

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/10/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Anatole France, 68-70

OBJET :

sur une parcelle comprenant des constructions basses (type hangar/toiture) en front de voirie et en intérieur d'îlot et un bâtiment arrière (activité productive avec un logement accessoire), démolir les constructions basses et édifier un bâtiment de gabarit R+4, à rue, abritant quatre logements, changer l'affectation et rénover le bâtiment arrière afin d'y établir deux logements (total de six logements sur la parcelle)

SITUATION : AU PRAS :

en zone mixte

AUTRE :

inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 29/09/2023 au 13/10/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

Monsieur Vekeman, inspecteur au service communal de l'environnement, assiste.

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur deux parcelles en enfilades comprenant des constructions basses (type hangar/couverture) en front de voirie et en intérieur d'îlot et un bâtiment arrière (activité productive avec un logement accessoire) :
 - démolir les constructions basses,
 - édifier un bâtiment de gabarit R+4 à rue abritant quatre logements, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)(profondeur et hauteur des constructions mitoyennes – escalier et balcons), à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (superficie minimale – chambre), à l'art. 11 du Titre IV du RRU (accessibilité des bâtiments aux PMR : ascenseur) et à l'art. 6 du Titre VIII du RRU (normes de stationnement hors voirie),
 - changer l'affectation et rénover le bâtiment arrière afin d'y établir deux logements (total de six logements sur la parcelle), en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes – isolation extérieure) ;

PREAMBULE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 juillet 1925 visant à « [construire] 1 écurie et 1 hangar » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 5 novembre 1929 visant à « [construire un] mur de clôture » ;
4. Vu le permis d'environnement du 20 juillet 1955, délivré pour une durée de 5 ans, visant à « exploiter un dépôt de bois, d'emplacements de parking non couverts et d'un dépôt d'essence » ;
5. Vu le permis d'environnement du 9 juin 1987, délivré pour une durée de 20 ans, visant à « exploiter un garage d'entretien automobile » ;
6. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
7. Vu la confirmation du 30 août 2022 attestant du fait que l'entièreté des bâtiments est affectée à de l'activité de production de services matériels (avec un logement accessoire) ;
8. Vu le rapport favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 5 octobre 2023 (réf. CP.1987.0676/3) ;

VOLUME :

9. Considérant que la construction basse (hangar) située à front de voirie est démolie et qu'un immeuble de logement de gabarit R+4 est édifié dans l'alignement ;

