

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/11/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue des Coteaux, 223

**OBJET :**

sur trois parcelles comprenant, au n° 221, un immeuble composé de 3 logements, au n° 223, un immeuble composé d'un bureau et d'un logement et, au n° 227-229, un immeuble composé de bureaux ; au n°221, modifier le nombre de logements en passant de 3 à 1 unité, aménager une terrasse au niveau du sous-sol, prévoir 2 escaliers d'accès au jardin en façade arrière ; aux n° 223 et 227-229, démolir les deux immeubles et reconstruire un seul immeuble à front de rue comprenant 13 logements et des bureaux au rez-de-chaussée ; aux n°221, 223 et 227-229, modifier les façades.

**SITUATION : AU PRAS :**

en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

**AUTRE :**

-

**ENQUÊTE :**

du 14/10/2022 au 28/10/2022

**RÉACTIONS :**

1

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

1. Considérant que le projet vise à, sur trois parcelles comprenant, au n° 221, un immeuble composé de 3 logements, au n°223, un immeuble composé d'un bureau et d'un logement et aux n°227-229, un immeuble composé de bureaux :
  - au n°221 :
    - o modifier le nombre de logements et passer de 3 à 1 unité,
    - o aménager une terrasse au rez-de-chaussée (côté gauche),
    - o prévoir 2 escaliers d'accès au jardin en façade arrière depuis le rez-de-chaussée,
  - aux n° 223 et 227-229 :
    - o démolir l'immeuble (bâtiment H : bureaux et 1 logement) sis au n° 223,
    - o démolir l'immeuble (bureaux) sis aux n° 227-229,
    - o reconstruire un seul immeuble à front de rue comprenant 13 logements et des bureaux au rez-de-chaussée en dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme)(profondeur) et à l'article 6 du Titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement)
    - o aux n°221, n° 223 et 227-229 :
      - o modifier les façades avant en dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU (souche pluviale intégrée) et
      - o à l'article 36 du Titre I du RCU (Règlement Communal d'Urbanisme) (tuyaux de descente des eaux pluviales)

**HISTORIQUE**

Pour le n° 221

2. Vu l'autorisation de bâtir du 15 avril 1904 « construire une maison à 2 étages et annexes » ;
3. Vu le permis de bâtir périmé du 8 mai 1970 visant à « construire un immeuble de 4 étages » ;

Pour le n° 223

4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 mai 1927 visant à « construire des boxes et un atelier » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 août 1928 visant à « agrandir l'atelier » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 octobre 1953 visant à « transformer l'immeuble, démolir l'atelier et construire 4 boxes de garage » ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 mars 1961 visant à « construire un hangar » ;

8. Vu le permis de bâtir du 30 octobre 1970 « transformations » ;
9. Vu le permis de bâtir périmé du 8 mai 1970 visant à « construire un immeuble de 4 étages » ;
10. Vu le permis de bâtir du 8 juillet 1980 visant à « agrandir un hangar et construire deux garages » ;
11. Vu le permis de bâtir du 9 septembre 1986 visant à « construire un immeuble à 2 étages, affectés à des bureaux et à un logement » ;
12. Vu le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 14 mars 2016 visant à « démolir des entrepôts et hangars existants et construire un ensemble immobilier de logements collectifs, maisons unifamiliales, atelier d'artistes, d'équipements et commerces sur l'ensemble du site » ;
13. Vu le permis d'urbanisme du 19 décembre 2017 visant à « réduire l'emprise du projet initial en excluant de la demande l'immeuble n°33/35 de la rue Van Hoorde et les immeubles au rez-de-chaussée arrière du n°227-229 de la rue des Coteaux, modifier légèrement les limites parcellaires, démolir l'immeuble n°31 de la rue Van Hoorde initialement rénové en vue d'y étendre l'emprise de la construction de l'immeuble neuf projeté sur la parcelle du n°29, modifier l'alignement des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage du bâtiment (A), modifier l'organisation des immeubles de logements situés au centre de la parcelle (B et C), démolir un atelier communautaire et reconstruire un logement indépendant pour le concierge, réduire l'épaisseur de la couche de terre arable sur dalle – modifier le permis d'urbanisme du 14 mars 2016 » ;

