

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/11/2024

2. Dossier PU-38797 - jb

DEMANDEUR

PLAMET - Monsieur TONCHEV LYUDMIL

LIEU

CHAUSSÉE DE NINOVE 1122

OBJET

la construction d'un immeuble R+5 et la rehausse du bâtiment existant de 2 niveaux, côté chaussée de Ninove, pour la création de 9 logements et d'un bureau (50m²) et la création de 2 maisons unifamiliales côté rue Van Soust ainsi que la création d'un parking au sous-sol de 9 emplacements, l'abattage de 4 arbres

ZONE AU PRAS

- En zone d'habitation, espace structurant - Présence d'arbres remarquables (Hêtre pourpre - Marronnier commun - Tilleul à larges feuilles)

ENQUETE PUBLIQUE

du 29/10/2024 au 12/11/2024 – 0 courrier dont aucune demande d'être entendu

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- 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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
- 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 - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 PLAMET représentée par Monsieur TONCHEV LYUDMIL pour la construction d'un immeuble R+5 et la rehausse du bâtiment existant de 2 niveaux, côté chaussée de Ninove, pour la création de 9 logements et d'un bureau (50m²) et la création de 2 maisons unifamiliales côté rue Van Soust ainsi que la création d'un parking au sous-sol de 9 emplacements, l'abattage de 4 arbres, **Chaussée de Ninove 1122** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/10/2024 au 12/11/2024** pour les motifs suivants :

- 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.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : article 6 (portes d'entrée), article 10 (éclairage naturel), article 17 (local vélos), le Titre IV : article 4 (voie d'accès et caractéristiques de la rampe), article 6 (portes d'entrée), article 7 (emplacement de parking), article 9 (largeur des couloirs), article 10 (portes d'entrée), article 12 (escaliers)

Considérant **que 0 courrier de remarques dont aucune demande d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis DEFAVORABLE du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 17/10/2024 ;

Vu les renseignements urbanistiques du 13/01/2023 fixant la situation légale ;

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

Considérant que la parcelle reprend, en situation légale, 1 maison unifamiliale 3 façades implantée à front de rue (Chaussée de Ninove) ; que cette maison fait partie d'un ensemble particulier de maisons 3 façades et villas de styles différents (mais toutes implantées sur des parcelles traversantes situées entre la Chaussée de Ninove et la rue Van Soust) situé entre les n°1122 et 1128 compris ; que cet ensemble constitue une poche végétale non négligeable sur la Chaussée de Ninove et vers la cité jardin située à l'arrière du projet (sur Anderlecht) ; que cet ensemble de maisons comporte pas moins de 4 arbres remarquables parmi de nombreux arbres dont 2 se trouvent sur la parcelle faisant l'objet de la demande (à proximité de l'alignement de la rue Van Soust) ;

Considérant également que les îlots de ce tronçon de la Chaussée de Ninove sont végétalisés de part et d'autre de la Chaussée ;

Considérant que la volumétrie projetée comprend un immeuble R+5 ; que l'implantation de cet immeuble demande la démolition partielle de la maison 3 façades ; que le projet prévoit, sur la partie préservée de cette maison, une rehausse d'un niveau + toiture ; que le projet prévoit aussi la création de 2 maisons unifamiliales, côté rue Van Soust, avec zone de recul et la création d'un parking sous-terrain (9 places pour les voitures) entre l'immeuble avant et les 2 maisons unifamiliales ;

Considérant que la situation projetée ne tient dès lors pas compte de la typologie particulière du site ; qu'en effet, la lecture de la maison 3 façades avec jardin est complètement perdue ; que la partie conservée de la maison existante apparaît comme un bout de façade qui dessert le projet alors que la commission de concertation souhaite conserver la lecture d'une maison 3 façades avec jardin (la maison existante constitue un ensemble qualitatif sur les plans architecturaux et patrimoniaux, la préservation d'un espace végétalisé et perméable semble important à cet endroit) ;

Considérant que les volumétries projetées (vu la profondeur du parking en sous-sol, l'implantation de 2 unifamiliales à la suite de celui-ci et la présence de citernes et d'allées occupant presque toute la surface des zones de recul des 2 unifamiliales) demande, en outre, l'imperméabilisation de la parcelle à 100% ce qui déroge aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU et va totalement à l'opposé de la préservation de la poche végétale existante entre les numéros 1122 et 1128 ;

