

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 12/01/2023 – REEXAMEN**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Jean Jaurès, 57-71

OBJET :

sur une parcelle allant du n° 57 au 71 et dont le bâti est entièrement affecté à de l'activité productive, démolir l'entièreté des constructions situées au n° 71 et dans son prolongement et reconstruire un bâtiment à front de voirie de gabarit R+5 affecté au logement (9 unités) et aménager une terrasse végétalisée accessible

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 25/11/2022 au 09/12/2022

REACTIONS :

2

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

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

- au niveau de la procédure :
 - des riverains estiment que la durée de l'enquête publique est insuffisante et qu'il y a un manquement concernant certains documents pour la consultation du dossier ;
- au niveau sonore :
 - la prise d'air et le rejet d'air de la pompe se font à 2 mètres du mur mitoyen du 61 avenue Jean Jaurès, ce qui augmente la nuisance sonore permanente notamment vers le 59 et le 61 ainsi que la résonance en cœur d'îlot via la réverbération du bruit ;
 - des imprécisions sont mis en exergue, au niveau de la note explicative des incidences environnementales, en ce qui concerne le rejet de l'air de la pompe, des caractéristiques du caisson d'isolation et du niveau d'absorption sonore;
 - il est préconisé d'installer cette pompe en toiture de l'immeuble à construire ou d'augmenter la hauteur du mur mitoyen de 1,90 mètre par rapport au niveau le plus haut de l'ensemble des jardins pour atténuer les bruits ;
 - il est exigé qu'il y ait un relevé sonore indépendant dans un périmètre de 15 à 20 mètres de la prise et du rejet d'air de la pompe à chaleur ;
 - le jardin commun sera propice à des regroupements de personnes, notamment de personnes extérieures, alors que le cœur d'îlot présente le désavantage de forte résonance ;
 - la mise en place d'une rampe d'accès aux parkings le long du mur mitoyen du 63 de l'Avenue Jean Jaurès peut engendrer des désagréments sonores pour les habitants des appartements mitoyens ;
- au niveau des vues plongeantes en intérieur d'îlot :
 - si le niveau du jardin aménagé au-dessus du parking sera en surplomb, cela engendrera des vues directes en direction des jardins et des lieux de vie avoisinants ;
 - des imprécisions, au niveau de la coupe, sont reprises sur certains plans qui ne permettent pas de visualiser l'impact de ce jardin en surplomb en terme de vue ;
- au niveau du mur mitoyen et du chantier :
 - le projet ne donne aucune précision concernant la future hauteur du mur mitoyen avec le 61 de l'Avenue Jean Jaurès et des inquiétudes sont émises au niveau de sa destruction/réduction ;
 - en cas de destruction de ce mur, des craintes sont émises quant à la sécurisation de l'accessibilité aux jardins communs, car cela favoriserait les intrusions ;
 - des interrogations sont émises au sujet du périmètre de sécurité qui sera mis en place dans le jardin du 61 de l'Avenue Jean Jaurès en cas de destruction du mur mitoyen et des dédommagements de jouissance que le demandeur envisage ;

- de manière générale :
 - des interrogations sont émises sur l'absence d'un inventaire concernant l'amiante, de la destination du lot n°1, de la servitude de secours du lot n°2 vers le lot n°1 et du passage au numéro 57 ;
 - des incohérences sont mises en exergue entre certains documents concernant le nombre de places de parking destinées aux personnes à mobilité réduite ;
 - des précisions sont demandées sur le moyen de communication du demandeur avec le voisinage au sujet de ce permis d'urbanisme ;
1. Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 22 décembre 2022 ;
 2. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle allant du n° 57 au 71 et dont le bâti est entièrement affecté à de l'activité productive :
 - démolir l'entièreté des constructions situées au n° 71 et dans son prolongement,
 - reconstruire un bâtiment à front de voirie de gabarit R+5 affecté au logement (9 unités),
 - aménager une toiture végétalisée intensive et accessible, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'urbanisme (RCU) ;

