

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38537

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/09/2023

3. Dossier PU-38537 - jb

DEMANDEUR

Monsieur Henri CROHAS

LIEU

CHAUSSÉE DE GAND 508

OBJET

la rehausse du bâtiment avant de 2 niveaux, la création d'annexes au R+2 du bâtiment avant et la création d'une terrasse au R+3, la démolition partielle d'une annexe au rez-de-chaussée, l'augmentation du nombre de logement du bâtiment avant de 1 à 3 logements, la reconversion du bâtiment arrière en 2 ateliers et bureau + logement, la création d'un bureau au rez-de-chaussée (bureau 42m², atelier 295m², 4 logement au total)

ZONE AU PRAS

zones mixtes, liserés de noyau commercial, espaces structurants

ENQUETE PUBLIQUE

du 29/08/2023 au 12/09/2023 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur)

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 Henri CROHAS pour la rehausse du bâtiment avant de 2 niveaux, la création d'annexes au R+2 du bâtiment avant et la création d'une terrasse au R+3, la démolition partielle d'une annexe au rez-de-chaussée, l'augmentation du nombre de logement du bâtiment avant de 1 à 3 logements, la reconversion du bâtiment arrière en 2 ateliers et bureau + logement, la création d'un bureau au rez-de-chaussée (bureau 42m², atelier 295m², 4 logement au total), **Chaussée de Gand 508** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/08/2023 au 12/09/2023** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 3.5.1° 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)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II (art.3 (surfaces)) ;

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 10/08/2023 ;

Vu le refus du PU-38103, daté du 17/11/2022, pour la transformation d'un ensemble immobilier constitué d'un bâtiment R+2 à rue, comprenant 1 logement et 1 bureau, et d'un bâtiment R+3 en intérieur d'îlot, affecté à une activité productive, en 7 logements, la construction de 2 étages supplémentaires sur le bâtiment à rue, la construction d'annexes arrières et la démolition d'une partie du bâtiment en intérieur d'îlot. ART126: la rehausse du bâtiment avant de 2 niveaux et la création d'annexes pour sa division en 3 logements (bâtiment passant de 1 à 3 logements) + bureau au rez-de-chaussée, la démolition partielle du bâtiment en intérieur d'îlot et sa réaffectation d'activité productive en 3 logements + bureau au rez-de-chaussée (total : 6 logements + 80m² de bureaux)

Considérant que le bien se situe en zones mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013;

Considérant que le bien concerné par la demande est constitué d'un bâtiment avant R+2 et d'un bâtiment en intérieur d'îlot R+1+T ; que la situation légale du bâtiment avant est, au rez-de-chaussée, un bureau et un accès carrossable vers l'atelier et, au 1er et 2ème étage, un logement ; que la situation légale du bâtiment arrière est un atelier ;

Considérant que la demande porte sur la rehausse du bâtiment avant de 2 niveaux ; que la volumétrie ajoutée s'inscrit dans les prescriptions du Titre I du RRU ; que le projet vise néanmoins la densification d'une parcelle fortement bâtie par l'augmentation du nombre de logement de 1 à 3 à l'avant et l'ajout de cette volumétrie ; que le volume projeté dépasse en hauteur de plus de la moitié de la hauteur du volume existant ; que ce dernier se voit écrasé par le volume projeté ; que la rehausse n'est dès lors pas harmonieuse ; que dans les avis d'urbanisme du PU-38103, il est demandé de ne pas faire de rehausse de plus d'un niveau sur le bâtiment à rue et d'effectuer celui-ci en retrait ; que ceci se justifie à la fois pour des raisons de densité mais aussi d'intégration au bâti et au patrimoine existant ;

Considérant qu'il conviendrait d'adopter un langage plus sobre pour la rehausse qui crée une nouvelle identité se détachant trop du bâti existant ; que la rehausse projetée pour le bâtiment avant n'est dès lors pas acceptable telle quelle ;

Considérant que le projet porte sur la création d'annexes au R+2 au niveau du bâtiment avant et la création d'une terrasse au R+3 ; que ces annexes et cette terrasse répondent au Titre I du RRU et ne

gènèrent pas d'impacts urbanistiques négatifs pour les voisins ; qu'elles pourraient dès lors être acceptées dans un projet moins dense et plus qualitatif ;

Considérant que la terrasse du R+3 dispose d'une partie en encorbellement ; que ceci génère de l'ombre et des vues peu acceptables sur la terrasse prévue au R+2 ; que ceci n'est, en outre, pas très esthétique ;

Considérant que le projet prévoit la démolition partielle d'une annexe au rez-de-chaussée, ce qui a pour intérêt de recréer une cour entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière et est positif ;

Considérant que seule la cour arrière au bâtiment arrière est rendue végétale ; que la cour centrale est complètement imperméable ; que moins de 50% de la superficie de la zone de cour est jardin est rendue imperméable ; que le projet déroge à l'article 13 du Titre I du RRU ; que ce principe d'aménagement peut se comprendre néanmoins pour des raisons de salubrité vu l'agencement de la cour centrale entre des volumes plus haut ;

Considérant que le projet prévoit l'augmentation du nombre de logement du bâtiment avant de 1 à 3 logements ; que cette densité engendre une volumétrie trop abondante ; que cette densité trop importante se fait aussi ressentir à travers l'aménagement intérieur des logements qui est discutable sur certains points ; qu'en effet, les logements ne disposent pas de sas d'entrée ; que la grande chambre en toiture du bâtiment avant ne totalise pas 14m² mais 13,5 m², ce qui déroge à l'article 3 du Titre II du RRU ; que l'augmentation du nombre de logement dans le bâtiment avant de 1 à 3 logements n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un bureau au rez-de-chaussée du bâtiment avant ; qu'au vu de la faible surface et du passage cocher, la commission de concertation émet des doutes quant à la viabilité de cet espace ; que cet espace serait plus apte à accueillir les vélos installés dans la cour, ce qui permettrait de dégager celle-ci ;

Considérant que, selon les plans fournis, le projet prévoit la rehausse de la toiture du bâtiment arrière de 13,60m à 13,85m , ce qui constitue une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ; que le demandeur précise cependant en séance que la toiture du bâtiment arrière n'est pas rehaussée et que les plans sont erronés ; qu'il est difficile de juger de la qualité de l'intérieur de l'ilôt sur base de plans erronés ;

Considérant que le projet porte sur la reconversion du bâtiment arrière en 2 ateliers et bureau + logement ;

Considérant qu'il est positif que le projet préserve une activité économique ; que les bureaux seront liés à l'activité ;

Considérant qu'un logement est prévu aux derniers étages du bâtiment arrière ; que la distance entre le bâtiment avant et arrière est de 5m uniquement (entre les 2 terrasses) mais que la façade avant du bâtiment arrière est maintenue et constitue un filtre visuel entre les 2 bâtiments, ce qui est positif ;

Considérant, concernant l'aménagement intérieur du logement en intérieur d'ilot, qu'il ne dispose pas de sas d'entrée ; que seules 2 petites salle d'eau de 3,45m² et 4,6m² sont à disposition d'un appartement de 4 chambres + bureau de 16m², ce qui paraît sous-estimé quant à l'usage ;

Considérant que l'ajout du logement en intérieur d'ilot devra répondre aux exigences du SIAMU qui a émis des réticences (avis défavorable) quant à l'accès pour la fonction logement dans les projets précédemment présentés ;

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

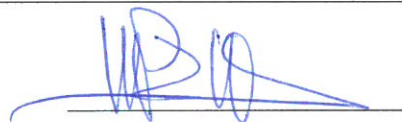
DECIDE :

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

