retrait de la grille d'accès côté jardin ;
 - l'agrandissement du local vélos ;
 - le maintien des conifères ;
 - de conserver les 2 places de parking à l'entrée ;

1) Considérant que le projet vise à

- rénover un immeuble de logement par :
 - la réalisation d'une extension de 10 à 13 m² en façade arrière sur 4 niveaux ;
 - la création de balcons de +/- 5m² du 1^{er} au 3^{ème} étage, en façade arrière, en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme titre I art.4 (profondeur des constructions mitoyennes) ;
 - le réaménagement de 7 logements au lieu de 8 en dérogation avec le Règlement Régional d'Urbanisme titre II art. 10 (éclairage naturel) ;
 - la réalisation de travaux structurels (agrandissement de baies, remplacement des planchers) ;
- aménager l'intérieur d'îlot ;
- modifier la façade avant (division et couleur des châssis, nouvelle ouverture d'accès à l'intérieur d'îlot, ...)

- 2) Vu que le bien est repris, à titre transitoire, à l'inventaire du patrimoine architectural (bien datant d'avant 1932) ;
- 3) Considérant que la situation licite connue est de 8 logements répartis du rez-de-chaussée au 3^{ème} étage (2 logements par étage) avec caves accessoires aux logements ;

Logements

- 4) Considérant que le projet propose la rénovation de l'immeuble et l'aménagement de 7 logements au lieu des 8 existants répartis de la façon suivante :
 - rez-de-chaussée : 1 appartement de 3 chambres (+/-90 m²) ;
 - 1^{er} étage : 1 appartement 3 chambres (+/-90 m²) et 1 appartement 1 chambre (+/- 60 m²) ;
 - 2^{ème} étage : 1 appartement 3 chambres (+/- 90 m²) et 1 appartement 1 chambre (+/- 60 m²) ;
 - 3^{ème} étage : 1 appartement 3 chambres (+/- 90 m²) et 1 logement 3 chambres en duplex avec le 4^{ème} étage sous combles (+/-105 m²) ;
 - Soit, un total de 5 appartements de 3 chambres (dont 1 duplex) et 2 appartements de 1 chambre ;
- 5) Considérant qu'une extension est réalisée en façade arrière afin d'améliorer les appartements situés à gauche de la cage d'escalier, que cette extension se fait dans les gabarits admissibles et permet l'aménagement d'une chambre conforme ;
- 6) Considérant que des balcons sont créés en extension des appartements des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, que leur dépassement est minime et permet l'aménagement d'un espace extérieur ;
- 7) Considérant qu'il y a lieu de revoir les balcons de manière à réduire les conflits visuels des logements voisins (en partie gauche) ;
- 8) Considérant que les logements sont qualitatifs, traversants, et configurés de telle sorte que les espaces jour/nuit sont superposés afin de réduire les nuisances sonores entre les différents logements ;
- 9) Considérant que les locaux habitables, situés côté rue dérogent aux normes minimales de superficie éclairante, mais que ces dérogations sont préexistantes au projet, que les espaces sont et qu'il n'y a pas lieu de modifier la façade avant ;
- 10) Considérant qu'un logement est supprimé au rez-de-chaussée, par rapport à la situation existante, au profit d'un espace commun destiné au parking des vélos des habitants de l'immeuble et à la création d'un accès public à l'intérieur d'ilot ;
- 11) Considérant que chaque logement bénéficie de caves privatives et que les compteurs sont accessibles par tous les habitants ;

Intérieur d'ilot

- 12) Considérant que l'accès à l'intérieur d'ilot est aménagé via une large baie en façade avant, qu'une mise à niveau d'une partie du rez-de-chaussée est réalisé au niveau du trottoir afin d'en garantir un accès aisé, en continuité de l'espace public ;
- 13) Considérant que l'intérieur d'ilot est entièrement réaménagé en zones de pelouse, de jeux, de vergers, que des chemins et des bancs ont été aménagés, que cela améliore les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'ilot conformément aux prescriptions générales du PRAS ;
- 14) Considérant que la gestion du jardin ne relève pas du droit de l'urbanisme ;
- 15) Considérant qu'un recul est prévu entre la zone accessible au public et la façade arrière afin de garantir l'intimité des logements voisins grâce notamment à une zone de plantation basse ;

Façade avant

- 16) Considérant que les châssis sont remplacés par des châssis bois de couleur anthracite, reprenant des divisions similaires aux façades voisines et que cela s'intègre donc parfaitement au cadre bâti ;
- 17) Considérant que la porte d'accès à l'intérieur d'ilot est une porte en tôle perforée de même teinte que les châssis permettant une vue traversante vers l'intérieur d'ilot ; qu'il y a lieu de revoir celui-ci afin de favoriser une meilleure intégration au bâti existant ;

Divers

- 18) Considérant que la façade avant est isolée par l'intérieur et que la façade arrière est isolée par l'extérieur et couverte d'un bardage de finition en ardoise gris foncé ;

- 19) Considérant que les installations de chauffage projetées pourraient être soumises à déclaration préalable de classe 3 auprès de la commune et qu'en cas de chauffage centralisé il convient de fournir à la commune les caractéristiques techniques (puissance nominale exprimée en kW) de la chaudière à installer ;
- 20) Considérant que les chantiers de transformation d'une surface brute de plus de 500 m² sont soumis à déclaration environnementale de classe 3 à introduire auprès de la Commune avant d'entamer tout travaux ;
- 21) Considérant que les transformations projetées concernent un immeuble dont la construction est antérieure au 01/10/1998 ; que des matériaux amiantés sont donc susceptibles de se trouver au sein du bâtiment mais qu'aucun inventaire amiante ne permet pour l'instant de le confirmer ; qu'en cas de travaux impactant des matériaux de ce type, les normes légales fixées dans *l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante du 10 avril 2008* doivent être respectées, en ce y compris l'introduction d'une éventuelle demande de permis de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement.

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- revoir les balcons de manière à réduire les conflits visuels des logements voisins (en partie gauche) ;
- proposer des alternatives du dispositif d'entrée dans une plus grande matérialité des caractéristiques constructives d'origine (maintien d'une partie du soubassement d'origine) ainsi que du matériau et de la teinte de ce dispositif.

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,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*