Préambule :

3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 septembre 1939 visant à « construire un atelier » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 décembre 1946 visant à « transformer l'intérieur de l'atelier » ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 octobre 1948 visant « à construire un baraquement provisoire » ;
6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 mai 1952 visant à « agrandir le bâtiment arrière » ;
7. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 février 1954 visant à « construire un immeuble à front de rue à deux étages » ;
8. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 juin 1955 visant à « construire des magasins-ateliers au rez-de-chaussée » ;
9. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 14 octobre 1955 visant à « construire un égout privé » ;
10. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8 juin 1956 visant à « agrandir l'arrière bâtiment » ;
11. Vu le permis de bâtir du 2 juin 1967 visant à « modifier la toiture d'un arrière-bâtiment » ;
12. Vu le permis de bâtir du 21 octobre 1976 visant à « construire un arrière-bâtiment à usage de remise » ;
13. Vu le permis de bâtir du 31 janvier 1969 visant à « construire un atelier avec magasin (agrandissement) » ;
14. Vu le permis de bâtir du 21 octobre 1976 visant à « rehausser le bâtiment en construction (hall de stockage) » ;
15. Vu le permis de bâtir du 31 mai 1977 visant à « étendre des bâtiments existants » ;
16. Vu le permis de bâtir du 21 avril 1987 visant à « ajouter un 1^{er} étage » ;
17. Vu le permis de bâtir du 26 janvier 1988 visant à « construire un local technique en toiture » ;
18. Vu le permis de bâtir du 3 octobre 1995 visant à « construire un immeuble et transformer intérieurement une grande partie des bâtiments existants » ;
19. Vu le certificat d'urbanisme du 3 octobre 1995 visant à « construire un immeuble et transformer en grande partie l'intérieur des bâtiments existants » ;
20. Vu le permis d'urbanisme du 4 juin 1996 visant à « effectuer des transformations avec modifications de volume et des façades et effectuer des transformations intérieures » ;
21. Vu la confirmation du 7 juin 2022 attestant de la situation licite du bien, à savoir un immeuble à destination d'activité productive ;
22. Considérant que la parcelle cadastrée 21015A 113Y4 a été divisé en trois et pré-cadastrée 21015 A 113K5 (lot 1), 21015 A113L5 (lot2) et 21015 A113M5 (lot 3) ; que la demande concerne uniquement les parcelles dénommées « lot2 » et « lot3 », accessibles depuis le n° 71 de la rue Jean Jaurès ;
23. Considérant que la parcelle dénommée « lot 1 » est exclue de la présente demande ; que celle-ci est accessible depuis le n° 57 mais qu'il y a lieu de s'assurer que son activité (productive) est toujours fonctionnelle indépendamment des « lots 2 et 3 » et/ou d'introduire, le cas échéant, une demande de permis d'urbanisme spécifique ;
24. Vu la demande de permis d'environnement de classe 2 introduite en date du 12 juillet 2022 visant à « exploiter un immeuble de logements comprenant 19 emplacements de stationnement, des installations frigorifiques et un bassin d'orage de 12 m³ » ;

Démolition/reconstruction :

25. Considérant que le projet vise à démolir les constructions existantes (un bâtiment à front de rue de gabarit R+2 et des constructions annexes de gabarit R et R+1) d'une parcelle entièrement bâtie afin de construire, en front de