10. Considérant que cet immeuble s'implante, côté rue, conformément à la réglementation en vigueur puisque la faîte de la toiture est situé au même niveau que celui du bâtiment de droite (le plus haut) et qu'il ne dépasse pas de plus de 3 mètres le bâtiment de gauche (le plus bas) ;
11. Considérant que la corniche est implantée légèrement plus bas que le bâtiment de droite (n° 72), et que le 4^{ème} étage est implanté sous le volume de toiture légèrement mansardé, ce qui permet de mieux intégrer ce dernier niveau dans le contexte bâti avoisinant qui ne comprend que deux ou trois étages (toiture comprise) ;
12. Considérant que le volume se développe, côté cour, conformément aux gabarits admissibles également, à l'exception des volumes en excroissance de l'escalier en colimaçon et des balcons des 2^{ème} et 3^{ème} étages, situés en façade arrière ; que ceux-ci dérogent en effet à la réglementation applicable puisqu'ils dépassent la construction voisine la plus profonde (à droite : n° 72) ;
13. Considérant que l'escalier en colimaçon, situé en bout du bâti, permet de connecter le séjour du logement duplex situé au 1^{er} étage à son jardin privatif ; que le volume (une structure légère) ne nécessite pas la rehausse du mitoyen et ne dépasse pas la hauteur de celui-ci ; qu'il engendre cependant des vues intrusives sur les parcelles voisines et fait double emploi puisqu'un accès au jardin existe déjà au rez-de-chaussée ;
14. Considérant que la terrasse située sur la toiture plate du rez-de-chaussée, en prolongation du logement duplex, est implantée dans les gabarits admissibles ;
15. Considérant que les balcons des 1^{er} et 2^{ème} étages dérogent à la réglementation en ce qu'ils sont situés au-delà du gabarit maximal autorisé ; qu'ils permettent toutefois d'offrir un espace extérieur privatif aux deux logements 2 chambres et respectent les distances prescrites par le Code civil en terme de vues ;
16. Considérant que ces logements bénéficient également d'un accès à un jardin commun ;
17. Considérant enfin que la terrasse située sur la toiture plate du 3^{ème} étage (et le volume engendré par ses garde-corps) est comprise dans les gabarits maximum autorisables par la réglementation et offre un espace extérieur privatif au logement situé sous toiture, ce qui en améliore l'habitabilité ;
18. Considérant que la couverture (toiture/auvent) située en intérieur d'îlot est démolie au profit d'une zone de cour et jardin perméable et plantée ;
19. Considérant que la construction située en intérieur d'îlot (R+1 sous toiture) est maintenue et rénovée ; que la toiture est isolée par l'extérieur, engendrant une rehausse de 12 cm par rapport à la hauteur existante et de 75 cm par rapport à la situation de droit (cf. plans d'archives de 1925) ; que la façade « avant » est également isolée par l'extérieur et couverte d'un enduit blanc (+ 14 cm) ; que cela engendre une dérogation en ce qui concerne les gabarits (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) mais que ces modifications améliorent la qualité des logements sans nuire aux parcelles voisines ;

AFFECTATION ET HABITABILITE

20. Considérant que le projet prévoit la création de quatre nouveaux logements dans l'immeuble situé à front de voirie et de deux logements dans le bâtiment maintenu en intérieur d'îlot ; que ceux-ci sont répartis comme suit :
 - bâtiment avant (quatre logements)
 - rez-de-chaussée arrière + 1er étage : un logement duplex 3 chambres,
 - rez-de-chaussée avant : espaces communs (caves, technique, circulation et local vélos),
 - 2^{ème} étage : un logement 2 chambres,
 - 3^{ème} étage : un logement 2 chambres,
 - 4^{ème} étage mansardé : un logement 1 chambre,
 - bâtiment arrière (deux logements) :
 - rez-de-chaussée et 1er étage(gauche) : un logement 3 chambres,
 - rez-de-chaussée et 1er étage (droite) : un logement 2 chambres ;
21. Considérant que le projet propose donc un total de six logements en lieu et place d'une activité productive avec logement accessoire ; que les logements projetés sont de typologie variée (un logement 1 chambre, trois logements 2 chambres et deux logements 3 chambres), bénéficiant d'espaces extérieurs et d'espaces de rangement privatifs ;
22. Considérant que, dans le bâtiment avant, les logements 2 chambres des 2^{ème} et 3^{ème} étages dérogent à la réglementation en vigueur puisque les « chambre 1 », indiquées comme ayant une superficie de 14 m², ne bénéficient en réalité que de 13,55 m² (4,84 m x 2,80 m) ; qu'il est regrettable pour un bâtiment neuf de ne pas rencontrer les normes minimales d'habitabilité mais que, à cette exception près, ces logements sont conformes et qualitatifs ; que, dès lors, la dérogation est acceptable ;

23. Considérant que le logement 1 chambre situé au dernier étage déroge également à la réglementation puisque le séjour/cuisine dispose de 27 m² au lieu des 28m² réglementaires ; et qu'il en va de même pour la chambre, indiquée sur les plans avec une superficie de 14 m² alors que seuls 13,25 m² sont mesurés ; qu'une fois encore, bien que cela soit regrettable, le logement reste qualitatif et ces dérogations sont donc admissibles ;
24. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de s'assurer que l'exécution du permis soit bien conforme aux plans et que les superficies ne soient pas revues à la baisse ;

ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE (PMR)

25. Considérant que le bâtiment avant est doté d'une cage d'ascenseur et de paliers qui doivent être accessibles aux PMR ; que les plans sont peu détaillés quant à l'emprise de la machinerie de l'ascenseur et celle des portes ; qu'il convient de préciser le dessin afin de s'assurer que la cabine d'ascenseur bénéficie bien des dimensions réglementaires minimum (1,40 m x 1,10 m) et que l'aire de rotation, une fois les portes palières fermées, soit praticable ; que cela ne semble pas être le cas ;
26. Considérant que le logement 1 chambre du dernier étage avant est configuré de telle sorte qu'il est entièrement accessible aux PMR ;

MOBILITE :

27. Considérant que le projet déroge à la réglementation relative au stationnement puisque le nouvel immeuble de quatre logements ne propose aucun emplacement de parking automobile alors que la réglementation prescrit un minimum de 4 emplacements ;
28. Considérant que le projet se situe en zone d'accessibilité A (très bien desservie en transports en commun) au RRU ; que la dérogation pourrait donc être accordée moyennant la mise à disposition de locaux destinés au parking des vélos en quantité suffisante (1 vélo par chambre) ;
29. Considérant qu'il est prévu, selon les formulaires et annotations en plans, un local à destination de 8 vélos et de 2 vélos-cargos pour le bâtiment avant, et un local pour 8 vélos pour le bâtiment arrière ; que les dimensions de ces deux locaux ne semblent pas en adéquation avec le nombre de vélos indiqués (et non-dessinés) ;
30. Considérant de plus que la configuration du local vélos du bâtiment avant ne permet pas la manœuvre des vélos-cargos y figurant ;
31. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il convient d'agrandir les locaux proposés en adéquation avec le nombre de vélos (compter 2 m² par vélos et proposer au minimum 1 vélo par chambre) et de faire figurer ces vélos sur les plans ;
32. Considérant, enfin, que le stationnement de voitures dans la zone de cour et jardin est proscrit ; qu'il convient de supprimer la mention « manœuvre voiture » des plans et que l'accès aux voitures doit rester exceptionnel (déménagement) ;

PERMEABILITE ET GESTION DES EAUX :

33. Considérant que la cour intérieure est largement perméabilisée puisque près de la moitié de la parcelle (320 m²) est rendue perméable ou partiellement perméable à l'eau ;
34. Considérant qu'une partie des pavés de la cour est maintenue pour permettre le cheminement vers les logements arrière ; que les joints des pavés sont évidés afin d'y permettre l'infiltration de l'eau de pluie ;
35. Considérant qu'une large partie de la cour est aménagée en jardin planté ;
36. Considérant que la parcelle avant (21015A0100/00E002) est reprise en catégorie 1 (parcelle non polluée) à l'inventaire de l'état du sol, ce qui ne présente donc aucun risque pour la réalisation d'espaces plantés et potagers ;
37. Considérant que les parties de toitures plates non utilisées comme terrasses sont végétalisées ; que la demande est lacunaire quant à l'épaisseur du substrat et au type de toiture prévus (extensive, semi-intensive ou intensive) ; qu'il convient, à minima, de réaliser des toitures semi-intensives ;
38. Considérant qu'il convient de viser le « zéro rejet à l'égout » des eaux pluviales en adaptant le projet afin de privilégier la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle permettant prioritairement leur temporisation et infiltration via des dispositifs à l'air libre, dont les intérêts écosystémiques et facilités d'entretien sont plus importants (ex : noues, jardins de pluie, ...) ; que, dans ce cadre, une prise de contact avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement serait pertinente afin d'atteindre cet objectif et amender le projet en ce sens ;
39. Considérant qu'une citerne d'eau de pluie (12 m³) est prévue et que l'eau récupérée est destinée à alimenter les WC et arroser les espaces verts extérieurs ;

