

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/12/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Britsiers, 14**OBJET :** construire un immeuble à appartements (R-3/R+5) comprenant 12 logements et 14 emplacements de parking**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, le long d'un espace structurant
AUTRE : -**ENQUETE :** du 19/11/2021 au 03/12/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à construire un immeuble à appartements (R-3/R+5) comprenant 12 logements et 14 emplacements de parking, en dérogation à l'art. 4 (profondeur des balcons arrière), à l'art. 6 (hors gabarit en hauteur) et à l'art. 13 (imperméabilisation totale du parking) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);
2. Vu le permis d'urbanisme du 1^{er} février 2011 visant à « demande initiale du 2 juillet 2010 : démolir un mur de clôture, construire un immeuble à appartements (R+5) - demande modifiée du 24 janvier 2011 : réduction du nombre de logements de 13 à 11 » ;
3. Vu les avis de la Commission de concertation du 24 septembre 2010 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 12 octobre 2010, favorables aux conditions suivantes :
 - fusionner les deux studios du rez-de-chaussée en un seul appartement avec entrée extérieure et amélioration de son éclairage naturel,
 - aménager une place de parking supplémentaire dans le parking souterrain,
 - concevoir le toit du nouveau bâtiment comme une toiture verte ;
4. Vu la confirmation du 26 novembre 2020 attestant de l'existence d'un terrain non bâti ;
5. Considérant que le permis initialement octroyé n'a pas été complètement réalisé ; que seule une partie du gros œuvre est effectuée ; que ce bâtiment est inachevé et comporte un gabarit R+3 ;
6. Considérant que, suite à l'interruption de sa mise en œuvre, le permis d'urbanisme précédent est périmé ; que la nouvelle demande est alors soumise aux dernières réglementations en vigueur ;
7. Considérant que la nouvelle répartition comprend deux studios et dix appartements 2 chambres, soit un total de 12 logements (au lieu de 11) ; qu'elle n'offre que peu de mixité de logements et ne propose pas de logements 3 chambres comme dans la précédente demande ;
8. Considérant que les studios au rez-de-chaussée empiètent sur des espaces réservés initialement à des espaces communs ; que, de plus, ceux-ci sont mono-orientés ;
9. Considérant que 2 locaux vélos/poussettes sont prévus au sous-sol (R-1 et R-2), à côté de l'ascenseur auto ; que celui situé au R-1 prend place dans le local initialement prévu pour les poubelles ;
10. Considérant que les plans n'indiquent pas le nombre d'emplacements vélos prévus à destination des logements et que la localisation des locaux doit permettre d'en faciliter l'usage en les rendant facilement accessibles pour les cyclistes ;
11. Considérant que, afin de garantir un accès aisé à ce local vélos en toutes circonstances, il y a lieu de maintenir la configuration d'origine et de prévoir un local vélos supplémentaire au rez-de-chaussée (en lieu et place des salles-de-bains à gauche), qui soit proportionnel au nombre de chambres (2 m² par emplacement) ;
12. Considérant dès lors qu'il est plus approprié de fusionner rez-de-chaussée arrière et 1^{er} étage afin de proposer deux logements duplex plus qualitatifs et ayant chacun la jouissance du jardin ;

13. Considérant que la hauteur du nouvel immeuble à appartements est supérieure à la hauteur moyenne des autres immeubles de l'îlot ;
14. Considérant que l'immeuble surpasse, de par son étage technique, le profil mitoyen gauche (déjà le plus élevé) ; que cela déroge au RRU en termes de hauteur ;
15. Considérant que le volume de cet immeuble dépasse également le gabarit du bâtiment d'angle lui faisant face au Boulevard Lambermont ; que la différence de hauteur entre ces deux immeubles crée un déséquilibre au niveau de la perspective et accentué par le vide créé par le jardin en mitoyenneté ;
16. Considérant néanmoins que le corps bâti s'aligne sur le gabarit de gauche et que le volume principal n'a pas changé depuis la dernière demande ; que, en ce sens, la dérogation est acceptable ;
17. Considérant que des balcons à tous les niveaux ont été ajoutés tant en façade avant qu'arrière ;
18. Considérant que la création de balcons en façade arrière permet de profiter d'un espace extérieur privatif, malgré le fait que ceux-ci dépassent en profondeur les gabarits ;
19. Considérant que le gabarit du bâtiment principal est déjà imposant ; que le débordement des balcons en façade à rue viendrait augmenter celui-ci et que l'immeuble voisin n'en comporte pas ; que les balcons avant ne sont pas indispensables vu que des éléments similaires sont également prévus en façade arrière ;
20. Considérant qu'il serait donc préférable de les supprimer ou de les intégrer dans le volume principal (loggias) sans altérer le confort et l'habitabilité des logements ;
21. Considérant que le traitement du mur pignon droit n'est pas précisé et qu'il y a lieu de proposer un traitement harmonieux et qualitatif ;
22. Considérant qu'un parking souterrain de 14 places est construit sur l'ensemble de la parcelle, ce qui n'est pas conforme au RRU en matière d'imperméabilisation, mais que cette dérogation est justifiée compte tenu de la petite taille de la parcelle ;
23. Considérant que l'exploitation de ce parking souterrain de 14 emplacements est soumise à l'obtention d'un permis d'environnement de classe 2 (rubrique 68-A) ; qu'il est donc nécessaire d'introduire une demande en ce sens auprès de l'administration communale de Schaerbeek afin de régulariser la situation actuelle et de pouvoir évaluer les adaptations à éventuellement apporter au projet compte tenu des conditions d'exploitation à respecter (mobilité, ventilation, sécurité, locaux techniques, gestion de l'eau, ...) ;
24. Considérant que le chantier a déjà été entamé sans faire l'objet d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) ; que ce type de chantier est soumis à l'obligation de disposer d'une telle autorisation avant de débiter les travaux et que ceci constitue une infraction ; qu'il y a lieu de respecter cette obligation en introduisant cette déclaration auprès de l'administration communale, et ce avant de reprendre le chantier ;
25. Considérant que les toits plats inaccessibles sont aménagés en toitures végétalisées, ce qui évite de surcharger le réseau d'égouts ;
26. Considérant l'article 13 du titre I du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100m² doivent être aménagées en toiture verdurisée ;
27. Considérant que les toitures végétales semi-intensives à intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;
28. Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- fusionner rez-de-chaussée arrière et 1^{er} étage afin de faire 2 logements duplex ayant chacun la jouissance du jardin et augmenter les surfaces éclairantes au niveau du rez-de-chaussée ;
- aménager des locaux communs (vélos/poussettes) à la place des salles d'eau prévues au rez-de-chaussée avant, en veillant à prévoir 1 emplacement vélo de 2m² par chambre et à les dessiner sur les plans ;
- ne pas créer de balcons débordants en façade avant, ou privilégier des loggias/terrasses rentrantes, et revoir le projet en conséquence ;
- préciser le traitement du mur pignon nu en partie droite ;
- détailler l'aménagement de la toiture végétale du dernier niveau et tendre vers une toiture intensive à semi-intensive ;

- préciser la colorimétrie de la brique de façade en s'intégrant au bâti existant et la faire valider par la Commune ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Abstention(s) : -

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*