AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 14/01/2021**DEMANDEUR :**

LIEU :	Avenue Colonel Picquart 65
OBJET :	sur une parcelle affectée à une activité productive artisanale, démolir le bâtiment existant et construire un bâtiment à front de voirie comprenant 6 logements ;
SITUATION :	AU PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
	AUTRE(S) : -
ENQUETE :	du 10/12/2020 au 24/12/2020
REACTIONS :	1

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 :

- Le projet présente une bonne alternative au bâtiment existant et la démolition et l'assainissement du hangar de stockage est saluée ;
 - Le projet aura des incidences négatives en ce que le chantier de démolition de la toiture pourrait soulever des poussières qui pourraient s'avérer toxiques si le toit était en amiante ;
 - Le sol du bâtiment à démolir est-il en contaminé ? Si oui, quelles sont les solutions pour corriger ce problème ?
 - Le projet aura des incidences négatives en ce que sa hauteur porte atteinte à la luminosité des maisons voisines ;
 - A ce sujet, les panneaux photovoltaïques de la maison voisine seront à l'ombre le matin. Leur rendement en sera largement diminué ;
 - Le gabarit du bâtiment provoquera un sentiment d'écrasement aux voisins de l'édifice ;
 - La pente arrière gauche du toit devrait être continue jusqu'à la corniche ;
 - La densité du projet présente un problème substantiel dans un quartier calme et résidentiel : en effet, aucun parking n'a été prévu pour les nouveaux habitants dans un quartier qui présente déjà une saturation du stationnement automobile ;
 - La terrasse du premier étage est trop proche de la limite de la parcelle ;
 - Il est demandé des détails du brise-vue qui sera installé sur la terrasse : ses matériaux, sa dimension et son emplacement ainsi que des garanties sur impénétrabilité de la zone non-accessible, comme l'installation de plantes hautes ;
 - Le permis d'urbanisme présente des contradictions sur la hauteur du mur mitoyen en fond parcelle, une clarification des dispositions du nouveau projet à ce sujet est souhaitée car la hauteur du mitoyen aura un impact sur l'ensoleillement des parcelles voisines ;
 - Le permis ne présente pas de plan de toit, or, on souhaite savoir où se situera la ventilation mécanique et si elle constituera une nuisance sonore ;
 - L'emplacement des poubelles affectera la qualité de l'air du voisinage ;
- 1) Considérant que le projet vise à : sur une parcelle affectée à une activité productive artisanale, démolir le bâtiment existant ; construire un bâtiment à front de voirie (R+3+T) comprenant 6 logements en dérogation au RCU, Titre I, art. 9 (toitures plates (végétalisation)) et 29 (murs mitoyen) et au RRU, Titre I, art. 4 & 6 (hors gabarit) ; Titre II, art. 4 (hauteur sous plafond (locaux non habitables)) ; Titre IV, art. 4 (voie d'accès (niveaux)) et Titre VIII, art. 6 (nombre d'emplacement de parcage à prévoir pour le logement) ;
 - 2) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 25 novembre 1938 visant à construire un garage dans la cour ;
 - 3) Considérant que le bâtiment existant situé au fond de la parcelle est démoli ;

