

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/01/2023

4. Dossier PU-38359 - od

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Abdellah Samir
<u>LIEU</u>	RUE DE MENIN 52 - 54
<u>OBJET</u>	la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'un immeuble de logement R+4 comprenant 6 appartements et 2 places de parking
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/01/2023 au 17/01/2023 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none">- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (alignement)- 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 - hauteur)- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 Abdellah Samir pour la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'un immeuble de logement R+4 comprenant 6 appartements et 2 places de parking, rue de Menin 52 - 54 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/01/2023 au 17/01/2023 pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (alignement)
- 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 - hauteur)

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'article 6 du Titre VIII (parking) ;

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 22/12/2022 ;

Vu le permis PU-18676, délivré en date du 04/08/1933, pour la modification de la façade du garage et la couverture de la cour ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-37322 refusée le 7/02/2019 au sujet de la démolition d'un bâtiment existant pour la reconstruction d'un immeuble à 8 appartements et 7 places de parking ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande prévoit la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'un immeuble de logement R+4 comprenant 6 appartements et 2 places de parking, rue de Menin 52 - 54;

Considérant que la situation légale reprend une parcelle non bâtie au n°52, une activité productive au n°54 dans un immeuble à un étage comprenant une petite toiture en pente (R+1+T) et une cour couverte affectée en activité productive ; que la demande prévoit la démolition du bâtiment présent au n°54 et la démolition de la couverture de cour située en intérieur d'îlot ; que le projet prévoit la construction d'un immeuble de logement de 4 étages + Toiture (R+4) aux numéros 52 et 54 ; que la démolition de la couverture de cour située en intérieur d'îlot est positive car cela répond à la prescription 0.6 du PRAS visant l'amélioration de caractéristiques végétales de l'intérieur d'îlot et la création ou le maintien de surfaces de pleine terre; que la commission de concertation déplore que le projet ne conserve aucune activité productive sur la parcelle mais que cela pourrait être accepté car le bien est situé en zone d'habitation ;

Considérant que le nouveau bâtiment dépasse, au rez-de-chaussée, la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (n°50 à gauche) et qu'il dépasse à gauche très légèrement les $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que la structure des terrasses arrière est aussi établie au-delà du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; que le nouveau bâtiment projeté est construit en partie droite du terrain au rez-de-chaussée et aux étages sur toute la profondeur de la parcelle ; que l'implantation du nouveau bâtiment déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ; que la parcelle est située à proximité de l'angle formé par la rue de Menin et la rue d'Ostende ; que la partie de construction proposée sur toute la profondeur de la parcelle enclave fortement l'angle de l'îlot et propose une minéralisation trop importante de la parcelle, ce qui n'est pas acceptable dans le contexte du site car cela ne permet pas d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de cet intérieur d'îlot ; que les dérogations à l'article 4 du Titre I du RRU ne peuvent être accordées ;