Considérant que la préservation d'un front vert et arboré, côté Van Soust, se justifie tout à fait sur ce tronçon de la rue Van Soust en tant que signal du début de cette rue secondaire, végétalisée d'aspect, vu qu'il ne comporte aucune construction significative et que ceci contribue à la préservation d'un cadre qualitatif en relation directe avec la cité-jardin voisine qui est elle-même reprise à l'inventaire légale des monuments et ensembles ;

Considérant que la profondeur bâtie dépasse de +/- 12m le plus profond de l'îlot, le n°1120 et l'autre voisin de 34m (sous-sol compris) ; ce qui déroge de façon excessive à l'article du Titre I du RRU ;

Considérant que l'abattage de 4 arbres en situation projetée (qui sont en bonne santé selon le rapport phytosanitaire fourni par le demandeur) dont 2 remarquables constitue en lui-même un motif d'avis défavorable aux yeux de la commission de concertation et n'est donc pas envisageable ; qu'en effet, la commission de concertation vise la préservation du végétal en ville et d'une biodiversité soutenable dans ce cadre ; que les arbres contribuent grandement à cela ;

Considérant qu'il n'y a actuellement aucune possibilité de replantation d'arbres prévue au sein du projet, ce qui est encore moins acceptable ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS visant la préservation et l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot, ce qui n'est acceptable ;

Considérant que le projet, côté Chaussée de Ninove, va jusqu'au dépassement de la référence la plus haute de 40 cm alors que ce bâtiment est le plus haut de l'îlot et de ce tronçon de la Chaussée ; que cette situation ne génère pas un raccord harmonieux avec le plus bas ; qu'en effet, bien que le projet prévoit une partie plus basse pour se raccrocher à l'autre voisin à rue, la transition de hauteur au sein de projet en lui-même est trop prononcée ; que le projet déroge à l'article 5 du Titre I du RRU ;

Considérant que le projet, même dans sa partie la plus basse, dépasse, entre 3,20m et 6,30m la hauteur de la référence la moins haute, le n°1124, et de son mur mitoyen et jusqu'à 9 mètres pour la partie la plus haute, ce qui déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que le projet tente de se rattacher à la partie préservée du bâtiment existant par un recul en son milieu dont une partie est couverte par les terrasses qui se répètent à chaque étage ; que ceci ne crée pas une situation qualitative (zone de dépôt potentiel pour les déchets, poubelles etc, renforcement insécurisant) ; que le projet déroge à l'article 3 du Titre I du RRU ; que la logique d'implantation projetée ne répond pas à celle d'un axe structurant ; que le décrochement ne met de toute façon pas en valeur ce qui subsisterait du bâtiment existant qui est complètement écrasé et dénaturé par la partie projetée ;

Considérant que ces dérogations ne sont pas acceptables et ne vont pas dans le sens de la préservation d'une situation qualitative telle qu'elle existe ;

Considérant, outre cela, que la façade projetée, Chaussée de Ninove, apparaît comme un tout hétérogène et désorganisé ; que ceci se démontre par la multiplication de matériaux, des formes, des proportions des baies et des décrochages, par l'intégration compliquée et le non-respect du bâtiment existant ;

Considérant que la hauteur du rez-de-chaussée est trop basse ;

Considérant que les DEP (descentes d'eau de pluie) ne sont pas intégrées à la façade, ce qui n'est pas esthétique, en façade avant, et déroge à l'article 10 du Titre I du RRU ;

Considérant que, sur la partie existante préservée, le projet propose des châssis en PVC blanc pour rester cohérent avec l'ensemble ; que ceci diminue toutefois les qualités et l'intérêt de la partie préservée (perte notable du cintrage, de la qualité d'un châssis bois en association avec un bâtiment ancien) ;

Considérant que les extérieurs privatifs (terrasses, balcons), à front de Chaussée, n'ont pas vraiment d'intérêt vu la présence de terrasses à l'arrière ; qu'ils déforcent néanmoins la façade vu la différence de hauteurs et largeurs des garde-corps des différentes colonnes de terrasses, vu la présence d'un garde-corps sur plus de 2/3 de la partie R+5 alors qu'en règle générale, ce type de dispositif doit servir à mieux articuler la façade et sa composition ;

Considérant qu'il en ressort que la façade avant ressemble plutôt à une façade arrière, ce qui n'est pas envisageable le long d'un espace structurant ;

Considérant que le choix des matériaux et la proposition de volumétrie des 2 maisons unifamiliales ne s'intègre aucunement à l'environnement proche de la cité-jardin ; que la proposition d'aménagement de la zone de recul fait fi de la logique arborée existante, ce qui n'est pas acceptable ; qu'on peut en conclure que le projet (sa volumétrie, son programme) n'est en rien intégré à son contexte ;

