

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/12/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Emile Wittmann, 34

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière affectés à de l'activité productive artisanale, démolir et reconstruire un bâtiment à front de rue comprenant 2 logements (R+4), modifier le volume et les façades du bâtiment arrière, changer l'affectation du bâtiment arrière en activité productive de biens immatériels et logement (2 unités) et effectuer des travaux structurels intérieurs

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 19/11/2021 au 03/12/2021

REACTIONS :

3

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

Les riverains ou réclamants

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- il semble que ce bâtiment est en situation d'infraction urbanistique et qu'il défigure le paysage au sein de l'îlot de par sa hauteur totalement disproportionnée en comparaison avec les autres bâtiments situés en intérieur de l'îlot,
- l'autorisation d'une rehausse va créer plus d'obscurité et favoriser le sentiment d'oppression en particulier pour les occupants des étages inférieurs de tous les immeubles qui y font face,
- la mise en place d'un toit plat et le rehaussement des murs latéraux causeront une perte de luminosité dans les habitations avoisinantes,
- l'ouverture des baies et des fenêtres en façade arrière va créer des vues intrusives, ce qui aura un impact sur la quiétude et l'intimité des habitants aux alentours,
- la toiture plate végétalisée occasionne des inquiétudes pour les riverains car son usage pourrait être détourné et causer des nuisances sonores dans le futur,
- des craintes sont émises sur l'accès à ce bâtiment par les pompiers en cas d'incendie et sur la propagation d'un éventuel incendie aux autres bâtiments avoisinants,
- l'augmentation du nombre de logements réduira l'accès aux places de parking dans un quartier déjà saturé ;

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière affecté à de l'activité productive artisanale :

- démolir et reconstruire un bâtiment à front de rue comprenant 2 logements (R+4), en dérogation aux art. 5 et 6 du Titre I (dépassement en hauteur de la façade et la toiture) et à l'art. 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (stationnement),
- modifier le volume du bâtiment arrière (rehausse et création de 2 terrasses), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de construction),
- transformer les façades du bâtiment arrière (modification des baies),
- changer l'affectation du bâtiment arrière en activité productive de biens immatériels et logement (2 unités), en dérogation à l'art. 14 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (vues en intérieur d'îlot),
- effectuer des travaux structurels intérieurs (ouvertures de baies, création de trémies d'escalier,...) ;

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 février 1929 visant à « [construire une] maison » ;

3. Vu le refus de permis de bâtir du 10 juin 1976 suite à la demande visant à « effectuer des transformations intérieures » ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 28 mai 1996 visant à « installer une salle d'exposition de 318 m² pour 8 véhicules (ex menuiserie) » ;
5. Vu le permis d'urbanisme du 11 août 1998 visant à « installer un atelier de réparation de véhicules de 318 m² (ex garage parking pour 8 véhicules) » ;
6. Vu le permis d'urbanisme refusé en 1^{ère} instance le 18 décembre 2001 mais délivré, en recours, le 27 juin 2005 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et visant à :
 - « démolir et reconstruire les murs arrière menaçant ruine de l'arrière-bâtiment ; ces murs, initialement en briques de petits formats, sont reconstruits en blocs de terre cuite et en blocs de béton,
 - revêtir de cimentage les façades et murs mitoyens de l'arrière-bâtiment,
 - affecter en stocks pour l'atelier de réparation de véhicules les deux plateaux assainis,
 - remplacer les châssis en bois du deuxième étage de l'arrière-bâtiment par des châssis en PVC de couleur blanche, de dimensions différentes pour la façade arrière et en supprimant une allège en façade avant,
 - peindre en vert foncé les châssis en bois du premier étage de l'arrière-bâtiment » ;
7. Vu la confirmation du 3 février 2021 attestant de l'existence d'une activité productive artisanale ;
8. Vu l'avis défavorable du 30 août 2021 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
9. Considérant que la nouvelle répartition prévoit cinq unités, à savoir quatre logements 2 chambres et une activité productive de biens immatériels ;
10. Considérant que la parcelle est actuellement entièrement imperméabilisée et se présente sous la forme d'une couverture de cour, à l'exception du bâtiment arrière (R+1+toiture) ;

Bâtiment avant:

11. Considérant que la partie avant, partiellement en dent creuse, est dégagée pour laisser place à un bâtiment à front de rue tandis que la partie centrale, complètement ouverte, bénéficie d'un aménagement paysager ;
12. Considérant que ce nouveau bâtiment se présente sous la forme d'une « boîte en bois » ajourée, qui propose une continuité visuelle au niveau du rez-de-chaussée jusqu'en intérieur d'îlot ;
13. Considérant que la création de deux logements entraîne la multiplication des circulations verticales, ce qui mobilise fortement les surfaces utiles et réduit la largeur des logements à +/- 3 m ; que cela ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
14. Considérant que cette répartition sur plusieurs niveaux ne répond pas aux prescriptions de l'avis du SIAMU susmentionné, qui limite les compartiments sous forme de triplex au maximum ;
15. Considérant que, de plus, le nombre trop important de terrasses en façade arrière (4) est également une source de nuisances non négligeable ;
16. Considérant que, si des terrasses devaient être créées, elles devraient être intégrées et limitées à la profondeur maximale du gabarit gauche au n° 32, ceci afin de limiter les vues intrusives tant sur la parcelle que sur les propriétés voisines ;
17. Considérant que ces logements ne disposent pas d'emplacements de parking comme le prévoit normalement le RRU ; que la dérogation peut être octroyée compte tenu de la configuration de la parcelle, de la présence de transports publics à proximité et de l'aménagement d'emplacements vélos ;
18. Considérant que, en termes de stationnement pour les vélos, les systèmes verticaux ne sont ni préconisés ni aisés d'utilisation ;
19. Considérant que la façade et la toiture de ce bâtiment dérogent au RRU ce qu'elles dépassent de plus de 3 m en hauteur le gabarit mitoyen le plus bas ; qu'il y a lieu de prévoir un raccord plus harmonieux en prenant en compte la corniche en bas de mansarde du voisin de gauche au n° 32 ;
20. Considérant dès lors que la création d'un bâtiment à front de rue est bénéfique pour la continuité des immeubles mais qu'il y a plutôt lieu d'y prévoir une maison unifamiliale afin d'avoir un logement plus qualitatif ; que cela implique un volume plus réduit et, partant, une meilleure intégration dans le bâti existant ;

Bâtiment arrière:

21. Considérant que la demande prévoit de transformer l'entrepôt arrière d'activité productive artisanale en activité productive de biens immatériels et logement (2 unités) ;

22. Considérant que la reconversion de ce bâtiment permet toujours de maintenir une mixité tout en réduisant d'éventuelles nuisances sonores en intérieur d'îlot ;
23. Considérant que le fond de parcelle, également couvert, est enlevé pour laisser place à un espace d'agrément supplémentaire, ce qui améliore les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;
24. Considérant que les transformations successives des façades ne permettent plus de maintenir la typologie propre à ce genre de bâtiment ; que des nouveaux percements sont prévus afin de limiter les vues avec la partie avant mais, également, pour offrir des espaces extérieurs aux deux « simplex » 2 chambres ;
25. Considérant que, à cette fin, le toit à double versant est remplacé par un toit plat, ce qui nécessite une rehausse de ses mitoyens ; que cela déroge au RRU en termes de hauteur et de profondeur ; qu'il n'y a pas lieu d'augmenter le bâti en intérieur d'îlot et dès lors que les dérogations ne sont pas justifiées ;
26. Considérant par contre que l'aménagement de nouveaux logements dans les étages de ce bâtiment arrière génère des vues intrusives sur les parcelles voisines du côté gauche, de par l'orientation de ce bâtiment ;
27. Considérant que la division de l'arrière-bâtiment en trois lots distincts densifie de manière excessive la parcelle et qu'il y a donc lieu de conserver l'activité productive au rez-de-chaussée afin de conserver la mixité en zone mixte du PRAS et de proposer un logement duplex aux étages supérieurs ;
28. Considérant que, afin de répondre aux exigences du SIAMU, il y a lieu de revoir le projet de manière à intégrer une seconde voie de secours ;
29. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
30. Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;
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 rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
32. Considérant que les rénovations contemporaines doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;

AVIS FAVORABLE unanime **A CONDITION** de :

- ne pas rehausser les murs mitoyens de l'arrière-bâtiment et réduire le volume de toiture du dernier étage tout en proposant une toiture verte ;
- limiter le nombre d'unités à 2 en bâtiment arrière et revoir les aménagements intérieurs en limitant les vues intrusives sur les propriétés voisines ;
- revoir le projet de manière à obtenir un avis favorable du SIAMU ;
- prévoir une mixité de type d'arceaux pour le stationnement des vélos ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art. 6 du titre VIII du RRU (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement)

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,*