

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 07/12/2023 - REEXAMEN**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue des Cerisiers, 7-15

OBJET :

Dans un bâtiment à usage mixte (1 bureau et 28 logements), démolir et reconstruire le 5^{ème} et le 6^{ème} étage, modifier la volumétrie arrière du n° 7, étendre le niveau -1, ajouter des terrasses en façade arrière, effectuer des travaux structurels intérieurs, affecter le bureau au logement, aménager trois logements supplémentaires (passer de 28 à 31 unités), revoir leur répartition et leur aménagement ainsi que celui des sous-sol (passer de 14 à 15 emplacements voiture), installer une cabine haute tension enterrée dans la zone de recul et des panneaux solaires en toiture, modifier les façades [demande de permis modificatif modifiant le PU 2014/559=037/007-015 délivré le 23/02/2016 et prorogé jusqu'au 09/03/2019]

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 30/10/2023 au 13/11/2023

REACTIONS :

1

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- un projet prometteur se développe dans un immeuble longtemps abandonné,
- le ratio limité de places de parking (15) par rapport aux logements (31) suscite des inquiétudes. Malgré les emplacements vélos, la localisation et le type de logements pourraient aggraver la pression sur le stationnement en voirie, accentuant les difficultés dans des rues telles que Cerisiers, Knapen et Smekens,
- des solutions concrètes sont nécessaires pour résoudre les problèmes actuels de stationnement et anticiper les impacts du projet, en collaboration avec la communauté locale et les autorités ;

1. Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 23 novembre 2023 ;
2. Considérant que le projet vise à modifier le permis d'urbanisme délivré le 23 février 2016 et prorogé jusqu'au 9 mars 2019, référencé 2014/559=037/007-015, en, dans un bâtiment à usage mixte (1 bureau et 28 logements) :
 - démolir et reconstruire le 5^{ème} et le 6^{ème} étage, dont une partie en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),
 - modifier la volumétrie arrière du n°7, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
 - étendre le niveau -1, en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (hors gabarit) et à l'art. 6 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (emprise en sous-œuvre non-conforme et non recouverte d'une épaisseur de 60 cm de terre) ainsi qu'aux art. 13 du Titre I du RRU et 39 du Titre I du RCU (surface perméable non-conforme),
 - ajouter des terrasses en façade arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles),
 - effectuer des travaux structurels intérieurs (déplacement d'un escalier et d'un ascenseur),
 - affecter le bureau au logement,
 - aménager trois logements supplémentaires (passer de 28 à 31 unités) et revoir leur répartition,
 - revoir l'aménagement des logements en, dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU et du RCU (10 locaux habitables non-conformes), à l'art. 10 du Titre II du RRU (1 local habitable non-conforme) et aux art. 17 du Titre II du RRU et 13 du Titre II du RCU (local vélos non-conforme),
 - revoir l'aménagement des sous-sol, dont le parking/niveau-1 (passer de 14 à 15 emplacements voiture) en dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU (nombre d'emplacements voiture insuffisant) et à l'art. 7 du Titre IV du RRU (aucun emplacement PMR),

- installer une cabine haute tension dans la zone de recul, en dérogation à l'art. 3 du Titre I du RRU (implantation non-conforme) et aux art. 11 du Titre I du RRU et 38 du Titre I du RCU (aménagement de la zone de recul non-conforme),
- installer des panneaux solaires, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (hors gabarits constructibles) ;
- modifier les façades, dont la façade avant en dérogation à l'art. 5 du Titre I du RRU (façade non-conforme) et aux art. 10 du Titre I du RRU et 22 du Titre I du RCU (saillie non-conforme) ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE :

Immeubles n° 7-9-11 :

3. Vu le permis de bâtir du le 19 juillet 1963 visant à « construire un bâtiment de 4 étages à usage de bureaux » ;
4. Vu le permis de bâtir du le 8 août 1969 et prorogé le 9 mars 1971, visant à « construire un immeuble et exhausser ceux existants (périmé) ;
5. Vu le permis de bâtir du 30 mars 1973 visant à « démolir un immeuble et en reconstruire un à six étages et exhausser les bâtiments existants aux n° 7 à 11 ;