Considérant, en parallèle à tout ce qui précède, que l'aménagement intérieur proposé est loin d'être sans faille ;

Considérant en effet, et tout d'abord, que, pour les parties communes, la batterie de voiture proposée demande une volumétrie excessive (et non acceptable - voir plus haut) ; que ceci traduit un programme inadapté à la parcelle ;

Considérant, de plus et malgré cela, que le local vélos n'est pas séparé des parkings, ce qui déroge à l'article 17 du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet supprime la cage d'escalier de la maison existante ; que ceci était le seul vestige, à l'intérieur, de la situation d'origine ;

Considérant que le projet propose 2 logements 3 chambres et plus (soit les 2 unifamiliales) ; qu'aucun grand logement n'est donc prévu dans l'immeuble R+5 ; que ceci ne répond pas du tout aux attentes de la commune en termes de création et préservation de grands logements 3 chambres et plus (ceci est nécessaire afin de maintenir suffisamment de logements pour les familles sur son territoire) ; qu'un minimum de 20% est toujours demandé (on est ici à 18% de grand logement pour tout le site) ;

Considérant que les logements repris comme les n°2, n°3 et n°5 sont totalement ou presque totalement mono-orientés (27% de l'ensemble) ; qu'en effet, si les logements n°3 et n°5 disposent d'une baie sur une façade latérale, ils sont enfermés par un volume conséquent (celui du logement n°2 qui est lui-même mono-orienté) juste à l'arrière de ceux-ci, ce qui ne traduit pas une situation qualitative ;

Considérant, de plus, que les logements n°3 et n°5 dérogent aussi à l'article 10 du Titre II du RRU au niveau de leurs séjours ; qu'ils ne sont donc pas suffisamment éclairés eu égard des prescriptions du RRU (Titre II) ;

Considérant que les logements repris comme n°1, n°4, n°6 et n°8, en plans, ont leur chambres côté Chaussée de Ninove (36% de l'ensemble) ; qu'il vaut toujours mieux envisager les chambres du côté de l'ilot (le passage de véhicule la nuit n'est pas idéal pour la qualité du sommeil) ;

Considérant que les 2 maisons unifamiliales ont chacune une petite salle de douches de 3,1m² à l'étage et un WC séparé, ce qui n'est pas suffisant pour un grand logement ; que le logement repris comme n°7, un duplex 1 chambre, ne dispose pas de toilette à l'étage de la chambre, ce qui n'est pas fonctionnel (en particulier la nuit) ;

Considérant que le projet reprend aussi un bureau en demi-sous-sol dans la partie préservée de la situation existante ; que l'implantation, en demi sous-sol, pour ce type de fonction ne répond pas au bon aménagement des lieux (comme pour un logement ou un commerce) ; que l'espace comprenant ce bureau devrait plutôt être affecté aux parties communes vu sa configuration ;

Considérant que les portes d'entrée de tous les logements n'ont pas un passage libre de 95cm, ce qui déroge à l'article 6 du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet n'est pas adapté du point de vue de l'accessibilité aux PMR ; qu'en effet, il déroge à l'article 4 du Titre IV ((accès) vu l'embranchement de l'entrée de 4 cm pour l'immeuble avant et de 15 cm pour les 2 unifamiliales au lieu de 2 cm, vu la pente d'accès au parking de 8,2% sur 8,5m sans paliers), à l'article 6 ((portes d'entrée) vu que les 2 maisons unifamiliales ont une ouverture de porte de moins de 95 cm), à l'article 7 ((emplacement de parking) vu qu'il en faut au moins 2 par projet), à l'article 9 du Titre IV ((largeur des couloirs) moins de 1,50m au niveau des portes de la rampe vers le parking et des portes des logements n°3 et n°5, couloirs d'accès au locaux compteurs aussi en dérogation), article 10 du Titre IV ((portes intérieures des logements) toutes les portes n'ont pas 85cm d'ouverture et 50 cm à côté de la poignée, ni un dégagement d'1,50m nécessaires, à l'article 12 du Titre IV ((escaliers) les plans ne permettent pas de juger une hauteur de marche effective de 18 cm) ;

Considérant que les citernes sont, à priori, surdimensionnées ; que la commission de concertation invite le porteur de projet à prendre contact avec Bruxelles Environnement à ce sujet afin d'évaluer l'efficacité du dimensionnement des citernes ;

Considérant que le service prévention du SIAMU a remis un avis défavorable, daté du 17/10/2024 ; que la commission de concertation ne peut dès lors de toute façon pas remettre un avis favorable pour le projet ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

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

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