- voirie, un immeuble de gabarit R+5 et de végétaliser l'intérieur d'îlot (toiture extensive de 120 m² et pleine terre de 60 m²) ;
26. Considérant que la structure existante (n° 71), construite après 1932, ne présente pas de valeur patrimoniale particulière qui justifierait sa conservation ;
 27. Considérant que le rapport de stabilité démontre que l'ajout d'étages sur la structure existante mettrait à risque les fondations de la structure existante et des immeubles mitoyens ;
 28. Considérant, au vu de ce qui précède et des améliorations (végétales, esthétiques et paysagères) apportées en intérieur d'îlot, que la démolition du bâtiment à rue pour y construire un nouvel immeuble est acceptable ;
 29. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles-Environnement ;
 30. Considérant que, les travaux projetés concernant la démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'administration communale avant leur entame ;
 31. Considérant que, en cas d'utilisation de machines disposant d'une force motrice totale de 50 kW et plus, les chantiers de construction sont soumis à déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1 des installations classées) et que, le cas échéant, une telle déclaration doit être introduite auprès de l'administration communale préalablement à l'entame des travaux ;

Volumes :

32. Considérant que le projet vise à construire à front de voirie un immeuble de 9 logements ; que le gabarit de cet immeuble s'inscrit harmonieusement avec les gabarits mitoyens ;
33. Considérant que la hauteur de l'immeuble déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle dépasse de 5 m la toiture du profil mitoyen le plus bas (n° 67) ;
34. Considérant toutefois que ce dépassement est en retrait latéral de 3,4 m du profil mitoyen le plus bas et ne dépasse pas le profil mitoyen le plus haut (n° 73) ; que, dès lors, cette dérogation est acceptable ;
35. Considérant que la profondeur de l'immeuble déroge à la réglementation applicable en ce que les terrasses arrières dépassent de 2,5 m le profil mitoyen le plus profond (n° 73) et de 4 m le profil mitoyen le moins profond (n° 67) ;
36. Considérant que ces terrasses ne portent pas atteinte au voisinage et que, en conséquence, la dérogation est acceptable ;
37. Considérant que la toiture verte intensive accessible aux habitants déroge également à la réglementation en termes de hauteur et profondeur en ce que le volume proposé et la construction de nouveaux murs mitoyens ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables ;
38. Considérant toutefois que ces volumes améliorent les qualités végétales de l'intérieur d'îlot et que le mur mitoyen avec la parcelle du n° 61 sera réduit par rapport à la situation de droit ;
39. Considérant toutefois qu'il convient de rehausser le mur mitoyen avec le n° 61 de 1,10 m à 1,90 m afin de ne pas porter atteinte à cette parcelle voisine (vues intrusives) ;
40. Considérant qu'il est prévu de construire un mur mitoyen au fond du jardin afin de délimiter les lots (n° 1 et 2) et qu'il convient de représenter ce mur mitoyen sur les plans ;

Situation projetée :

41. Considérant que le projet propose la création de 9 logements répartis sur 5 étages et dont la configuration est la suivante :
 - au sous-sol : 9 caves privatives, les compteurs d'électricité, un local de chaufferie, un parking automobile de 19 places dont 2 places réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR) et une pièce d'air avec une pompe à chaleur,
 - au rez-de-chaussée de l'immeuble à front de voirie : le hall d'entrée, des stationnements pour 34 vélos, les compteurs de gaz et d'eau, un local poussettes, un local poubelles, la cage d'escalier et d'ascenseur,
 - au rez-de-chaussée à l'arrière de l'immeuble : deux jardins privatifs, une terrasse extensive de +/- 120 m² et un jardin en pleine terre plantée de +/- 60 m² (en pente descendante),
 - à chaque étage, du 1^{er} au 4^{ème} : un appartement 2 chambres d'une superficie de 73,53 m² et un appartement 1 chambre d'une superficie de 67,85 m²,