Immeubles n° 7-15B :

6. Vu le permis d'urbanisme du 23 février 2016 et prorogé le 9 janvier 2018, visant à « changer l'affectation d'un immeuble de bureau R+6 en immeuble de logements, construire des annexes en façade avant au rez-de-chaussée et au cinquième étage, réaménager la zone de recul et modifier la façade ;
7. Vu le permis d'environnement de classe 2, délivré le 13 mai 2014 pour une durée de 15 ans et modifié le 3 mars 2015, visant à « exploiter un parking couvert (17 voitures et 7 motos) et des installations de chauffage » ;
8. Vu la déclaration environnementale de classe 3, délivrée en date du 14 mars 2008 à SIBELGA, visant à exploiter un transformateur statique ;
9. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 21 novembre 2023 portant les références CP.1993.1761/8 ;
10. Vu la situation régulière de ce bien, à savoir un bâtiment à usage mixte dont la répartition est la suivante :
 - niveau -2 : locaux accessoires au bâtiment, dont un local vélos de 30 emplacements,
 - niveau -1 : locaux accessoires aux affectations du bâtiment, dont le garage/parking comprenant 14 emplacements voitures et 9 emplacements motos,
 - rez-de-chaussée : locaux accessoires, profession libérale, un appartement 2 chambres et un appartement 1 chambre,
 - 1^{er} étage : un appartement 3 chambres, deux appartements 2 chambres et deux appartements 1 chambre,
 - 2^{ème} étage : un appartement 3 chambres, deux appartements 2 chambres et deux appartements 1 chambre,
 - 3^{ème} étage : un appartement 3 chambres, deux appartements 2 chambres et deux appartements 1 chambre,
 - 4^{ème} étage : un appartement 3 chambres, deux appartements 2 chambres et deux appartements 1 chambre,
 - 5^{ème} étage : trois appartements 3 chambres,
 - 6^{ème} étage : deux appartements 3 chambres et un appartement 2 chambres,
 Soit un total de 28 logements ;

PREAMBULE :

11. Considérant que, lors du démantèlement de l'immeuble lié à l'exécution du précédent permis d'urbanisme (réf. 2014/559=037/007-015), des problèmes de stabilité ont été rencontrés ;
12. Considérant que cette nouvelle demande vise donc à modifier ce permis d'urbanisme afin de démolir et reconstruire les deux derniers étages posant problème, mais aussi la modification de volume à l'arrière du bâtiment C, l'augmentation du nombre de logements, le déplacement de noyaux d'escaliers et cages d'ascenseur, la suppression du bureau au rez-de-chaussée ... ;
13. Considérant que le projet s'apparente à une démolition/reconstruction ;

VOLUME / TRAVAUX STRUCTURELS :

14. Considérant que la reconstruction des deux derniers étages ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables mais que le gabarit général reste un R+6 ;
15. Considérant que le dossier comprend une convention de vente/achat temporaire qui stipule que les terrasses ne posent pas de problèmes aux immeubles d'en face mais que celle-ci n'est plus valable (date limite : 30 avril 2021) ;
16. Considérant que les balcons en façade arrière (du 1^{er} au 4^{ème} étage) dérogent au Titre I du RRU du fait qu'ils dépassent le profil mitoyen le plus profond (1,6 m) et les ⅓ de la profondeur de la parcelle ;

