

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/09/2024

16. Dossier PU-38818 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Christopher BANNER

LIEU

RUE VAN WAMBEKE 47

OBJET

la construction d'un immeuble de rapport de 3 logements (288m²)

ZONE AU PRAS

zone d'habitation

ENQUETE PUBLIQUE

du 27/08/2024 au 10/09/2024 – 1 courrier avec demande d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- 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 - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Christopher BANNER pour la construction d'un immeuble de rapport de 3 logements (288m²), **Rue Van Wambeke 47** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 27/08/2024 au 10/09/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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 - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- Titre I, art 4 – profondeur de la construction
- Titre I, art.5 – hauteur de la façade avant
- Titre I, art.6 – toiture-hauteur
- Titre II, art. 10 – éclairage naturel
- Titre VIII, art.6 – stationnement

Considérant **que 1 courrier de remarques avec demande d'être entendu** a été introduit lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 06/09/2024 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-34391, délivré en date du 02/07/2008, pour la construction d'un immeuble (R+3) pour 2 appartements comportant 2 garages ; sa non-exécution et donc son classement aux archives, comme étant périmé ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de rapport de 3 logements (288m²) ;

Considérant que le site se présente comme une parcelle à bâtir encore vide ; qu'il se situe entre deux constructions de type R+2 ; que le terrain s'étend sur une surface de 137m² ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un petit immeuble ; que celui-ci est projeté sur un rez-de-chaussée, trois étages et un sous-sol ; que le programme y prévoit l'aménagement de trois logements ;

Considérant que, en ce qui concerne d'abord le volume, la proposition déroge aux art.5 et 6 du Titre I du RRU ; qu'elle dépasse d'un étage ses deux voisins directs, limités à des R+2 ; que plusieurs autres gabarits R+3 sont toutefois construits dans la rue et que cela correspond également aux possibilités du PL-19 applicable pour le voisin de droite (n°45) ; que le PU-34391 délivré en 2008 autorisait déjà le même nombre d'étages ; que cette partie de la demande est dès lors acceptable ;

Considérant ensuite que, en ce qui concerne la profondeur, le projet déroge à l'art.4 du Titre I du RRU au niveau du sous-sol (> 4m par rapport aux voisins) ; que celle-ci est justifiée par l'aménagement positif d'un séjour directement en lien avec le jardin ; que la profondeur construite (13m10) ne dépasse pas non plus les 15m autorisable par le PL-19 (applicable au n°45) ; que les deux voisins directs (< 9m) peuvent être jugés comme anormalement peu profonds et que la dérogation, pour le niveau du sous-sol, apparaît également acceptable ;

Considérant par contre que le projet présente aussi un dépassement de 3m pour les niveaux rez-de-chaussée/+1/+2 ; que, même si cette partie de la demande respecte le RRU, l'impact est jugé, à cette hauteur, plus significatif pour le voisin de gauche en termes de lumière ; que ce dernier émet d'ailleurs une remarque dans ce sens dans le cadre de l'enquête publique et que le PU-34391 se limitait à la profondeur des voisins ; que cette partie de la demande n'est urbanistiquement pas justifiée raisonnable et qu'il y a dès lors lieu, en tout cas pour les niveaux +1/+2, de limiter la profondeur, comme le dernier étage, à l'alignement des voisins ;

Considérant que, pour le rez-de-chaussée, la commission de concertation juge la proposition du dépassement moins problématique ; qu'elle souligne un compromis entre la situation existante et les possibilités éventuelles d'agrandissement pour les parcelles adjacentes ; que le voisin confirme aussi l'aménagement de son séjour au 1^e étage et qu'une extension à cette hauteur ne diminue donc pas

son niveau d'habitabilité ; que l'extension proposée pour le rez-de-chaussée est dès lors également jugée acceptable ;