- au 5^{ème} étage : un logement 2 chambres d'une superficie de 100,19 m² ;
42. Considérant que les logements sont conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur mais qu'il est cependant regrettable que le projet n'offre pas une typologie de logements plus variée ;
 43. Considérant que la construction d'un nouvel immeuble offre la possibilité de concevoir des espaces qui ne sont pas contraints par des structures existantes ; que, dès lors, il serait souhaitable de proposer au moins un logement 3 chambres ;
 44. Considérant que les caves au sous-sol ont une superficie très réduite en moyenne (2,5 m²) ; qu'au vu de la superficie existante et retenue au sous-sol, il serait souhaitable d'au moins doubler la superficie de ces caves ;
 45. Considérant que la cabine d'ascenseur n'est pas conforme aux normes applicables en ce qu'elle ne respecte pas les normes d'accessibilité PMR ; que celle-ci doit en effet mesurer au moins 1,40 m par 1,10 m avec une aire de rotation de minimum 1,50 m de diamètre et que le bouton doit être situé à 50 cm d'un angle rentrant ; que, dès lors, une telle dérogation n'est pas acceptable ;
 46. Considérant que la largeur de la porte extérieure de l'immeuble au rez-de-chaussée est conforme aux normes d'accessibilité PMR ;
 47. Considérant toutefois que les portes d'entrée des appartements côté gauche dérogent à la réglementation urbanistique en ce que la longueur des murs situés dans le prolongement des portes fermées, du côté des poignées, est inférieure à 50 cm ; que cela peut nuire à la circulation et aux conditions d'accessibilité ; que ces dérogations ne sont donc pas acceptables et qu'il y a lieu d'y remédier ;
 48. Considérant que le projet propose la création de terrasses privatives pour chaque logement ; que celles-ci sont de superficies convenables (6, 11 et 30 m²) et améliorent la qualité des espaces de vies ;

Espaces communs :

49. Considérant que le projet propose, au rez-de-chaussée, l'aménagement d'un espace de parking pour 34 vélos réparti tout le long de l'immeuble, de la voirie jusqu'au jardin ; que cet espace réunit les conditions nécessaires en termes de nombre d'emplacements mais que, toutefois, un accès distinct de la porte d'entrée principale permettrait de sécuriser davantage ce local et d'en améliorer l'accessibilité ; que, dès lors, il y a lieu d'y remédier et de le rendre conforme à la réglementation urbanistique en vigueur ;
50. Considérant que 8 emplacements pour vélo sont conçus pour les bureaux/logements de l'immeuble voisin ; qu'une servitude est mise en place à cette fin et qu'il conviendra de préciser légalement cet arrangement ;
51. Considérant que, au même niveau, sont prévus un local à ordures et un local pour poussettes, tous deux conformes ;
52. Considérant qu'un accès au jardin commun est garanti via l'entrée de l'immeuble du rez-de-chaussée ;
53. Considérant que les compteurs situés au sous-sol et rez-de-chaussée sont accessibles à l'ensemble des habitants de l'immeuble ;

Stationnement automobile :

54. Considérant que le projet vise à conserver le sous-sol de l'immeuble existant et d'aménager cet espace en espace de stationnement de 19 places ;
55. Considérant que la configuration prévoit la création de 2 places de stationnement pour PMR qui sont conformes au règlement d'urbanisme en vigueur ;
56. Considérant que l'inclinaison de la rampe d'accès du parking depuis la voirie est conforme elle aussi ;
57. Considérant qu'il convient d'indiquer sur les plans l'emplacement des bornes de recharge pour les véhicules électriques ;
58. Considérant que le nombre de places correspond +/- au double du nombre de logements alors qu'une seule place par logement semble suffisante ; que, par ailleurs, la zone A déterminée par le RRU et dans laquelle projet s'inscrit offre une très bonne accessibilité aux transports en commun ; que, dès lors, une partie du parking projeté pourrait être dévolue à l'augmentation de la superficie des caves privatives, relativement étroites ;

Zone de cour et jardin :

59. Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il convient de vérifier les restrictions d'usage que cela implique pour le projet ;
60. Considérant que le projet prévoit la végétalisation de l'intérieur d'îlot en proposant une toiture verte intensive de +/- 120 m² ; que cela contribue à réduire le phénomène d'îlots de chaleur en milieu urbain ;

