

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 03/12/2020 - REEXAMEN**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Adolphe Marbotin 23 - 25 - 27**OBJET :** sur deux parcelles voisines comprenant pour le 23 une maison unifamiliale à front de rue et pour le 25 un arrière bâtiment comprenant une activité productive, construire un immeuble refermant le front bâti et englobant la maison unifamiliale en la rehaussant d'un niveau, comprenant 7 logements**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : du 02/11/2020 au 16/11/2020**REACTIONS :** 1**La Commission entend :** -**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- Les voisins, dont le fond de parcelle est mitoyen avec le mur de l'atelier dite « activité productive », souhaitent avoir la garantie que les travaux dont il est question ici ne concerne en rien le bâtiment précité du fond de la dite parcelle et que ce bâtiment ne deviendra pas une unité de logements, ni une unité de production industrielle, car, à ce jour, ils ressentent très fort la moindre vibration provenant de ce bâtiment dont l'isolation est inexistante et par conséquent toutes les nuisances sonores (des gens qui parlent, la musique, les outils électriques, etc.) ;
- 1) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 21 mai 1931 visant à construire une maison ;
 - 2) Vu le refus de permis d'urbanisme du 2 octobre 2018 visant à démolir la maison unifamiliale et un bâtiment arrière, construire un immeuble de rapport comprenant 11 logements et un parking souterrain de 16 emplacements, affecter le bâtiment arrière au logement et y aménager 4 maisons unifamiliales et 2 appartements, effectuer des travaux structurels intérieurs et revoir l'aménagement de la zone de cour et jardin ;
 - 3) Vu le rapport du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 29 juillet 2020 ;
 - 4) Considérant que la présente demande conserve la maison unifamiliale existante sur la parcelle du numéro 23 et ne touche pas au bâtiment arrière qui est hors demande ;
 - 5) Considérant que le nouvel immeuble se développe sur 3 étages, uniquement sur la parcelle du numéro 25 jusqu'au 2ème étage et ensuite sur les deux parcelles en venant recouvrir la maison unifamiliale ;
 - 6) Considérant que le volume déroge à l'art. 6 du titre I du RRU en ce que la partie arrière droite monte à plus de 11m au-dessus du niveau du sol, sur une profondeur qui est au-delà de celle de la maison unifamiliale du 23 de 1,80m ;
 - 7) Considérant toutefois que ce volume sera aveugle vers la droite, et que sa profondeur de 1,80m, avec son orientation, ne lui permet pas de projeter une ombre qui pourrait nuire au voisin, si ce n'est aux heures du soir ;
 - 8) Considérant que la répartition des logements se fait comme suit :
 - rez-de-chaussée, un appartement 1 chambre,
 - 1^{er} étage, un appartement 1 chambre et un appartement 2 chambres,
 - 2^{ème} étage, un appartement 1 chambre et un appartement 2 chambres,
 - 3^{ème} étage, un appartement 1 chambre et un appartement 3 chambres,
 - soit un total de 4 appartements 1 chambre, 2 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
 - 9) Considérant que le logement 1 chambre du rez-de-chaussée déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce que son salon n'atteint pas le minimum de superficie requis (18m² en lieu et place de 20m²), et que même si le plan lui annexe la cuisine, en réalité son espace n'en fait pas partie en ce qu'il est cloisonné, et que de plus, sa hauteur sous-plafond de 2,40m l'exclut définitivement de l'appellation de local habitable ;
 - 10) Considérant qu'il s'agit d'un petit logement mono orienté et que cela ne préfigure pas d'un bon aménagement des lieux ;
 - 11) Considérant de plus qu'il est incohérent d'annexer la plus grande terrasse au plus petit logement ;