17. Considérant que, au vu de la faible profondeur de la parcelle et de la proximité de l'angle de l'îlot, ces balcons génèrent d'importants vis-à-vis et des vues plongeantes sur les parcelles voisines et que, dès lors, les demandes de dérogations ne sont pas justifiées ;
18. Considérant que les terrasses en retrait génèrent également des vues plongeantes chez les voisins mais que leur impact est moindre, et plus particulièrement entre l'axe A et E ;
19. Considérant enfin que le permis précédent avait été délivré à condition de supprimer les balcons en façade arrière et développait des loggias en façade avant pour préserver l'intimité de l'îlot tout en donnant accès à un espace extérieur depuis les pièces de vie ;
20. Considérant cependant que si des loggias sont aménagés, l'aménagement intérieur des logements en sera impacté et donc qu'il y a lieu de veiller à conserver une mixité de types de logement ;
21. Considérant néanmoins que l'aménagement de terrasses côté sud améliorerait le confort des logements ;
22. Considérant, au vu de ce qui précède, que des loggias pourraient éventuellement s'envisager en façade arrière mais que cela implique de revoir tout le projet ;
23. Considérant en effet que bon nombre de logements deux chambres deviendrait des appartements une chambre ce qui n'est pas acceptable ;
24. Considérant que le rachat d'un morceau de terrain voisin vise à étendre le niveau -1 ;
25. Considérant que cette extension déroge à l'art. 4 du Titre du RRU et à l'article 6 du Titre I du RCU ; que les demandes de dérogation pourraient être autorisées et ce afin de permettre une meilleure circulation au niveau du garage ;
26. Considérant que le nouvel oriel est similaire à celui qui avait été autorisé ;

ZONE DE REcul :

27. Vu le plan d'alignement pour l'Avenue des Cerisiers, approuvé par Arrêté Royal du 24 juillet 1923 ;
28. Considérant que la construction du rez-de-chaussée, alignée sur les oriels en porte-à-faux des étages, déborde du front de bâtisse obligatoire et déroge à l'art. 3 titre I du RRU ; que ces actes et travaux nécessitent de nouvelles fondations ;
29. Considérant que l'aménagement de la zone de recul est similaire à celui qui a été accordé dans le permis de 2016, à l'exception d'un emplacement enterré pour une éventuelle cabine haute tension (HT) ;
30. Considérant que l'installation d'une cabine HT enterrée dans la zone de recul déroge à l'art. 11 titre I du RRU et à l'art. 38 titre I du RCU ; que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées et qu'il y a lieu de l'aménager à l'intérieur du bâtiment ;
31. Considérant que la zone de recul doit participer à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public et que cette zone doit rester au maximum perméable ;

ZONE DE COURS ET JARDINS

32. Considérant que la zone de cours et jardins est aménagée en toiture verte à rétention afin d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot mais qu'il faudrait augmenter l'épaisseur de substrat de la végétalisation afin de permettre une végétalisation plus ambitieuse ;

LOGEMENTS :

33. Considérant que la suppression de la profession libérale vise à augmenter le nombre et la superficie totale de logements ;
34. Considérant dès lors que l'immeuble comprend 31 logements, dont la répartition est la suivante :
 - niveau -2 : locaux accessoires aux affectations du bâtiment, dont un local vélos de 72 emplacements,
 - niveau -1 : locaux accessoires aux affectations du bâtiment, dont un parking/garage comprenant 15 emplacements voitures et 6 emplacements motos,
 - rez-de-chaussée : un appartement 2 chambres et trois appartements 1 chambre,
 - 1^{er} étage : trois appartements 2 chambres, deux appartements 1 chambre et un studio,
 - 2^{ème} étage : trois appartements 2 chambres, deux appartements 1 chambre et un studio,
 - 3^{ème} étage : trois appartements 2 chambres, deux appartements 1 chambre et un studio,
 - 4^{ème} étage : trois appartements 3 chambres,
 - 5^{ème} étage : trois appartements 3 chambres,
 - 6^{ème} étage : trois appartements 3 chambres ;
35. Considérant que les logements du rez-de-chaussée offrent de bonnes qualités d'habitabilité même si le séjour de l'appartement B01 et la chambre 1 de l'appartement C01 présentent un infime déficit en superficie ;

- 36. Considérant que les logements au premier étage sont qualitatifs ;
- 37. Considérant que les séjours des appartements A12, B11 et B12, situé au 1^{er} étage, présentent un infime déficit en superficie qui ne sera pas perceptible ;
- 38. Considérant qu'il en va de même pour le deuxième et le troisième étage ;
- 39. Considérant que les logements du quatrième et du cinquième étage sont qualitatifs ;
- 40. Considérant que, contrairement à ce qui est indiqué sur le plan, la chambre 1 de l'appartement A61 présente un déficit en superficie (12,30 m² au lieu de 14 m²) mais que son habitabilité reste satisfaisante ;
- 41. Considérant que la chambre 3 du logement A63 présente un infime déficit de superficie et en éclairage naturel mais que son habitabilité reste satisfaisante ;
- 42. Considérant par ailleurs que les studios (C12, C22 et C32), de par leur localisation et les baies proposées, posent des problèmes de vues et qu'il ne s'agit pas d'un bon aménagement des lieux ;