- 4) Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble à appartements à front de rue et l'aménagement d'un jardin collectif ; que plus que la moitié de la parcelle est rendu perméable ;
- 5) Considérant que ce nouveau bâtiment comprend 6 logements répartis comme suit :
 - 1 logement 1 chambre au rez-de-chaussée (77,82 m²) ;
 - 1 logement 3 chambres au 1er étage (113,68 m²) ;
 - 1 studio (38,36 m²) et 1 logement 1 chambre au 2ème étage (76,49 m²) ;
 - 1 logement 1 chambre au 3ème étage (76,49 m²) ;
 - 1 logement duplex 2 chambres aux 3ème étage et 4ème étage sous combles (125,20 m²) ;
- 6) Considérant que ce projet densifie la parcelle de manière non négligeable ;
- 7) Considérant que les logements sont qualitatifs et respectent globalement les normes d'habitabilité du RRU ;
- 8) Considérant toutefois que la hauteur sous plafond de la salle de bain du logement duplex est trop faible et que dès lors ce logement déroge aux règlements en vigueur ; qu'il s'agit d'un nouveau bâtiment et qu'il y a donc lieu de se conformer aux normes d'habitabilité ;
- 9) Considérant que la fenêtre de la chambre du logement du rez-de-chaussée génère des vues intrusives dans ce logement, vu que ce logement est de plain-pied avec le trottoir, ce qui ne garantit pas des qualités d'intimité suffisantes pour cet espace et que dès lors il ne s'agit pas d'un bon aménagement des lieux ;
- 10) Considérant qu'il y lieu de supprimer ce logement ;
- 11) Considérant qu'une cave est prévu par logement, mais que l'entrée des caves se trouve dans le jardin collectif ce qui les rend moins accessible ;
- 12) Considérant de plus que le volume donnant accès aux caves déroge au RRU en termes de gabarit ;
- 13) Considérant qu'il est préférable de prévoir un accès intérieur vers les caves et de supprimer ce volume en dérogation ;
- 14) Considérant qu'aucun emplacement de stationnement voiture n'est prévu, ce qui est en dérogation au RRU ;
- 15) Considérant que le manque d'emplacements de voiture est compensé par la proximité des transports en commun (zone d'accessibilité A du RRU) et par l'aménagement de 19 emplacements de vélo et 3 parkings moto ;
- 16) Considérant que les 19 emplacements de vélo se trouvent dans un abri de jardin ; que cet abri déroge au RRU en ce qui concerne la hauteur et la profondeur ;
- 17) Considérant qu'il y a lieu d'intégrer le local vélos/poussettes dans le bâtiment principal à front de voirie ;
- 18) Considérant que les emplacements de vélo sont également destinés aux logements du n°67 et que l'abri est accessible via une porte située entre les jardins des n°65 et 67 qui rend également accessible le jardin collectif et les caves du n°65 aux habitants du n°67, mais qu'il convient d'empêcher cet accès ;
- 19) Considérant que l'entrée du bâtiment n'est pas conforme au RRU en ce qui concerne l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite (hauteur du seuil entre 2,5 et 5 cm) ; qu'il convient de se conformer à ce règlement ;
- 20) Considérant que des rehausses des murs mitoyens sont prévues aux rez-de-chaussée et 1er étage arrière afin d'éviter toutes vues intrusives sur les parcelles voisines ; que ces rehausses dérogent aux règlements en vigueur en termes d'épaisseur et de gabarit ;
- 21) Considérant qu'il y lieu de rendre la rehausse au rez-de-chaussée conforme aux règlements en vigueur et de supprimer la rehausse non-conforme au 1er étage ;
- 22) Considérant que 4 logements du projet sont équipés d'un balcon ou d'une terrasse privée ; que la terrasse du logement du 1er étage est non-conforme au RRU en ce que le garde-corps dépasse de plus de 3m en profondeur le gabarit voisin au n°61 ;
- 23) Considérant néanmoins que le recul nécessaire d'1m90 (prescrit par le Code Civil) est prévu afin d'éviter des vues sur les parcelles voisines et qu'une réduction de la surface rend la terrasse trop petite pour ce logement 3 chambres ; que cette terrasse n'entraîne pas de nuisances sur la parcelle voisine ;
- 24) Considérant que les balcons en façade arrière ne génèrent pas de vues obliques sur la parcelle voisine (n°67), vu que des bacs à plantes de +/- 60 cm de profondeur sont prévus ;
- 25) Considérant que le RCU prévoit l'aménagement d'une toiture végétalisée pour les toitures plates de plus de 20 m² ; que la toiture plate au niveau du 4ème étage a une superficie de +/- 20 m² et qu'il y a donc lieu de la végétaliser ;
- 26) Considérant que le soubassement est envisagé en pierre bleue ; que celui-ci monte jusqu'au 1er étage, mais qu'il y a lieu de limiter sa hauteur au rez-de-chaussée ;

- 27) Considérant que l'oriel en saillie sur la façade avant répond aux règlements en vigueur ; qu'il apporte une valeur ajoutée à la façade ;
- 28) Considérant que le rapport de prévention incendie du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) est défavorable ;
- 29) Considérant que le SIAMU insiste sur l'importance de prolonger la cage d'escalier commune de l'immeuble afin que celle-ci donne accès à tous les niveaux hors-sol de l'immeuble ; qu'il y a également lieu de prévoir un sas entre la cage d'escalier commune et chacun des niveaux de logements ; que les façades doivent répondre à la réglementation A ;
- 30) Considérant qu'une demande de permis d'environnement a été introduite en date du 10/09/2020 pour exploiter temporairement le bâtiment existant situé au fond de la parcelle comme entreposage de pneu mais que ceci est incompatible avec l'affectation actuelle de la parcelle ;
- 31) Considérant que le chantier pourrait nécessiter l'introduction d'autorisations spécifiques de désamiantage et d'une déclaration préalable de classe 3 auprès de la Commune ;
- 32) Considérant que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 0 (parcelle potentiellement polluée) suite aux précédentes activités s'y étant déroulé (atelier d'entretien automobile) ; qu'étant donné les travaux projetés, la mise à jour de la reconnaissance d'état du sol (RES) auprès de Bruxelles Environnement est requise ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- rendre la salle de bain au 4ème étage sous combles conforme au RRU ;
- supprimer le logement au rez-de-chaussée afin de dédensifier la parcelle;
- prévoir un accès intérieur vers les caves et supprimer le volume prévu dans le jardin collectif;
- intégrer le local vélos/poussettes dans le bâtiment principale et supprimer le volume prévu dans le jardin collectif;
- modifier l'entrée du bâtiment conformément au Titre IV du RRU afin d'assurer l'accès PMR ;
- rendre inaccessible le jardin collectif aux habitants du n°67 ;
- rehausser le mur mitoyen au rez-de-chaussée conformément aux RRU et RCU ;
- supprimer la rehausse du mur mitoyen au 1er étage ;
- végétaliser la toiture plate au 4ème étage ;
- limiter la hauteur du soubassement en pierre bleue au rez-de-chaussée ;
- se conformer au rapport de prévention incendie du SIAMU du 22 octobre 2020 ;
- mettre à jour la reconnaissance d'état du sol auprès de Bruxelles Environnement ;
- procéder au désamiantage du bâtiment arrière conformément à la réglementation en vigueur.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, art. 4 (hors gabarit – seulement en ce qui concerne le garde-corps de la terrasse au 1^{er} étage)
- Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, art. 6 (hors gabarit – seulement en ce qui concerne le garde-corps de la terrasse au 1^{er} étage)
- Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VIII, art. 6 (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement)

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,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*