

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/09/2021****DEMANDEUR :**

<b>LIEU :</b>	Avenue Colonel Picquart 65
<b>OBJET :</b>	sur une parcelle affectée à une activité productive artisanale, démolir le bâtiment existant et construire un bâtiment à front de voirie comprenant 5 logements, 1 bureau (profession libérale) et une place de parking couverte
<b>SITUATION :</b>	AU PRAS : en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
	AUTRE : -
<b>ENQUETE :</b>	du 25/08/2021 au 08/09/2021
<b>REACTIONS :</b>	1

**La Commission entend :**

- L'architecte
- Le riverain ou réclamant

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- Le nouveau plan du projet de l'avenue Colonel Picquart 65 prévoit des terrasses aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages à un endroit différent que celui du plan précédent, ce qui augmente l'intrusion visuelle chez le voisin.
- Les terrasses se trouvent à 243 cm de la limite de la parcelle, alors que les nouvelles habitations prévoient un retrait latéral d'au moins 3 m, ce qui n'est pas respecté dans ce cas-ci, malgré les préoccupations évidentes et pertinentes en matière de confidentialité concernant le bâtiment du nr 61.
- Au niveau de la terrasse du premier étage, le plan ne mentionne pas de cache de protection.
- Il est demandé des garanties afin que cette zone ne soit pas accessible. Une balustrade serait plus claire dans cette situation. Un simple toit vert est incomplet, dès lors il serait préférable de prévoir des plantes plus hautes, ce qui créerait immédiatement un écran de protection naturel.
- Une augmentation du mur mitoyen risque d'entraîner une perte de luminosité chez le voisin, qui recommande de le faire en verre sablé ou dans une autre solution en verre.
- Le toit en pente pourrait également être décalé, afin que le toit du voisin soit moins dans l'ombre, ce qui serait positif pour ses panneaux solaires.
- La suppression de l'amiante doit se faire en sécurité lors de la démolition.
- Une habitation avec 5 appartements plus un bureau pour une profession libérale est une occupation trop dense dans cette rue, c'est pourquoi, une place de parking n'est pas suffisante et il en faudrait au moins 10 pour que les voitures puissent se garer.
- Des plans pour l'aménagement du jardin et une série d'arbres plantés seraient les bienvenus ;

**DEMANDE INITIALE**

- 1) Considérant que la demande de permis d'urbanisme initiale visait à, sur une parcelle affectée à une activité productive artisanale, démolir le bâtiment existant et construire un bâtiment à front de voirie comprenant 6 logements ;

**DEMANDE MODIFIEE**

- 2) Considérant que la demande de permis d'urbanisme modifiée vise à, sur une parcelle affectée à une activité productive artisanale :
  - démolir le bâtiment existant ;
  - construire un bâtiment à front de voirie comprenant 5 logements, 1 bureau (profession libérale) et une place de parking couverte en dérogation au RRU, Titre I, art. 4 et 6 (hors gabarit) et au RCU, Titre I, art. 16 (aménagement de garage) et 29 (murs mitoyens) ;
- 3) Vu la demande de permis initiale introduite le 12 juin 2020 ;

- 4) Vu les avis favorables unanimes de la Commission de Concertation du 14 janvier 2021 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 2 février 2021 aux conditions suivantes :
  - rendre la salle de bain au 4<sup>ème</sup> 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 1<sup>er</sup> étage ;
  - végétaliser la toiture plate au 4<sup>ème</sup> étage ;
  - limiter la hauteur de soubassement en pierre bleue au rez-de-chaussée ;
  - se conformer au rapport de prévention incendie du SIAMU du 22 octobre 2020 ;
  - procéder au désamiantage du bâtiment arrière conformément à la réglementation ;
- 5) Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 23 mars 2021, en application de l'article 126/2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- 6) Considérant que ces plans modificatifs ne visent à répondre que partiellement aux conditions de la Commission de Concertation et du Collège des Bourgmestre et Echevins ;
- 7) Considérant que le projet modifié se répartit de la manière suivante :
  - Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment (dont les caves privées, le local poubelles et les locaux techniques) ;
  - Rez-de-chaussée : 1 bureau (profession libérale ; +/- 78 m<sup>2</sup>) et locaux accessoires aux affectations du bâtiment (dont 1 emplacement de parking, le local vélos/poussettes) ;
  - Etage 1 : 1 logement 3 chambres (+/- 95 m<sup>2</sup>) ;
  - Etage 2 : 1 studio (+/- 30 m<sup>2</sup>) et 1 logement 1 chambre (+/- 65 m<sup>2</sup>) ;
  - Etages 3 et 4 : 1 logement duplex 1 chambre (+/- 51 m<sup>2</sup>) et 1 logement 2 chambres (+/- 77 m<sup>2</sup>) ;
- 8) Considérant que la demande modifiée vise à l'aménagement d'un garage au rez-de-chaussée ; qu'il déroge au RCU en ce qu'il permet l'accès qu'à un seul véhicule ;
- 9) Considérant que le bien se trouve en zone d'accessibilité A du RRU et qu'un local vélo de 8 emplacements (= nombre de chambres) est aménagé au rez-de-chaussée ; que la dérogation est donc autorisable ; (entrée carrossable déjà présente pour activité productive > pas de privatisation)
- 10) Considérant que les balcons en façade arrière dérogent au RRU en ce qu'ils dépassent en hauteur et en profondeur le gabarit voisin du n°61 ;
- 11) Considérant néanmoins que ces balcons n'entraînent que peu de nuisances et améliorent les qualités d'habitabilité des logements ; que dès lors les dérogations peuvent être accordées ;
- 12) Considérant que la terrasse du logement 3 chambres au 1<sup>er</sup> étage donne accès au jardin privé via un escalier extérieur ; que cet escalier déroge au RRU en ce qu'il dépasse en hauteur et en profondeur les gabarits voisins ; que cet escalier ne génère pas de vues intrusives sur les parcelles voisines ;
- 13) Considérant que le but de la suppression du logement au rez-de-chaussée est de dédensifier la parcelle ; que l'ajout d'un bureau (profession libérale) au lieu de ce logement ne modifie en rien le nombre d'unités prévues au sein de la parcelle ;
- 14) Considérant donc qu'il y a lieu de relier le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage en vue de limiter le nombre d'unités de logements sur cette parcelle à 5 et par conséquent d'aménager un seul grand logement sur ces deux niveaux en lien direct avec le jardin ;
- 15) Considérant qu'une rehausse du mur mitoyen entre le n°65 et le n°67 est prévu au rez-de-chaussée afin d'éviter toutes vues sur la parcelle voisine ; que cette rehausse déroge au RCU en termes d'épaisseur, mais qu'il y a lieu de la rendre conforme à ce règlement ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- relier le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage en vue de limiter le nombre d'unités de logements sur cette parcelle à 5 et aménager un seul grand logement sur ces deux niveaux en lien direct avec le jardin;
- réaliser la rehausse du mur mitoyen selon les règles de l'art (art. 29, Titre I du RCU).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Abstention : -

*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*

Valérie PIERRE, Présidente,

Benjamin WILLEMS, Représentant de la Commune,

Lien DEWIT, Représentante 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,