

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/10/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Victor Hugo, 56 - 60

OBJET :

sur trois parcelles, démolir deux maisons unifamiliales et deux bâtiments arrière (activité productive), reconstruire un bâtiment à front de voirie de 11 logements (R+4) avec un niveau de parking souterrain (7 emplacements)

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUÊTE :

du 19/09/2022 au 03/10/2022

RÉACTIONS :

11

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 :

D'un point de vue de la luminosité

- La nouvelle construction impacterait l'apport énergétique (solaire et lumineux) ainsi que les vues sud/ouest, venant obstruer les habitations et jardins, sis avenue du Diamant 53, 55 et 57. Les propriétaires ayant acquis leur bien expressément sur base de ces critères expriment un désaccord global du projet.

D'un point de vue de l'aspect architectural

- Ce projet de construction de grande envergure affecterait la quiétude du quartier, ses intérieurs d'ilots, et viendrait dénaturer l'aspect architectural des arrière-maisons typiques à Schaerbeek.
- Le style de la nouvelle façade et ses balcons ne respecterait pas la trame structurelle et la typologie architecturale des bâtiments voisins.
- Plusieurs maisons aux alentours, positionnées latéralement (avenue Léon Mahillon) pourraient être également perturbées par le projet.
- Il semblerait que les plans d'implantation disponibles sont lacunaires, n'informant pas la volumétrie imposante du bâtiment en façade arrière. Seules, des axonométries en 3D montrent les vues de la façade avant du bâtiment.
- Il est opportun que le projet s'approche des gabarits moyens de la rue, aussi en façade arrière et pas seulement du gabarit disproportionné du n°54.
- Il serait regrettable que la maison de 1906 dotée d'un patrimoine qualitatif soit démolie de façon injustifiée.

D'un point de vue des logements

- Il a été constaté que la densification de la parcelle (plancher hors-sol/superficie du terrain) est excessive, où il y serait prévu un nombre de logements démesurés, non spacieux et inadaptés aux familles.
- 3 appartements « une chambre » seraient probablement orientés côté rue, rompant la typologie de la maison bruxelloise.
- Les terrasses et balcons en façade arrière créeraient des vues intrusives chez les voisins.
- L'escalier à l'arrière prédisposé aux habitants des 11 logements risque de générer des nuisances sonores et visuelles.

D'un point de vue des cours et jardins

- La hauteur du mur mitoyen (de 7 mètres) des jardins des 53, 55 et 57, indiquée sur les plans paraît démesurée et viendrait projeter de l'ombre sur les parcelles voisines.

- Aucun espace vert n'est prévu en zone de cour et jardin alors que l'intérieur d'îlot est fort urbanisé et dense. Seules des toitures végétales sont prévues.
- Il apparaîtrait que la zone de cours et jardins se trouve sur un sol pollué, où il serait question d'y prévoir un jardin collectif ?

D'un point de vue du parking et de la mobilité

- Il semblerait que le nombre de parkings (7) est insuffisant par rapport aux unités de logements (11).
 - L'entrée du parking qui se ferait via un monte-charge provoquerait bouchons, nuisances sonores et pollution.
 - Qu'est-il prévu en terme de ventilation et isolement acoustique ?
 - La circulation automobile va probablement augmenter dans le quartier, déjà fortement fréquenté.
1. Considérant que le projet vise à, sur trois parcelles :
 - démolir deux maisons unifamiliales et deux bâtiments arrière,
 - reconstruire un bâtiment à front de voirie de 11 logements (R+4) en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (une partie de l'immeuble est non-conforme),
 - construire un niveau de parking (7 emplacements) en dérogation à l'art. 6 du titre 8 du RRU (nombre d'emplacements de parking) ;
 2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 16 mars 1906 visant à construire une maison (n°56) et un atelier ;
 3. Vu la situation régulière du bâtiment aux n° 56-68, à savoir un logement unifamilial à front de voirie et une activité productive dans le bâtiment arrière ;
 4. Vu la situation régulière du bâtiment au n° 60, à savoir un logement unifamilial à front de voirie et une activité productive dans le bâtiment arrière ;
 5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 23 juin 2020 visant à, sur trois parcelles, démolir deux maisons unifamiliales et deux bâtiments arrière (activité productive), reconstruire un bâtiment à front de voirie de 15 logements (R+5), un bâtiment arrière de 2 logements (R+1) et deux niveaux de parking (20 emplacements) ;
 6. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
 7. Vu le refus de permis d'environnement du 30 juin 2020 visant à exploiter un parking (20 emplacements) après démolition et reconstruction d'un immeuble de logements ;