PARTIES COMMUNES :

- 43. Considérant que les compteurs, situés au niveau -1, sont accessibles de manière permanente par l'ensemble des occupants ;
- 44. Considérant qu'il y a bien un local entretien (niveau 0) et un grand local poubelle (niveau -1) ;
- 45. Considérant que le demandeur a précisé en séance que c'est le service entretien de l'immeuble qui se chargera de sortir les poubelles ;
- 46. Considérant que chaque logement dispose d'un espace de rangement et de stockage au niveau du -2 et un autre en interne ;

PERSONNES A MOBILITE REDUITE (PMR) :

- 47. Considérant que les accès à l'immeuble ne sont pas conformes à l'art. 4 du Titre IV du RRU du fait qu'il y a une marche ; que, vu la nature des travaux envisagés, il est tout à fait possible d'y répondre et que, dès lors, la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
- 48. Considérant que les ascenseurs sont toujours conformes au Titre IV du RRU ;

VOITURES / MOTOS :

- 49. Considérant que l'accès au parking est modifié pour être aligné sur la nouvelle façade ;
- 50. Considérant que le parking comprend dorénavant 1 place voiture supplémentaire et 3 places motos en moins ;
- 51. Considérant que les 2 emplacements PMR sont supprimés ;
- 52. Considérant que la suppression de ces emplacements PMR constitue une dérogation à l'art. 7 du Titre IV du RRU et que la demande de dérogation n'est pas justifiée ;
- 53. Considérant que le nombre d'emplacements de stationnement déroge à l'art. 6 du titre VIII du RRU ;
- 54. Considérant que le projet se situe dans une zone bien desservie en transports en commun au RRU (zone B) ;
- 55. Vu la moyenne de taux de motorisation des ménages de 0,53 voiture par ménage en Région bruxelloise ;
- 56. Considérant qu'il a été précisé en séance que deux emplacements seront des emplacements partagés ;
- 57. Considérant que les voitures partagées permettent de diminuer la possession et l'usage des voitures individuelles ; qu'elles permettent le remplacement de 5 à 10 voitures particulières par voiture partagée ;
- 58. Considérant que cette diminution de possession et d'usage participe à la diminution des émissions de gaz polluants et à effet de serre ainsi qu'à la diminution de la congestion automobile ;
- 59. Considérant que la dérogation pour le déficit de places de stationnement en rapport au nombre de logements pourrait être accordée mais qu'il ne peut être supérieur à ce qui avait été autorisé dans le permis initial ;
- 60. Considérant que suite à l'installation d'un grand local poubelle, au -1, les manœuvres nécessaires pour entrer et sortir de certaines places sont impossibles (P2, P3 et P4) ; que, en l'état, le parking tel que dessiné ne fonctionne pas ;
- 61. Considérant que le nouvel aménagement du sous-sol n'est pas fonctionnel pour faire entrer et sortir les véhicules des places concernées ;
- 62. Considérant que la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques est abordée et qu'une cabine HT serait prévue à cette fin mais que ces bornes ne sont pas reprises sur les plans et que la motivation quant au déplacement de cette cabine n'est pas précisée ;

VELOS :

- 63. Considérant que le local vélos situé au niveau du -2 est agrandi et qu'il comprend désormais 72 emplacements, dont 5 dévolus aux vélos-cargos ;

64. Considérant que l'accès à ce local depuis les logements est aisé pour les logements A et B mais qu'il n'en va pas de même pour les logements C ; que cela constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme applicables ;
65. Considérant que l'accès au local vélos est facilité par l'installation d'un ascenseur spécialement dimensionné à cet effet et accessible depuis le rez-de-chaussée mais que le nombre de vélos est trop important pour un seul ascenseur ;

EAU :