Pour les n° 227-229

14. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juillet 1881 visant à « construire une maison » (n° 227) ;
15. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 juin 1887 visant à « construire un mur de clôture » ;
16. Vu l'acte d'autorisation de bâtir périmé du 29 janvier 1932 visant à « transformer la façade » (n° 227) ;
17. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 12 mars 1937 visant « à transformer la façade » (n° 227) ;
18. Vu le permis de bâtir du 24 novembre 1967 visant à des « transformations diverses » (n° 223-229) ;
19. Vu le permis d'urbanisme du 3 mai 1968 visant à « transformer la façade principale au rez-de-chaussée » (n° 223-229) ;

DEMANDE MODIFIÉE

20. Vu la demande de permis d'urbanisme initiale du 16 mars 2021 ;
21. Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 16 décembre 2021 ;
22. Vu les motifs invoqués dans cet avis défavorable, à savoir que la démolition des bâtiments n°227-229 ne se justifie pas ; que la nouvelle façade avant proposée n'est pas des plus harmonieuse, que l'étage du rez-de-chaussée n'est pas proportionné par rapport aux étages supérieurs et que la rehausse (lucarne) proposée en façade avant est trop imposante ;
23. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 21 juin 2022, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

SITUATION LICITE

24. Considérant que la situation licite est la suivante :

- n° 221 : 3 logements, répartis comme suit :
  - o demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - o rez-de-chaussée surélevé : 1 logement,
  - o premier étage : 1 logement,
  - o deuxième étage : 1 logement,
  - o combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;
- n° 223 : 1 logement et bureaux, répartis comme suit (bâtiment H) :
  - o rez-de-chaussée : entrée parking souterrain et parking vélos,
  - o premier étage : bureau,
  - o deuxième étage : 1 logement ;
- n° 227/229 :
  - o bureaux ;

RÉPARTITION

25. Considérant que la demande propose une nouvelle répartition, à savoir :

- n° 221 : 1 logement de 6 chambres avec combles habitables,
- n° 223 et 227-229 : 13 logements et bureaux :
  - o démolition des 2 immeubles et reconstruction d'un immeuble (13 logements et bureaux),

- rez-de-chaussée : maintien de l'entrée du parking souterrain et construction d'un local vélos et poussettes, de bureaux et d'un passage (rampe) vers la façade arrière,
- premier étage : 4 logements (1 studio, 1 appartement 1 chambre et 2 appartements 2 chambres),
- deuxième étage : 4 logements (1 studio, 1 appartement 1 chambre et 2 appartements 2 chambres),
- troisième étage : 4 logements (1 appartement 1 chambre, 3 appartements 2 chambres),
- quatrième étage : 1 logement (1 appartement 2 chambres) ;

#### DÉMOLITIONS

26. Considérant que les immeubles situés aux n°223 et n°227-229 seront démolis ;
27. Considérant que l'immeuble pont situé au n°223 est repris à l'inventaire du patrimoine bruxellois et que sa façade possède des caractéristiques patrimoniales remarquables ;
28. Considérant cependant qu'un rapport rédigé en date du 3 décembre 2019 stipule que cet immeuble comporte de nombreux problèmes au niveau de la stabilité et de la salubrité, que sa démolition est donc inéluctable ;
29. Considérant que l'immeuble situé au n°227-229 est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine bruxellois (immeuble construit avant 1932) et qu'au vu des photographies il semble en bon état ;
30. Considérant que l'avis défavorable de la Commission de Concertation spécifie que la faisabilité du projet tient entre autres à la possibilité de démolir cet immeuble et que les pièces justificatives sont insuffisantes pour en autoriser la démolition ;
31. Considérant qu'une visite des immeubles est effectuée en date du 18 février 2022, qu'un rapport patrimonial a été émis suite à cette visite et que celui-ci stipule que « Le bâtiment des n°227-229 de la rue des Coteaux a été fortement modifié au fil du temps en ce qui concerne ses aménagements intérieurs. Par conséquent, aucun décor ne subsiste et l'intérêt patrimonial de l'intérieur du bien est fortement altéré. En ce qui concerne sa façade, elle est représentative du style néo-classique bien que de factures assez simples. Elle a subi plusieurs modifications, ne comporte en effet pas de décors particuliers et s'inscrit dans une enfilade qui a perdu sa cohérence au fil des modifications qui ont eu lieu dans cet alignement, voire même dans ce tronçon de rue. Par conséquent, l'intérêt patrimonial est assez limité puisque le bâtiment n'est plus que la simple évocation d'une architecture néo-classique tout en ayant perdu son authenticité. »
32. Considérant au vu de ce qui précède que la démolition peut donc être accordée, mais qu'un soin particulier devra être apporté à la composition de la façade avant ;

