

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/10/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Dailly, 141**OBJET :** sur un terrain non bâti, démolir un mur de clôture et construire un immeuble de gabarit R+3 comprenant 5 logements**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

ENQUÊTE : du 19/09/2022 au 03/10/2022**RÉACTIONS :** 2**La Commission entend :**

Le demandeur

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 raisonnement indiquant qu'aucun emplacement de parking n'est prévu dans cet immeuble de 5 logements, alors que le RRU exige au moins 1 emplacement par logement, est particulièrement biaisé dans la mesure où il s'agirait d'un quartier où la demande en parking est extrêmement forte. Cette exigence est d'autant plus justifiée et ne peut être contournée.
- Une crainte a été émise quant à l'ampleur de la construction et plus précisément en ce qui concerne la hauteur et profondeur, au risque de venir impacter la maison voisine. Les plans paraissent erronés par rapport à ce qu'il sera réellement prévu.

1. Considérant que le projet vise à, sur un terrain non bâti :

- démolir un mur de clôture et construire un immeuble de gabarit R+3 comprenant 5 logements, en termes d'implantation, en dérogation aux art.11 (volume rentrant en toiture), art.29 (murs mitoyens) et 35 (citerne) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme, en termes d'habitabilité, en dérogation aux art. 3 (superficies minimales), 10 (superficie éclairante) et 18 (local nettoyage) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'art.13 (local vélos) du Titre II du RCU, et en termes de mobilité en dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU ;

PRÉAMBULE

2. Vu la situation licite du bien, à savoir un terrain non bâti ;

3. Vu l'avis défavorable du 18 juillet 2022 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;

VOLUME

4. Considérant que le projet vise à démolir un mur de clôture (3m de hauteur) pour construire un immeuble de gabarit type R+3+ toiture (avec toiture à 2 pans) ;
5. Considérant en effet que le volume du bâtiment en partie droite forme un gabarit type R+2+ toiture (avec toiture à 2 pans) ; que ce raccord est établi pour maintenir un raccord harmonieux entre les constructions voisines de hauteurs différentes ;
6. Considérant toutefois que les caractéristiques urbanistiques de la construction ne s'accordent pas avec celles du cadre urbain environnant où l'on trouve des bâtiments avec rez-de-chaussée surélevé ;
7. Considérant que le mitoyen de gauche (où la terrasse au 1er étage se situe) a été rehaussé suite à une construction non licite au n° 143 et ceci s'élève à 3,06m de haut ; que cette hauteur nuit fortement à l'ensoleillement des parcelles voisines et ne se justifie pas vu la construction projetée ;

8. Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse au 2ème étage côté gauche, conforme au code civil, mais que celle-ci déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur en ce qui concerne l'épaisseur minimum du mur mitoyen ;
9. Considérant que la terrasse en front de rue prévue au 3ème étage n'est pas conforme au code civil et est contraire à la réglementation communale et qu'un espace extérieur est déjà prévu pour ce logement dans le niveau inférieur ;

RÉPARTITION

10. Considérant que le projet propose la répartition de logements suivante :
 - sous-sol et rez-de-chaussée gauche : locaux accessoires aux logements,
 - rez-de-chaussée droit et arrière : 1 logement 3 chambres avec jardin (134m²),
 - 1^{er} étage gauche : 1 logement 2 chambres avec terrasse (87m²),
 - 1^{er} étage droit : 1 logement 1 chambre avec terrasse (67m²),
 - 2^{ème}, 3^{ème} étages gauche + combles : 1 logement 3 chambres avec terrasse (168m²),
 - 2^{ème} et 3^{ème} étages droit : 1 logement 1 chambre avec terrasse (61m²) ;

LOGEMENTS

11. Considérant que l'ensemble de l'immeuble prévoit un total de 5 logements ;
12. Considérant que tous les logements disposent d'espaces extérieurs ;
13. Considérant que tous les logements sont traversants avec une orientation est-ouest ;
14. Considérant que les logements situés au 1er étage gauche sont en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur, car le séjour (pour le logement côté droit) et leur « chambre 1 » présentent un déficit d'éclairément ;
15. Considérant que l'unité « appartement 2.2 » situé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages est en dérogation en termes de superficie minimale requise (séjour de 25,8m² au lieu de 28m²), car un escalier interne y est prévu pour permettre sa circulation interne et que ce logement est le plus petit de l'immeuble ;
16. Considérant que le logement jouxtant au même niveau (appartement 2.1) est un logement triplex qui utilise une partie de la cage d'escalier commune du bâtiment pour faciliter la circulation entre les niveaux de ce logement, ce qui n'est pas acceptable ;
17. Considérant que le logement situé au rez-de-chaussée prévoit des espaces de nuit orientés vers la rue, ce qui ne préserve pas l'intimité de ces espaces ;

