

Commission de concertation du mercredi 24 février 2021
Overlegcommissie van woensdag 24 februari 2021

Demande introduite par / aanvraag ingediend door :

Monsieur Patrick BOUWEN représentant BPA S.A.

Objet / onderwerp : **URB/6595-20**

construire un immeuble de logements de 25 appartements
het bouwen van een gebouw met 25 appartementen

Adresse / adres :

Venelle Chopin 8

Motifs / Reden :

application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours³²) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Avis de la commission de concertation / Advies van de overlegcommissie :

Attendu que le bien se situe en zone à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
Attendu que la demande se situe dans le périmètre du pôle d'échelle intercommunale et locale (Porte d'Ostende), en noyau d'identité local et en zone de protection de la ville verte de seconde couronne du Plan Régional de Développement Durable (PRDD);
Attendu que la demande se situe dans le périmètre du permis de lotir n° 35 (08/LVFD/168452), dénommé « Neuf Provinces » et approuvé le 15/12/1992 ;
Attendu que la demande vise à :

- La construction d'un immeuble de logements de 25 appartements ;
- La construction de deux niveaux en sous-sols, comprenant les locaux techniques, les caves et une surfaces de parking de 25 emplacements ;
- La réalisation d'un espace vert à destination des occupants de l'immeuble dont une partie sera privée et l'autre commune; le jardin commun sera planté de 5 nouveaux arbres à hautes tiges ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/01/2021 au 12/02/2021 et a donné lieu à 1 réaction pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 1.5.2°. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : Modification des caractéristiques urbanistiques ;
- Application de l'art. 126/11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 8 (hauteur d'une construction isolée) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- Application de l'art. 175/20 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidences;

Que la réclamation principalement sur des questions précises sur la mise en œuvre et le déroulement du chantier ;
Vu l'avis du SIAMU du 08/01/2021 ;
Vu l'avis d'AccesAndGo du 25/01/2021;
Vu l'avis de Vivaqua du 18/12/2020 ;
Vu le rapport d'incidences ;
Vu que le projet s'inscrit dans l'aménagement du lotissement 4/A « Neuf Provinces » en bordure du Boulevard des Neuf Provinces ;
Considérant que la demande se situe sur la parcelle du lot 10 en face de la place de la Reine Paola ;
Considérant que la parcelle est desservie par la Venelle Chopin, la Venelle Mozart et l'avenue des Neuf Provinces ;
Considérant que le site est situé en bordure d'une zone verte du côté ouest qui le sépare d'une zone

d'industrie urbaine ;

Considérant que le site est donc entouré par des industries urbaines, un espace vert et des habitations ;

Considérant que le gabarit déroge à l'art. 8 §1 Titre 1 du RRU en ce que sa hauteur de 21,23m dépasse la moyenne des hauteurs (13m) des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré ;

Considérant que cette dérogation est acceptable car la hauteur respecte le gabarit défini par le permis de lotir ;

Considérant que l'écriture de la toiture reprend celle des autres immeubles de la place de la Reine Paola afin de s'intégrer au contexte bâti ;

Considérant la répartition des 25 logements comme suit :

- 1 appartement studio ;
- 5 appartement 1 chambre ;
- 16 appartements 2 chambres ;
- 3 appartements 3 chambres ;

Considérant que l'immeuble est composé de 6 niveaux hors-sol dont 1 en retrait sous toiture pour les logements et de 2 niveaux en sous-sol pour les parkings, techniques et caves ;

Considérant que le niveau du rez-de-chaussée se situe 80 cm plus haut que la voirie et comprend :

- 3 logements,
- Un sas d'entrée et un local vélos commun,
- Une rampe de parking du côté Nord,

Considérant que les différents appartements aux étages s'organisent autour d'un noyau central avec ascenseur PMR ;

Considérant que les 4 angles de l'immeuble sont occupés par les séjours ;

Considérant que les étages R+1 à R+3 comprennent 5 logements par niveau ;