Considérant que le gabarit du bâtiment projeté (façade avant et toiture) dépasse celui de ses 2 voisins; que cela déroge aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU ; que les 2 parcelles voisines sont cependant occupées par des constructions d'un seul niveau (garages); que le gabarit des 2 voisins est anormalement faible par rapport à la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ; que, pour analyser le gabarit proposé, il faut donc tenir compte de la hauteur moyenne des autres constructions de l'ilot ; que la construction située à gauche de la parcelle de gauche présente un gabarit R+3+T, que la hauteur de sa corniche est cotée à 14,58m sur le plan ; que les autres bâtiments construits à gauche présentent également un gabarit R+3+T ; que les bâtiments situés de l'autre côté de la rue présentent des gabarits allant de Rez à R+4 ; que la construction située à droite de la parcelle voisine de droite présente un gabarit de R+2, que sa hauteur sous corniche est de 12,38m et qu'il s'agit d'un bâtiment formant l'angle entre la rue de Menin et la rue d'Ostende ; que le bâtiment projeté propose 2 hauteurs différentes, ce qui permet de créer un raccord harmonieux entre les gabarits des bâtiments situés à gauche et à droite de la parcelle, ce qui est positif ; que la hauteur de la façade du nouveau bâtiment est cotée à 15,46m à gauche et à 12,36m à droite ; que la hauteur de la façade à gauche est légèrement supérieure à celle de la façade de gauche de référence; que le gabarit proposé en façade pourrait être accepté ; que, cependant, le projet prévoit 5 et 4 niveaux dans un gabarit dont les voisins n'en comportent que 4 et 3 ; que cela ne permet pas de créer un raccord harmonieux au niveau des façades entre le nouveau bâtiment et les bâtiments voisins car il n'y a aucun alignement entre les baies de façades et que la hauteur du rez-de-chaussée est fort basse par rapport aux bâtiments voisins, en particulier en partie droite du bâtiment ; que le gabarit de R+4 et R+3 ne peut dès lors être accepté tel quel; qu'en outre des balcons de 1m de dépassement sont proposés en façade avant; qu'un tel dépassement ne peut être autorisé dans cette rue étroite aux trottoirs étroits ;

Considérant que le projet prévoit en façade avant un parement en brique de teinte rouge, des châssis en aluminium de teinte noire, des grilles métalliques, des panneaux de façade de teinte noire ; que la brique rouge proposée dans l'image de synthèse semble trop vive par rapport aux matériaux à dominance beige/orange présents dans le quartier ; que la commission de concertation est très favorable à un revêtement de façade en brique pour autant que la teinte utilisée soit plus assortie aux teintes du quartier; que la façade présente de grandes baies de façade avec des garde-corps en verre qui donnent au bâtiment une connotation de façade de bureau qui ne contribue pas à préserver le caractère résidentiel de la zone ; que le projet se situe en ZICHEE ; qu'en ZICHEE, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public doit permettre de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger ; que la façade proposée ne permet pas de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de la rue et du quartier et de promouvoir son embellissement ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, la grille donnant sur le garage est placée en retrait et que la façade n'est donc pas implantée à l'alignement ; que cela déroge à l'article 3 du Titre I du RRU et que cette dérogation ne peut être autorisée; qu'en outre, la façade au rez-de-chaussée est majoritairement animée par des grilles de garage; que la composition de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet propose l'aménagement de 6 logements ; que 2 logements 1 chambre sont aménagés au 1^{er} et 2^{ème} étage et disposent chacun d'une petite terrasse à l'arrière ; qu'un logement 3 chambres est aménagé en duplex au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ; que ce logement ne dispose que d'une seule petite salle de bain située au rez-de-chaussée alors que les 2 autres chambres se situent au 1^{er} étage ; que ce logement ne dispose que d'une petite terrasse en façade avant, ce qui est regrettable pour ce grand logement ; qu'un logement 2 chambres est aménagé au 2^{ème} étage et dispose d'une petite terrasse en façade avant ; qu'un logement 1 chambre est aménagé au 3^{ème} étage et dispose d'une petite terrasse en façade avant ; qu'un dernier logement 3 chambres est aménagé en

duplex au 3^{ème} et 4^{ème} étage ; que ce dernier logement dispose d'une grande terrasse en toiture ; que les logements disposent tous de buanderies ; que l'aménagement des logements est qualitatif excepté les remarques formulées ci-dessus ; que 6 caves privatives sont aménagées au rez-de-chaussée ; que des locaux communs sont prévus pour l'entretien, les poubelles et les compteurs, ce qui est positif ; qu'aucun espace n'est cependant prévu pour le rangement des voitures d'enfants ; que le nombre et la disposition des logements ne peut être accepté car le gabarit proposé est trop grand ;

Considérant la réduction ambitieuse du stationnement en voirie prévue au PRDD et dans le plan Good Move ; que le projet se trouve en zone A sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ; que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ; que la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale" préconise que 5 à 10% des emplacements pour vélos hors voirie soient dédiés aux vélos cargo dans les nouveaux projets résidentiels ;