COMMUNS

18. Considérant que le local compteur est accessible pour tous depuis le sous-sol ;
19. Considérant que le projet prévoit des locaux de stockage suffisants (en nombre et dimensions) pour les logements ;
20. Considérant toutefois que l'immeuble ne possède aucun local pour le rangement du matériel de nettoyage, ce qui n'est pas acceptable pour un immeuble neuf ;
21. Considérant qu'aucun emplacement de parcage de voitures n'est prévu, ce qui déroge au Règlement en vigueur (un emplacement par logement doit être prévu) ;
22. Considérant que le local destiné aux emplacements de vélos/poussettes (29m²) permet l'accueil d'au moins 17 vélos, mais qu'il n'est pas qualitatif du fait qu'il ne prévoit pas 2m² par vélo, que la circulation de poussettes n'est pas aisée et que cet espace n'est pas compartimenté ;
23. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la mise en place d'un dispositif de ventilation dans les salles de bain et WC et qu'il y a lieu de s'assurer du respect des normes en vigueur ;

FAÇADE AVANT

24. Considérant que le bien se situe en ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement) et qu'une attention particulière est par conséquent accordée à l'esthétique du bâtiment ;
25. Considérant que le revêtement de façade est en briques collées de ton neige ; qu'il est regrettable de ne pas utiliser la maçonnerie pleine pour ses capacités portantes et les éventuels jeux de briques qu'elle peut créer ;
26. Considérant que le rez-de-chaussée surbaissé de l'immeuble ne s'accorde pas avec le bâti environnant et qu'il y a lieu de prévoir un socle pour le bâtiment qui présente une hauteur suffisante et en dialogue avec celle des deux voisins ;
27. Considérant encore que la proportion des baies des étages doit également être revue plus en concordance avec celles des deux voisins immédiats ;

28. Considérant enfin qu'il y a lieu de privilégier une ligne de corniche continue permettant la transition entre les deux lignes de corniche voisines ;
29. Considérant que l'expression architecturale du projet est globalement peu qualitative (monotonie de la façade avant) en ce que les baies (châssis et porte) ne prennent pas en considération les caractéristiques admirables des constructions voisines (matériau, divisions, modèles, garde-corps ; ...)

ENVIRONNEMENT

30. Considérant que le projet vise les bonnes performances énergétiques du nouveau bâtiment ;
31. Considérant qu'une isolation par façade est prévue (21cm) et que les nouveaux raccords en façade avant sont réalisés pour que la surépaisseur respecte l'alignement et les constructions voisines ;
32. Considérant toutefois que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur ;
33. Considérant que les plans sont lacunaires quant au type de toiture à verduriser ;
34. 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 ;
35. Considérant que la citerne de récupération d'eau pluviale projetée n'a pas les dimensions minimales (2500L au lieu de 3618L) ;
36. Considérant que le projet prévoit un dispositif de temporisation d'eaux pluviales de 7500 litres ; qu'il n'est pas optimal de renvoyer les eaux à l'égout et qu'il est préférable de prévoir un système de gestion intégrée permettant leur stockage et infiltration dans les zones de pleine terre présentes (jardins) ;
37. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;
38. Considérant que les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsables d'une mortalité croissante et qu'il y a lieu de les utiliser avec parcimonie particulièrement aux étages élevés ;
39. Considérant que le projet envisage également l'exploitation d'une pompe à chaleur avec système géothermie ; qu'il s'agit d'une installation soumise à permis d'environnement (rubrique 62-4A) ;
40. Considérant qu'il est probable que pour cette nouvelle construction la puissance des machines mises en œuvre sera supérieure à 50 kW en puissance cumulée ; que le cas échéant, l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration Communale avant leur entame est nécessaire ;

CONCLUSION

41. Considérant, de tout ce qui précède, qu'il y a lieu de revoir le projet de nouvelle construction dans son ensemble et de manière à répondre aux remarques et d'éviter les demandes de dérogations ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

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

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*