#### VOLUMÉTRIE ET MODIFICATIONS STRUCTURELLES

##### n°221

33. Considérant qu'un escalier d'accès au jardin est démolit et que 2 nouveaux escaliers d'accès sont prévus ;
34. Considérant qu'un premier escalier situé côté gauche à l'arrière de la parcelle permet d'accéder au jardin depuis le sous-sol, qu'il est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et au Code civil en matière de vues ;
35. Considérant que le second escalier situé côté droit en façade arrière permet d'accéder au jardin depuis le rez-de-chaussée qu'il dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde, qu'il est également en dérogation au niveau de la hauteur, le nouveau volume se situant au-delà des gabarits prescrits et que les exigences du Code civil, en terme de vues sur les parcelles voisines (n°223) ne sont pas respectées ;
36. Considérant cependant qu'au vu des déclarations en séance de Commission de concertation du 16 décembre 2021, le propriétaire est propriétaire de l'ensemble des parcelles ;
37. Considérant qu'une annexe était prévue dans les plans initiaux au deuxième étage côté droit afin d'aménager la salle de bain privative de la chambre 4 ;
38. Que celle-ci était contraire aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'elle portait préjudice à l'immeuble voisin de gauche, que ce volume supplémentaire n'était pas indispensable à cette maison unifamiliale ;
39. Considérant que la demande modifiée ne prévoit plus la construction de cette annexe ;

##### n°223 et 227/229

40. Considérant que les immeubles situés aux n°223, 227-229 sont démolis ;
41. Considérant que le volume nouvellement construit comporte des bureaux au rez-de-chaussée, un local vélo et poussette, que l'accès vers le parking existant sur le site est maintenu ;
42. Considérant que 13 logements sont répartis sur 4 niveaux ;
43. Considérant que dans le permis initial la largeur totale des lucarnes en façade arrière dépassait les 2/3 de la largeur de la façade, mais que cela n'est plus le cas dans la demande modifiée ;

44. Considérant que dans la demande de permis initiale, la lucarne en façade avant s'apparentait à une rehausse, qu'elle était en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur, qu'elle était trop imposante ;
45. Considérant que la demande modifiée ne prévoit plus de lucarne en façade avant ;
46. Considérant que la toiture dépasse la hauteur des profils mitoyens les plus hauts (n°219 et 233), que cela déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur, mais que cela est acceptable,

#### HABITABILITÉ

n°221

47. Considérant que la chambre 4 présente un léger déficit en éclairage naturel sans que cela n'affecte toutefois sa qualité d'habitabilité ;

n°223 et 227/229

48. Considérant que le nouvel immeuble respecte les normes d'habitabilité édictées par les règlements d'urbanisme en vigueur ;

#### GARAGE, CAVE, LOCAL VELO-POUSSETTE ET COMMUNS

49. Considérant qu'un sous-sol est nouvellement créé ;
50. Considérant que l'accès au parking existant est maintenu, mais que la demande ne respecte pas les règlements d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking à prévoir puisque le minimum d'un emplacement par logement n'est pas prévu, que cela risque d'engendrer une surcharge au niveau des emplacements en voirie dans un quartier déjà très dense, que cela n'est pas envisageable ;
51. Considérant cependant, qu'au vu des déclarations émises en séance de Commission de Concertation, des places de parking en suffisance sont à disposition sur le site, que dès lors cette dérogation est acceptable ;
52. Considérant que le vélo fait partie des alternatives à la voiture et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;
53. Considérant que les caves et les communs sont conformes mais que le local vélos-poussettes prévoit des systèmes d'accroche verticaux qui ne sont pas d'utilisation aisée et qu'il convient de le rendre conforme au vademécum vélo;