61. Considérant que la partie arrière du jardin en pente, d'une superficie de +/- 60 m², est en pleine terre et plantée ; que celle-ci est conçue de manière à créer une servitude de secours qui relie l'espace de parking en sous-sol à l'entrée principale de l'immeuble au n° 71 de l'avenue Jean Jaurès ;
62. Considérant que le projet prévoit une citerne de récupération des eaux pluviales de 8 m³ et un bassin d'orage de 12 m³ ;
63. Considérant qu'il convient de proposer, pour cette zone en pleine terre et plantée, un système d'infiltration et d'écoulements des eaux vers les nappes phréatiques plutôt qu'un bassin d'orage de 12 m³ ;
64. Considérant qu'il convient de proposer et de représenter sur les plans un habillage en matériau durable pour la grille de prise d'air de la pompe à chaleur et qui s'harmonise avec l'esthétique du lieu de son emplacement ;
65. Considérant que cette pompe à chaleur est susceptible d'engendrer des nuisances acoustiques dans l'îlot et qu'il convient de les objectiver via la réalisation d'une étude acoustique établie par un expert acousticien ; que, le cas échéant, les recommandations issues de cette étude devront être suivies afin de minimiser les nuisances sur le voisinage ;
66. Considérant que le projet prévoit des jardins privatifs pour les deux appartements du 1^{er} étage ;

Façade avant :

67. Considérant que la façade avant est conforme au règlement d'urbanisme en vigueur ;
68. Considérant que l'utilisation de brique claire comme matériau pour la façade s'accorde avec les tons des immeubles avoisinants ; que la modénature contribue à créer du relief et des jeux d'ombres ;

Toitures :

69. Considérant que le projet prévoit 165 m² de toitures non végétalisées ; qu'il y aurait également lieu de verdir ces surfaces de façon extensive, ce qui n'est pas incompatible avec la présence de panneaux photovoltaïques ;
70. Considérant que le rejet du système de ventilation du parking s'effectue en toiture, à plus de 8 m de toute prise d'air ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer une typologie de logements plus variée, avec au moins un logement de 3 chambres ;
- réduire le nombre de places de stationnement automobile afin d'agrandir la superficie des caves de l'immeuble ;
- prévoir un local vélos qui soit conforme à la réglementation urbanistique en vigueur (prévoir une entrée distincte de l'entrée principale au rez-de-chaussée) ;
- indiquer les dimensions intérieures de la cabine d'ascenseur et s'assurer qu'elle soit conforme aux normes d'accessibilité PMR (1,40 m par 1,10 m, aire de rotation de 1,50 m et bouton situé à 50 cm d'un angle rentrant) ;
- prévoir que toutes les portes d'entrée des appartements soient conformes aux normes d'accessibilité (art. 10 du Titre IV du RRU) en ce que la longueur des murs situés dans le prolongement des portes fermées, du côté des poignées, soit égal à 50 cm ;
- représenter le mur mitoyen entre les lots 1 et 2 dans les plans finaux (coupes) ;
- rehausser le mur mitoyen avec le n° 61 de 1,10 m à 1,90 m afin de limiter les nuisances liées aux vues intrusives ;
- indiquer l'emplacement des places de stationnement prévues avec des bornes de recharge électrique ;
- proposer un système de gestion intégrée des eaux pluviales, alternatif au bassin d'orage, en favorisant prioritairement l'infiltration des eaux plutôt que leur rejet vers l'égout ;
- prévoir une toiture végétalisée extensive au niveau de la toiture équipée de panneaux photovoltaïques ;
- fournir une étude acoustique relative au bruit émis par la pompe à chaleur et permettant d'identifier le meilleur emplacement pour celle-ci ; le cas échéant, en suivre les recommandations afin d'assurer une isolation acoustique efficace ;
- proposer un habillage de la grille d'extraction de la pompe à chaleur avec un matériau durable qui s'harmonise avec l'esthétique de l'immeuble et du jardin.

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 d'une construction mitoyenne),
- dérogation à l'art. 9 du Titre I du RCU (toiture plate – rehausse de mitoyens)

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,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*