- 12) Considérant dès lors qu'il y a lieu de créer un duplex entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage afin que le plus grand logement jouisse de la plus grande terrasse, en veillant à supprimer toute dérogation aux normes d'habitabilité ;
- 13) Considérant que les appartements du 1^{er} étage sont conformes aux règlements d'urbanisme et qu'ils sont traversants, mais que l'un d'eux devra être connecté en duplex avec le rez-de-chaussée ;
- 14) Considérant que les appartements des 2^{ème} et 3^{ème} étages sont conformes aux règlements d'urbanisme et qu'ils sont traversants ;
- 15) Considérant toutefois que le 3^{ème} étage, prolongé au-dessus de la maison unifamiliale existante au numéro 23, dénature fortement la composition de celle-ci et ne se raccorde pas à sa façade ;
- 16) Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu d'étendre le 3^{ème} étage du nouveau bâtiment au-dessus de la maison unifamiliale et de revoir l'aménagement des logements en conséquence
- 17) Considérant que le rapport du SIAMU du 29 juillet 2020 évoque dans son point 7 que les appartements doivent être séparés de la cage d'escalier par un sas ou, à défaut, que le demandeur devra introduire une demande de dérogation auprès du Ministère de l'Intérieur pour pouvoir remplacer les sas par une installation s'inspirant du point 4.2.2.8 des normes de base ;
- 18) Considérant que les balcons gauches des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages sont contre le mitoyen et qu'ils entraînent des vues obliques intrusives vers le mitoyen de gauche et qu'il y a lieu, dès lors, de reculer les garde-corps de 60cm ;
- 19) Considérant que le parking déroge à l'art. 7 du titre IV du RRU en ce qu'il n'est proposé aucun espace de stationnement pour personnes à mobilité réduite et que dès lors, il y a lieu d'y remédier ;
- 20) Considérant que le rapport du SIAMU du 29 juillet 2020 évoque dans son point 8 que l'absence de cage d'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée pose problème et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 21) Considérant qu'il y a un local vélo, une cave par appartement et que les compteurs sont accessibles facilement ;
- 22) Considérant qu'en raison du parking souterrain, la zone de cour et jardin déroge à l'art. 13 du titre I du RRU en ce qu'elle n'est pas en pleine terre sur au moins la moitié de sa superficie ;
- 23) Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire la profondeur du parking et d'appliquer un ratio de 0.7 places par logement ;
- 24) Considérant que le local vélo devra compenser la dérogation aux emplacements de parking en offrant un espace confortable, facile d'accès et d'un ratio minimum d'un emplacement par chambre/studio, dont 10% accessibles aux vélos cargos ;
- 25) Considérant également que la partie restante du jardin devra être en pleine terre et plantée selon les prescriptions de l'art. 13 du titre I du RRU ;
- 26) Considérant que le contexte est caractérisé par des bâtiments des années 30/40 oscillant entre l'Art Déco et le modernisme, fort marqués par des lignes horizontales soulignées par la double matérialité des façades, toujours minérales et composées de briques oranges/brunes et de lignes grises à blanches en passant par le beige ;
- 27) Considérant que la façade présente des oriels s'inspirant des bâtiments voisins mais que les matériaux sont incohérents en ce que les briques sont jaunes et les oriels en tôle anthracite et qu'à aucun moment les lignes horizontales ne sont prises en compte ;
- 28) Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une façade davantage intégrée à son contexte en couleur, matériaux et lignes ;
- 29) Considérant que la parcelle sur laquelle sont projetées des excavations est reprise en catégorie 2 à l'inventaire d'état du sol (légèrement polluée sans risque) ; que les terres excavées constitueront donc des déchets et ne pourront faire l'objet de réutilisation sur un autre terrain bruxellois ;
- 30) Considérant que le type de toiture verdurisée n'est pas mentionné sur les plans et qu'il est préférable d'opter pour un système semi-intensif à intensif ayant davantage de pouvoir de rétention de l'eau et donc d'effets positifs sur la gestion de l'eau du projet ;
- 31) 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 réutilisation conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
- 32) Considérant qu'un dispositif de 10 m³ jouant à la fois le rôle de citerne de récupération d'eau de pluie et de bassin d'orage est prévu ;
- 33) Considérant que l'activité productive maintenue en fond de parcelle pourrait nécessiter un permis d'environnement selon l'activité censée s'y déployer ;

34) Considérant qu'étant donné les travaux projetés, ceux-ci seront probablement soumis à une déclaration de chantier de classe 3 (rubrique 28) auprès de la Commune ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- créer un duplex entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage afin que le plus grand logement jouisse de la plus grande terrasse, en veillant à supprimer toute dérogation aux normes d'habitabilité ;
- ne pas étendre le dernier étage du dessus de la maison unifamiliale du 23 ;
- reculer les garde-corps de 60cm des balcons gauches des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- proposer au moins 1 espace de stationnement pour personne à mobilité réduite ;
- réduire la profondeur du parking et respecter l'art. 13 du Titre I du RRU concernant la zone de jardin résultante ;
- Mettre en œuvre un minimum d'un emplacement vélo par chambre et studio dont 10% accessible aux vélos cargos ;
- proposer une façade davantage intégrée à son contexte en couleur, matériaux et lignes ;
- aménager des toitures végétalisées intensives.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- RRU, Titre I, art. 6 (Toiture d'une construction mitoyenne)
- RRU, Titre I, art. 13 (Maintien d'une surface perméable)

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,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*