1. Considérant que les problèmes d'inondation en Région de Bruxelles-Capitale vont croissant ;
2. Considérant que le projet prévoit une gestion des eaux pluviales par infiltration et évapotranspiration ; que le système a été dimensionné pour une pluie centennale (trois citernes de 10.000 litres) ;
3. Considérant toutefois que l'infiltration est réalisée au moyen de citernes d'infiltration ; que l'infiltration au moins partielle dans un aménagement végétalisé serait plus intéressante d'un point de vue environnemental ;
4. Considérant que les complexes de toitures végétalisées sont prévus avec de la végétalisation type *Sedum* ; que l'épaisseur du complexe permettrait un type de végétalisation plus intéressant du point de vue de la biodiversité ;
5. Considérant que les aménagements végétalisés (toitures végétalisées, zone de recul) devront s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;
6. Considérant que la végétalisation de la toiture du parking pourrait être augmentée ;
7. Considérant que le complexe des toitures végétalisées n'est pas dessiné dans les coupes ;

BIODIVERSITE :

8. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;
9. 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 ;

PANNEAUX SOLAIRES :

10. Considérant que des panneaux solaires sont prévus en toiture et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public du fait de la hauteur de l'immeuble ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

11. Considérant qu'il a été précisé en séance que le désamiantage de l'immeuble a déjà été réalisé ;
12. Considérant que les travaux projetés impliquent des transformations/démolitions d'une surface plancher totale de plus de 500 m² et que ceux-ci nécessitent dès lors l'introduction, avant leur reprise, d'une déclaration préalable de chantier (rubrique 28-1) auprès de l'Administration communale ;
13. Considérant que la modification des installations classées (emplacements de parking, installation de chauffage et transformateur statique) nécessitera l'introduction d'une demande de modification du permis d'environnement de classe 2 (art. 7bis) en cours de validité (réf. 497192) ;

FACADE ARRIERE :

66. Considérant que les baies en façade arrière sont modifiées en fonction de la nouvelle organisation interne de l'immeuble de rapport ;

FACADE AVANT :

67. Considérant que la façade est un peu moins qualitative du fait de la suppression des loggias mais qu'elle reste acceptable ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- limiter à 28 le nombre de logements au sein de cet immeuble ;
- supprimer un logement du bâtiment C au niveau du rez-de-chaussée ;
- prévoir un local vélos supplémentaire au rez-de-chaussée pour les logements du bâtiment C (dont vélos-cargos) ;
- réadapter l'aménagement et la superficie du local vélos prévu au -2 en conservant un solde global de minimum 1 emplacement par chambre et 2 m² par emplacement en fonction du nombre de chambres des bâtiments A et B ;
- reprendre en plan les bornes de recharge pour véhicules électriques projetées ;
- supprimer les balcons (du 1^{er} au 4^{ème} étage) et terrasses entre l'axe E et G en façade arrière et prévoir des garde-corps dans l'ébrasement des baies et revoir l'aménagement des logements en conséquence en conservant une mixité de types de logements ;
- installer la cuisine et la salle de douche en façade arrière des studios ;
- proposer un meilleur aménagement des deux niveaux en sous-sol ;
- maintenir au minimum 14 emplacements pour voitures, dont 2 destinés aux PMR ;

- prévoir un local poussettes à proximité des entrées ;
- supprimer la cabine haute tension de la zone de recul et la prévoir dans l'enveloppe du bâtiment ;
- réduire la différence de niveau entre l'accès à l'immeuble et le niveau intérieur à 2 cm maximum ;
- augmenter l'épaisseur de substrat prévue sur la dalle du parking afin de permettre une végétalisation plus ambitieuse ;
- étudier la possibilité de recourir, au moins partiellement, à l'infiltration dans un aménagement paysager végétalisé de type « jardin de pluie ».

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 3 du Titre I du RRU (implantation)
- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art. 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art. 10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade à rue)
- dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RRU (normes minimales de superficies)
- dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel)
- dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement)
- dérogation à l'art. 22 du Titre I du RCU (éléments en saillie sur la façade à rue)
- dérogation à l'art. 39 du Titre I du RCU (perméabilité des zones de cours et jardins)
- dérogation à l'art. 3 du Titre II du RCU (normes minimales de superficies)

Abstention(s) : -

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Cédric VEKEMAN, *Représentant 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,*