Considérant que le voisin émet une 2e question dans son courrier sur l'utilisation des murs mitoyens existants comme potentiel appui pour la nouvelle construction ; que, d'après les plans fournis, la commune renseigne que la construction d'un double mur n'est pas envisagée et que l'architecte confirme en séance le rachat du mur mitoyen ; qu'un état des lieux des propriétés voisines devra être soigneusement fait avant le début des travaux ;

Considérant ensuite que, en ce qui concerne le programme, les plans projettent l'aménagement de trois logements ; qu'un triplex 4-chambres est envisagé sur les sous-sol/rez-de-chaussée/+1, qu'un appartement 2-chambres est proposé sur le 2^e étage et qu'un studio est prévu pour le dernier niveau ; que cela dépasse les ambitions du PU-34391, délivré en 2008 pour deux unités ;

Considérant que le triplex, d'abord, s'organise via un accès direct depuis le rez-de-chaussée ; qu'il profite d'une circulation interne privative pour la desserte d'un séjour au niveau -1, d'une chambre parentale au niveau de l'entrée et de trois grandes chambres au 1^{er} étage ; que l'aménagement proposé s'affiche comme qualitatif et respectant le Titre II du RRU ; que le liaisonnement du jardin avec un grand logement apparaît comme une plus-value mais qu'un réaménagement doit toutefois être réfléchi dans des plans modificatifs suite à la diminution du volume au niveau +1 ; qu'il y a lieu de maintenir un logement de minimum 3-chambres ;

Considérant que les plans présentent ensuite un logement de 2-chambres sur le 2^e étage ; que celui-ci est jugé fonctionnel mais plus minimaliste ; que, si son aménagement respecte le Titre II du RRU en termes de surfaces au sol, la commission de concertation regrette une dérogation à l'art.10 (éclairage naturel) pour la grande chambre et un manque d'espace extérieur privatif de qualité ; que celui-ci ne fonctionne de toute façon plus suite à la diminution du volume préconisée pour l'étage concerné ;

Considérant que le studio du dernier niveau présente également un aménagement acceptable ; que la commission de concertation ne souhaite toutefois pas multiplier les petites unités et que la révision du volume entraîne une modification nécessaire du programme ; qu'il y a dès lors lieu de proposer, pour les étages +2/+3, la création d'un duplex 2-chambres, respectant le Titre II du RRU ;

Considérant qu'un espace extérieur est toujours un plus pour les logements en ville ; qu'il y a lieu d'inclure la proposition d'une terrasse conforme au code civil pour le duplex haut ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement de caves en suffisance au niveau du sous-sol ; que cela s'accorde positivement avec l'art.3 du Titre II du RRU ; qu'une connexion immédiate du triplex vers sa cave serait toutefois encore une amélioration et qu'il y a lieu d'envisager, dans la mesure du possible, cette modification ;

Considérant que, en ce qui concerne les locaux communs, un local poubelles et un autre pour l'entretien sont prévus au niveau du sous-sol ; que cela respecte les art.16 et 18 du Titre II du RRU ;

Considérant qu'un grand espace pour le rangement des vélos est également prévu, conformément à l'art.17 du Titre II du RRU, au niveau du rez-de-chaussée, comme une sorte de grand hall d'entrée donnant directement sur la rue, ouvert/ventilé mais sécurisé par une grille ; que la proposition est jugée fonctionnelle et qualitative ; qu'elle permet le rangement de +/- 9 vélos ;

Considérant par contre que le projet n'offre aucune solution en termes de parking voiture ; que cette partie de la demande déroge à l'art.6 du Titre VIII du RRU mais que la grande capacité de rangement vélos permet de compenser la dérogation ; que cela justifie aussi une limitation du nombre d'unités pour le bien ;

Considérant que, en ce qui concerne le jardin, le plan du sous-sol expose l'aménagement d'une terrasse couvrant près de la moitié de la surface disponible ; que cette partie de la proposition apparaît disproportionnée par rapport à la surface du jardin ainsi que regrettable en termes de végétalisation ou de qualité paysagère pour l'intérieur d'îlot (0.6 du PRAS) ; qu'une telle surface de plancher ne

s'affiche pas non plus nécessaire pour profiter de l'extérieur et qu'il y a dès lors lieu d'en limiter la profondeur à max 2m20 en plus de la prévoir en construction perméable (permettant encore une infiltration directe des eaux de pluie) ;