Considérant que le 4^{ème} étage comprend 4 logements ;

Considérant le dernier étage en penthouse qui comprend 3 logements ;

Considérant que tous les locaux « servants » sont localisés autour du noyau central afin de limiter les circulations et offrir aux habitants le maximum d'espace de vie ensoleillé ;

Considérant l'organisation du sous-sol sur 2 niveaux qui accueille la rampe de parking, les emplacements voitures, les caves et les locaux techniques ;

Considérant que les 2 appartements à front de rue situés au rez-de-chaussée bénéficient d'une terrasse en lien direct avec la voirie, que cette proximité peut être source de désagréments ;

Considérant dès lors que cette situation doit être améliorée ;

Considérant que l'appartement 2 chambres situé au rez-de-chaussée bénéficie d'un jardin privatif très généreux, que ce jardin pourrait profiter à une famille nombreuse ;

Considérant dès lors qu'un appartement de minimum 3 chambres est souhaitable à cet endroit ;

Considérant les appartements 1 chambre et studio au rez-de-chaussée, que ses appartements longent directement la voie publique, que leurs terrasses s'ouvrent sur cette voirie ;

Considérant que le rapport entre ses appartements et l'espace public n'est pas le plus approprié, qu'un local communautaire activerait le rez-de-chaussée et serait plus adéquat à cet endroit ;

Considérant que les façades respectent les intentions du Permis de lotir et que leur composition et le choix des matériaux permet de s'intégrer dans leur environnement bâti ;

Considérant que les baies qui n'ouvrent pas sur un balcon ou une terrasse sont limitées par un garde-corps en verre transparent afin de maximiser l'apport de lumière et le contact vers l'extérieur ;

Considérant néanmoins que les logements suivants dérogent au Titre 2 art.10 du RRU en ce que leurs surfaces éclairantes sont insuffisantes :

- 1^{er} étage, appartement 2 chambres côté jardin commun : chambre 2 ;
- 2^{ème} étage, appartement 2 chambres côté jardin commun : chambre 2 ;
- 3^{ème} étage, appartement 2 chambres côté jardin commun : chambre 2 ;
- 4^{ème} étage, appartement 3 chambres côté jardin commun : chambre 2 ;
- 5^{ème} étage, appartement 1 chambre côté jardin commun : chambre 1 ;

Considérant que la dérogation est minime pour les fenêtres des étages 1 à 4 (2,13m² au lieu de 2,16m²) mais non négligeable pour la fenêtre du 5 étage (3,69m² au lieu de 4,67m²) ;

Considérant dès lors qu'il serait souhaitable d'agrandir cette dernière fenêtre ou d'ajouter une fenêtre d'un minimum de 1m² de surface nette éclairante ;

Considérant le local vélos qui comprend 45 emplacements vélos et qui se situe au rez-de-chaussée directement accessible depuis l'extérieur ;

Considérant qu'il convient de favoriser la mobilité douce, et qu'il convient d'atteindre un minimum de 1 emplacement vélo de qualité par chambre avec une zone de recul suffisante ;

Considérant que ces caractéristiques correspondent à un ratio de 2m² par emplacement vélo selon

les recommandations de Bruxelles-Environnement ;

Considérant que la porte d'accès du parking vélo donne directement sur la voirie, que les usagers devront sortir sur la voie publique pour rejoindre la grille d'entrée jouxtant le parking, qu'il serait dès lors préférable de placer cette porte sous couvert et en lien direct avec l'entrée des appartements ;

Considérant le parking qui comprend 25 emplacements voitures, que ce nombre correspond à 1 voiture par logement et est donc conforme aux prescriptions du RRU en la matière ;

Considérant que la rampe de parking souterraine dépasse du volume bâti et empiète sur plus de 50% de la surface des jardins et que cette rampe est construite au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que cette rampe est conforme au permis de lotir ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du sous-sol afin de réduire l'emprise de la rampe dans la zone de cour et jardin et de ce fait augmenter la surface de pleine terre ;