DÉMOLITIONS

8. Considérant que les biens sont situés en zone d'habitation ;
9. Considérant que la présente demande nécessite la démolition de deux maisons d'habitation et de deux bâtiments arrière affectés en activité productive ;
10. Considérant que la maison n°56 de style éclectique date d'avant 1932 et que la maison n°60 est plus récente ; que, bien que celles-ci s'intègrent aisément au bâti existant, l'immeuble projeté apporte une réelle amélioration des 3 parcelles, ce qui permet un meilleur accord avec le cadre urbain environnant (suppression d'une activité productive en intérieur d'îlot et la construction des bâtiments jumeaux) ; que dès lors leurs démolitions sont justifiées ;
11. Considérant que les bâtiments arrières ne présentent pas un intérêt architectural et que leur démolition peut s'envisager ;
12. Considérant que l'inventaire amiante (réalisé lors du précédent permis) conclut à la présence d'amiante dans plusieurs bâtiments à démolir ;
13. Considérant que les démolitions projetées doivent respecter les prescriptions de l'Arrêté RBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont le cas échéant la réalisation d'un inventaire amiante destructif et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles-Environnement ;
14. Considérant que les travaux projetés concernent la démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², que ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration Communale avant leur entame ;

VOLUMES

15. Considérant que le niveau de parking et des caves dépassent de 2,88m l'empreinte du bâtiment projeté en profondeur, mais que le reste de la zone de cours et jardin est perméable et plantée ;

16. Considérant que le 4^{ème} étage déroge à l'art. 6 du titre I du RRU du fait que sa toiture dépasse légèrement le profil mitoyen le plus haut, sans que cela ne lui porte préjudice ;
17. Considérant que le projet actuel diminue fortement la volumétrie des nouvelles constructions par rapport au projet précédent et prévoit une zone perméable, ce qui améliore les qualités paysagères et environnementales de l'intérieur d'îlot ;

LOGEMENTS

18. Considérant que la répartition du nouvel immeuble de rapport est la suivante : 3 appartements 1 chambre, 4 appartements 2 chambres, 2 appartements 3 chambres et 2 appartements 4 chambres ;
19. Considérant que le projet dédensifie les bâtiments par rapport au dernier projet présenté (11 logements au lieu de 15) ;
20. Considérant que tous les logements répondent aux normes d'habitabilité ;
21. Considérant que les 3 appartements 1 chambre sont mono-orientés (côté rue), ce qui les rend moins qualitatifs, mais qu'ils présentent tout de même un espace de jour confortable et une loggia (modulable) ;
22. Considérant que les logements du rez-de-chaussée sont traversants, qu'ils ont leur entrée privative de plain-pied avec le trottoir, qu'un sas d'entrée sépare l'espace de vie de l'espace public ; que cela garantit une intimité suffisante pour ces espaces de vie ; que ce sas privatif permet de ranger les vélos et poussettes ;
23. Considérant qu'un local d'entretien est prévu conformément à la réglementation en vigueur ;
24. Considérant que les balcons des logements des étages se trouvent en façade avant ;
25. Considérant que les 2 penthouses bénéficient d'une terrasse en retrait en façade avant et des balcons en façade arrière ; que le balcon de droite (côté n°62) est en dérogation du fait qu'il se trouve en dehors des gabarits admissibles ; qu'un retrait de plus d'1m90 est prévu afin de limiter les vues vers la parcelle voisine ;
26. Considérant que les deux logements du rez-de-chaussée jouissent chacun d'un jardin privatif ;
27. Considérant que les 2 terrasses privatives de ces logements au rez-de-chaussée doivent également être prévues en matériau perméable ;
28. Considérant que le reste de la zone de cours et jardins est un jardin collectif et que cela améliore les qualités d'habitabilité de chaque ménage ;

SOUS - SOL, PARKING ET MOBILITÉ

29. Considérant que le parking du sous-sol déroge à la réglementation en vigueur du fait qu'il n'y a que 7 emplacements pour 11 logements, mais que cela se justifie du fait qu'il n'est pas souhaitable d'imperméabiliser davantage les parcelles ; que celles-ci se trouvent à proximité directe de zones bien desservies en transports en commun selon le Règlement Régional d'Urbanisme et que le projet prévoit un nombre d'emplacements vélos suffisants ;
30. Considérant que l'un des emplacements est destiné aux PMR, qu'il présente la largeur minimale requise par les règlements d'urbanisme (3.3m) ; que cet emplacement PMR se trouve à proximité de l'ascenseur à voiture ;
31. Considérant que la ventilation du parking se fera mécaniquement ; que l'équipement aura un débit de 1400m³/h ce qui est conforme aux normes de Bruxelles Environnement ;
32. Considérant que le rejet de l'air vicié du système de ventilation des parkings doit se faire en toiture à plus de 8 mètres de toute fenêtre ou prise d'air ; que cette information n'est pas reprise sur le plan de toiture ;
33. Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transport alternatifs (vélos, train, tram, bus, ...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre ; que le vélo fait partie de ces alternatives et son emploi doit être facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;
34. Considérant que deux espaces de rangement pour les vélos sont prévus, l'un au rez-de-chaussée et l'autre au niveau -1 (total de 21 vélos) ;
35. Considérant cependant qu'il est dans l'intérêt de tous les occupants de ne prévoir des emplacements vélo qu'uniquement au rez-de-chaussée pour en faciliter l'accès et la circulation ; que le local vélos en sous-sol dont l'accès se fait via l'ascenseur ou l'ascenseur à voiture n'est pas idéal de ce point de vue ;
36. Considérant qu'il est nécessaire de prévoir 1 vélo par chambre et 2m² d'emplacement par vélo ;
37. Considérant que le projet prévoit 25 chambres, que le nombre projeté d'emplacements vélo est de 21 partagés et de 6 privatifs ;