Considérant que Bruxelles Environnement émet ensuite une réserve sur les bacs d'infiltration proposés, soulignant le choix d'un système qu'il n'encourage pas ; qu'il s'interroge également sur le dimensionnement effectué pour les eaux de pluie à infiltrer ; qu'il préconise un contact avec le facilitateur eau ;

Considérant que la mise en place d'un système sous la surface de terrasse apparaît également plus appropriée et favorable au maintien d'un jardin perméable et qualitatif ;

Considérant que l'architecte renseigne un système nécessaire de pompage des eaux usées pour le raccordement aux égouts ;

Considérant que le dessin de la façade avant présente ensuite une élévation en briques de teinte grise beige clair ; que la proposition s'intègre dans la rue dont la palette s'affiche plutôt hétéroclite ; qu'une teinte beige clair est cependant plus encouragée qu'un gris, jugé plus triste et terne ;

Considérant que la finition du dernier étage est proposée en lattage bois ; que ce dernier n'est par contre pas du tout représenté dans la rue et qu'une multiplication des matériaux n'apparaît pas souhaitable pour une si petite construction ; que le rez-de-chaussée revêt déjà un caractère particulier et qu'il y a dès lors lieu, encore plus justifié avec le nouveau programme, d'uniformiser le dernier étage au reste de la façade ;

Considérant qu'un jeu de calepinage permet toutefois une animation et l'instauration d'un rythme appréciable ;

Considérant que la commission de concertation n'émet pas de remarque particulière sur le traitement ouvert/ventilé du rez-de-chaussée ; que la fermeture via une grille permet une animation qualitative de la façade sur l'espace public ;

Considérant que la légende des matériaux renseigne un ensemble de menuiseries en aluminium laqué ;

Considérant que Bruxelles Environnement demande, enfin, à ce que les toitures plates (principale et rez-de-chaussée) soient aussi végétalisées ; que l'architecte renseigne un oubli sur les plans ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 06/09/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Limiter, pour les niveaux +1/+2, la profondeur de construction à l'alignement des voisins ;
- Revoir l'aménagement du triplex, au niveau du 1^{er} étage, suite à la diminution de volume, en maintenant une typologie de minimum 3-chambres ;
- Proposer, pour les étages +2/+3, la création d'un duplex 2-chambres, respectant le Titre II du RRU ;
- Inclure une proposition de terrasse, conforme au code civil, pour le duplex haut ;
- Envisager, dans la mesure du possible, une connexion immédiate du triplex vers sa cave ;
- Limiter la profondeur de la terrasse à max 2m20 en plus de la prévoir en construction perméable (permettant encore l'infiltration directe des eaux de pluie) ;

- Privilégier l'installation du système de récupération des eaux de pluie sous la surface de terrasse ;
- Uniformiser, en termes de matériaux, le dernier étage au reste de la façade (briques) ;
- Prévoir une végétalisation des toitures plates (principale et rez-de-chaussée) ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Veiller à l'établissement soigné d'un état des lieux des propriétés voisines avant le début des travaux ;
- Prendre contact avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement pour une vérification du dimensionnement des eaux de pluie à infiltrer et le choix d'un système adapté au projet ;
- Favoriser le choix d'une brique plutôt beige clair (que grise) pour la façade avant ;
- Maintenir, à l'exécution, un jeu de calepinage dans la brique qui apporte un rythme et une animation de la façade avant ;
- Veiller au placement, si nécessaire, de grilles de ventilation complètement invisibles depuis l'espace public ;

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur de la construction

Titre I, art. 5 – hauteur de la façade avant

Titre I, art. 6 – toiture-hauteur

Titre VIII, art. 6 – stationnement,

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