40. Considérant que les aires de manœuvre pavées en intérieur d'îlot constituent des superficies qui mériteraient d'être réduites pour augmenter les espaces de pleine terre ;

FACADE :

41. Considérant que la façade avant propose un langage contemporain en monochrome rouge (brique, bandeaux, toiture), hormis le rez-de-chaussée ; que les tonalités choisies, la hauteur des étages et les ouvertures réalisées participent à rendre l'immeuble singulier dans son environnement ;
42. Considérant toutefois que l'usage de la brique, des bandeaux, des reliefs, de la « mansarde » et des lucarnes participent à son intégration dans le cadre bâti ;
43. Considérant qu'il convient cependant de préciser la tonalité de rouge choisie en s'inspirant des couleurs de briques des constructions voisines ;
44. Considérant que les châssis de la travée de droite sont divisés en trois ; que les parties fixes ne sont pas dotées d'un double cadre ce qui en déséquilibre la composition ; qu'il convient donc d'y remédier ;
45. Considérant que le rez-de-chaussée est matérialisé comme un socle de couleur foncée ; que la légende indique un soubassement en verre clair transparent (3) mais qu'il s'agit d'une erreur et qu'il devrait probablement s'agir d'un soubassement en béton gris foncé (2B) ;
46. Considérant enfin qu'il est regrettable que ce rez-de-chaussée ne soit pas davantage animé ; qu'il convient d'en revoir l'esthétique (jeux de briques en moucharabié par exemple) ;

ENVIRONNEMENT

47. Considérant qu'un système de temporisation de 10 m³ est prévu ; que les bassins d'orage de 10 m³ constituent des installations classées (rubrique 179) soumises à permis d'environnement ;
48. Considérant qu'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 la Commune, préalablement à l'entame des travaux ;
49. Considérant que le demandeur a précisé en séance de Commission de concertation que le système de chauffage prévu consistera en la mise en place de chaudières à condensation individuelles alimentées au gaz ;
50. Considérant l'importance du choix des essences en favorisant les espèces indigènes et qu'il y aura lieu de s'inspirer de la liste d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes pour les aménagements végétalisés du projet ;
51. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;
52. Considérant que la rénovation des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

CONCLUSION :

53. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet, bien qu'il densifie l'occupation de la parcelle, améliore les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- supprimer l'escalier en colimaçon et son accès extérieur situé en bout de terrasse du 1er étage,
- préciser le dessin des paliers avec ascenseur du bâtiment avant (emprise cabine, machinerie, portes) dans le respect du Titre IV, art. 11, du RRU,
- agrandir les locaux proposés en adéquation avec le nombre de vélos (compter 2 m² par vélos et proposer au minimum 1 vélo par chambre) et avec les manœuvres nécessaires à leurs stationnements et faire figurer ces vélos sur les plans ,
- prévoir des toitures semi-intensives (à minima) sur les parties de toitures qui sont végétalisées et indiquer sur les documents graphiques l'épaisseur du substrat des toitures végétalisées,
- réduire au maximum les aires de manœuvres pavées afin d'augmenter les superficies d'espaces en pleine terre ;
- supprimer la mention « manœuvre voiture » des plans,
- adapter le projet pour permettre la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle visant le « zéro rejet à l'égout » et permettant prioritairement leur infiltration via des dispositifs à l'air libre (ex : noues, jardins de pluie, ...),
- préciser la tonalité de rouge choisie en s'inspirant des couleurs de briques des constructions voisines et soumettre la teinte à l'approbation de la Commune,

- en façade avant, ajouter un double cadre aux châssis fixes des baies de la travée de droite,
- revoir l'esthétique du rez-de-chaussée de la façade avant afin de l'animer davantage et soumettre ces modifications à l'approbation de la Commune,

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables)
- dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficie)

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *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,*