Considérant que le projet comptabilise 2 places de parking pour 6 logements, ce qui déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU ; que le manque de place de parking par rapport au nombre de nouveaux logements est compensé par la création de 14 emplacements pour vélos ; que le nombre d'emplacements pour vélos et pour vélo cargo proposé n'est pas suffisant car cela ne permet pas de prévoir un emplacement vélo par habitant de l'immeuble et ne respecte pas ce qui est préconisé par la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale" ; que le type de support vélos n'est pas mentionné sur les plans ; que les systèmes de type pince-roues sont à proscrire ; que le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo ;

Considérant que la présence de 2 entrées de parking au rez-de-chaussée ne permet pas de créer au rez-de-chaussée une façade très qualitative et attractive ; qu'en outre cela n'apporte que peu d'amélioration au stationnement dans le quartier car cela empêche le stationnement de 2 voitures dans la rue devant les 2 portes de garage ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager des toitures vertes sur 2 toitures plates ; qu'il prévoit de placer des panneaux solaires sur la toiture plate principale (+/- 70m²) ; que la pose de panneaux solaires ne peut pas être un argument pour ne pas végétaliser une toiture plate ; que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ; que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ; qu'il est regrettable que le projet ne combine pas panneaux solaires et toiture végétale sur la toiture plate principale du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit de recréer un espace extérieur de plein terre en intérieur d'îlot, ce qui est positif ; qu'un jardin commun avec une zone de potager y est proposé ; que ce jardin est situé au pied des immeubles de la rue d'Ostende, ce qui permet peu d'intimité sur cet espace extérieur ; que le bâtiment est construit au rez-de-chaussée à gauche plus loin que le voisin construit le plus profond, ce qui déroge au RRU et n'est pas acceptable ; que la réduction du volume construit au rez-de-chaussée permettrait d'agrandir l'espace extérieur et de recréer une zone extérieure moins exposée au voisinage ; que la commission de concertation émet des réserves sur la pertinence de prévoir un jardin collectif pour ce petit immeuble et regrette que les logements ne disposent pas d'espaces extérieurs privatifs plus grands et qualitatifs et en particulier le duplex 3 chambres du rez-de-chaussée /1^{er} étage qui ne dispose que d'une petite terrasse en façade avant ; qu'il serait

préférable d'attribuer l'espace extérieur du rez-de-chaussée à un des logements destinés aux grandes familles du projet ;

Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise ; que le projet doit prendre en compte l'utilisation future du bien et se conformer aux éventuelles restrictions d'usage ou prendre les mesures d'assainissement nécessaires (Sol pollué répertorié en catégorie 3)

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ; que, conformément au Plan Nature (p.70, prescription 4) : "Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations. Les autorités délivrantes veilleront à ce que, dans les projets qui leur seront soumis, ceux-ci contribuent à la réalisation des maillages verts et bleus ainsi que du réseau écologique bruxellois." ; que l'aménagement paysager doit s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ; que les nouvelles plantations doivent être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ; que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle (Rougequeue noir) ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 6 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ; que le projet prévoit de placer une citerne d'eau pluviale de 7.500l dans le jardin commun en intérieur d'îlot ; que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ; que l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelle que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ; qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ; que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ; que pour cela, il convient de privilégier des toitures stockantes ; que mis à part le tamponnage des eaux pluviales via le bassin d'orage, la demande de permis ne respecte pas les orientations de gestion intégrée des eaux pluviales du Plan de Gestion de l'Eau ; que le projet ne met pas en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

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.

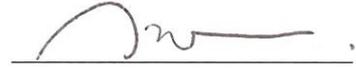
DELEGUES

SIGNATURES

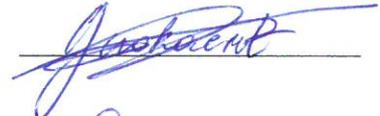
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