38. Considérant qu'il y a lieu de supprimer le local vélos au sous-sol et de retrouver ce même nombre d'emplacements au rez-de-chaussée ;
39. Considérant qu'un local pour les poussettes est prévu au rez-de-chaussée ;
40. Considérant qu'un local poubelles est également prévu au sous-sol ;
41. Considérant enfin que 4 logements comprennent un espace de rangement au niveau -1;

GESTION DE L'EAU

42. Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
43. Considérant que le projet prévoit la création de surfaces de pleine terre de sorte que l'écoulement naturel des eaux de pluie soit préservé ;
44. Considérant qu'une gestion des eaux pluviales à la parcelle (en toiture et par infiltration) est prévue ;
45. Considérant que le projet prévoit 2 citernes d'eau d'infiltration de chacune 7500L ;
46. Considérant que le Règlement Régional d'Urbanisme impose pour les nouvelles constructions de prévoir une citerne de récupération d'eau de pluie d'une capacité de 33 litres/m² de surface de toiture en projection horizontale ;
47. Considérant que le projet prévoit 2 citernes d'infiltration, mais pas de récupération et qu'il y a lieu d'y remédier ;
48. Considérant que la toiture plate de l'immeuble est aménagée en toiture végétalisée (extensive) ;
49. Considérant que les toitures végétales semi-intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental (intérêt écosystémique lié à la couche de substrat, lutte contre îlots de chaleurs ...) que les toitures végétales extensives ; qu'il y a lieu de placer une toiture végétale semi-intensive (entre 10 et 30 cm de substrat) ou une toiture extensive avec alvéoles de stockage d'eau pluviale afin de maximaliser la gestion de l'eau à la parcelle ;
50. Considérant que des panneaux solaires sont également installés en toiture, ce qui n'est pas incompatible avec la verdurisation de celle-ci ;
51. Considérant qu'il existe une trappe en toiture pour en permettre l'entretien ;

FAÇADES

52. Considérant que l'expression architecturale est qualitative et qu'elle s'intègre au bâti existant ;

SOL

53. Considérant que les parcelles ont fait l'objet d'une étude de sol lors de la cessation de l'ancien atelier de travail des métaux ; que suite à cette étude les parcelles ont été placées en catégorie 4 à l'inventaire de l'état du sol (parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement) ;
54. Considérant que le rapport a conclu à la présence d'une pollution impliquant une restriction d'usage (maintien du revêtement et pas de jardin potager) ; que ces parcelles devront dès lors faire l'objet avant travaux d'une actualisation de l'étude de risque prenant en compte les paramètres de la situation projetée et, si nécessaire, d'un nouveau plan de gestion des risques ou d'un traitement à durée limitée permettant de s'assurer que la fin des restrictions d'usage peut être réalisée sans risque ; que ces études et plans devant être validés par Bruxelles Environnement avant le début des travaux de mise en œuvre, il y a lieu de prendre contact avec la Division Inspectorat et Sols Pollués de Bruxelles Environnement ou le facilitateur sol ;

CONCLUSION

55. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet répond à la plupart des remarques émises dans le cadre du refus de permis d'urbanisme de 2020 ; que la mixité de type de logements est assurée et que ce projet est qualitatif moyennant quelques amendements et précisions ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- prévoir des emplacements vélo uniquement au rez-de-chaussée à raison d'un emplacement par chambre et 2m² par emplacement tout en ne diminuant pas la superficie de pleine terre allouée au projet ;
- mettre en place un système de gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration en surface, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération et le faire figurer sur les plans ;
- prévoir des citernes de récupération d'eau de pluie à raison de 33 litres/m² de surface de toiture en projection horizontale ;
- placer une toiture végétale semi-intensive (entre 10 et 30 cm de substrat) ou une toiture extensive avec alvéoles de stockage d'eau pluviale afin de maximaliser la gestion de l'eau à la parcelle ;
- intégrer au bâti d'autres dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs ou gîtes favorables à des espèces protégées ;

- faire déboucher le système de ventilation des parkings en toiture à plus de 8 mètres de toute fenêtre ou prise d'air ;

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)
- dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement)

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,*

Laura FLAMENT, *Représentante 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,*