Considérant que chaque appartement a une cave en sous-sol et un ou plusieurs locaux de rangements en son sein ;

Considérant que le seul accès direct entre les logements et le parking est l'ascenseur, que l'escalier principal du parking débouche dans le parking vélos, qu'en cas de panne d'ascenseur, les usagers devront sortir sur la voie publique pour rejoindre leurs appartements, qu'il serait dès lors préférable d'améliorer la connexion entre l'entrée des logements et l'accès au parking voiture pour les piétons ;

Considérant que le local poubelles est dimensionné sur une base d'occupation moyenne des logements de 59 personnes (studio 1pers. ; 1 ch : 1,5pers ; 2ch : 2,5pers ; 3ch : 3,5pers) et 3540 litres de déchets par semaine, qu'il a une capacité de minimum 10 containers de 360 litres ;

Considérant qu'un dispositif de sprinklage est prévu dans le local poubelles ;

Considérant que les eaux de pluies sont amenées dans des citernes et bassin d'orage, que l'eau des citernes sera utilisée en partie pour l'entretien et l'arrosage des jardins ;

Considérant que, conformément à l'art.16, chap 5 du Titre I du RRU, le projet prévoit une capacité de stockage de 33l/m² de surface de toiture en projection horizontale ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que le système de gestion des eaux pluviales ne prévoit qu'un bassin d'orage enterré de 15m³ et une citerne de récupération de 2m³ avec un seul usage prévu, et que la proposition globale est insuffisante au regard de ce Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que le projet prévoit de creuser 2 étages en sous-sol jusqu'à une profondeur de 6m ;

Considérant que la nappe pourrait se situer à 8m de profondeur selon les modèles hydrogéologiques à disposition ;

Considérant que dès lors le creusement de ces deux étages en sous-sol comporte des risques hydrogéologiques, géotechniques et environnementaux et un risque d'effet de barrage à l'écoulement ;

Considérant que la zone des jardins est divisée en 2 parties : une première partie est réservée à l'usage privatif de l'appartement du rez-de-chaussée, le reste est prévu en une zone commune appropriable par la copropriété et accessible depuis le hall commun ;

Considérant qu'une majeure partie de ces jardins se trouve au-dessus de la rampe de parking, qu'il y a lieu de placer au minimum 60 cm de terre sur la dalle afin d'assurer la pérennité de la végétation ;

Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux, moyennant les modifications demandées ;

Favorable sous conditions (unanime)

Conditions :

Rendre le projet conforme au Titre II du RRU, notamment en ce qui concerne l'éclairage (article 10) ;

Prévoir un local vélo permettant d'accueillir un nombre suffisant d'emplacements de vélos de qualité, correspondant à un vélo par chambre ;

Améliorer la connexion entre l'entrée des logements et l'accès au parking voiture et la connexion avec l'accès au parking vélos pour les piétons ;

Augmenter les surfaces de pleine terre en réduisant l'impact de la rampe du parking dans la zone de cour et jardin et revoir l'aménagement des sous-sols en conséquence ;

Revoir l'aménagement du rez-de-chaussée, en prévoyant un logement de plus grande taille bénéficiant du jardin privatif et en créant un local communautaire le long de l'espace public côté Venelle Chopin ;

Fournir une étude pour une gestion intégrée des eaux pluviales optimisée (maximisant

l'infiltration, l'évaporation, la réutilisation,...), répondant aux objectifs du Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Fournir une étude hydrogéologique analysant les risques d'une proximité de la nappe phréatique et les solutions techniques envisagées pour y remédier ;

Respecter l'avis du SIAMU du 08/01/2021 ;

Respecter l'avis de Vivaqua du 18/12/2020 ;

Respecter l'avis d'AccessAndGo du 25/01/2021 ;



Administration communale :
Gemeentebestuur :



URBAN - Urbanisme :
URBAN - Stedenbouw :



URBAN - Patrimoine Culturel :
URBAN - Cultureel Erfgoed :



Bruxelles Environnement :
Leefmilieu Brussel :