#### FAÇADE

54. Considérant que l'immeuble situé au n°221 est repris à l'inventaire du patrimoine bruxellois, que la demande initiale prévoyait de nouveaux châssis en bois de couleur foncée, que l'avis de la Commission de Concertation stipule que cette couleur nuit aux qualités patrimoniales de la façade et qu'il y a lieu de prévoir une couleur claire (blanc), que la demande modifiée prévoit des châssis en bois peints en blanc ;
55. Considérant que la demande modifiée apporte une amélioration en ce qu'elle propose un bandeau supplémentaire traité dans le même matériau que le rez-de-chaussée et que celui-ci permet de donner plus de l'ampleur à ce rez-de-chaussée ;
56. Considérant que l'avis défavorable de la Commission de concertation concernant la façade du nouvel immeuble stipulait également que la rehausse (lucarne) en façade avant est très imposante et qu'elle ne respectait pas les règlements d'urbanisme en vigueur ;
57. Considérant que la demande modifiée supprime cette lucarne (rehausse) ;

#### DOCUMENT ADMINISTRATIF

58. Considérant que la demande de permis stipule que la situation de droit est de 1 logement en lieu et place de trois au n°221, que cependant 3 logements ont bien été confirmés ;

#### ENVIRONNEMENT

59. Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol, que celle-ci constitue une parcelle polluée sans risque et que des restrictions d'usage s'y appliquent ;
60. Considérant que suite à la présence d'un enrichissement d'origine naturelle en arsenic dans l'eau souterraine, la restriction d'usage suivante est imposée pour le terrain en question : interdiction de captage d'eau (y compris rabattement de la nappe) ;
61. Considérant que le projet impliquant des excavations, la gestion des terres excavées doit tenir compte de la qualité sanitaire de celles-ci ;
62. Considérant que le projet concerne une surface brute supérieure à 500 m<sup>2</sup> ; qu'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) doit être introduite auprès de l'administration communale avant leur entame et ceux-ci ne pourront débiter qu'après réception de l'accusé de réception de dossier complet de cette déclaration ;

63. Considérant que les bâtiments impactés par le projet datent d'avant 1998 et que ceux-ci sont susceptibles de contenir de l'amiante, un inventaire amiante conforme doit obligatoirement être établi et joint à la déclaration de chantier, tandis que les normes de désamiantage fixées par « l'Arrêté RBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante » doivent être respectées ;
64. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale sont croissants ; que les parcelles concernées sont situées en zone d'aléa d'inondation ;
65. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 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 ;
66. Considérant que le projet ne prévoit pas de dispositifs d'infiltration mais participe à la gestion des eaux en améliorant la perméabilité de l'îlot, en prévoyant de la récupération et le tamponnage avant rejet à l'égout ;
67. Considérant au vu de la configuration des sous-sols en intérieur d'îlot et de la hauteur de la nappe, l'absence de dispositifs d'infiltration est acceptable ;

#### FAUNE ET FLORE

68. Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement et qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;
69. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;
70. Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;
71. Considérant que les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsable d'une mortalité croissante et qu'il y a lieu de les utiliser avec parcimonie particulièrement aux étages élevés ;

#### CHARGES D'URBANISME

72. Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles - Capitale du Collège du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme ainsi que le mode de calcul de ces charges ;
73. Considérant que la superficie soumise à charges pour changement d'affectation vers logement dépasse le seuil des 1000m<sup>2</sup> ;
74. Considérant que chaque tranche de m<sup>2</sup> de superficie plancher est soumise à des charges équivalentes à un montant de 50 euros et donc que le montant des charges d'urbanisme est fixé à  $746,4 \times 50 = 37.320,00$  euros ;
75. Considérant que la demande se situe en zone EDRLR (Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation) ; que par conséquent le montant des charges est réduit d'1/3 et est dès lors fixé à 24.880,00 euros ;
76. Considérant que l'affectation des charges d'urbanisme doit encore être déterminée ;

#### AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- intégrer les tuyaux de descente des eaux pluviales dans l'épaisseur de la façade ;
- proposer des gardes corps autres qu'en verre (protection des oiseaux) ;
- intégrer au bâti des dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs ou gîtes adaptés à des espèces protégées ;
- se conformer aux recommandations du vadémécum vélo pour l'aménagement du local vélos ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art. 10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade)
- dérogation à l'art. 6 du titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement)
- dérogation à l'art. 36 du titre I du RCU (tuyaux de descente des eaux pluviales)

Abstention: -

*bréviations : RRU = Règlement Régional A / 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,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*