

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/03/2023

5. Dossier PU-38433 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	LoTi invest Monsieur - Louis TILMANS
<u>LIEU</u>	RUE VANDERSTICHELEN 108 - 112
<u>OBJET</u>	la rénovation globale d'un immeuble de commerce (2 unités) et logements (12 unités) avec extension sur la toiture plate
<u>ZONE AU PRAS</u>	Zone d'habitation - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – inventaire du 28/02/2023 au 14/03/2023 – 0 courrier
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
	- 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)
	- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
	- dérogation à l'art.36 §1 1° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone interdite)
	- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
	- 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 la LoTi invest SRL, représentée par Monsieur Louis TILMANS, pour la rénovation globale d'un immeuble de commerces (2 unités) et logements (12 unités) avec extension sur la toiture plate, **Rue Vanderstichelen 108 – 112** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/02/2023 au 14/03/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.36 §1 1° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone interdite)
- 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)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

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

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne ;
 - o Titre I, art. 6 : toiture – hauteur
 - o Titre I, art. 6 : toiture – éléments techniques
 - o Titre I, art.4 : - profondeur de la construction
 - o Titre I, art. 13 : surface perméable
 - o Titre VI, art. 36 - enseigne

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 18/02/2021 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-17435, délivré en date du 20/02/1931, pour la construction d'une maison ;

Vu le permis d'urbanisme PU-21049, délivré en date du 03/06/1938, pour une annexe ;

Vu le permis d'urbanisme PU-21808, délivré en date du 27/06/1941, pour la construction des annexes à simple rez-de-chaussée ;

Vu le permis d'urbanisme PU-23626, délivré en date du 28/05/1948, pour l'agrandissement du bâtiment intérieur ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation globale d'un immeuble de commerces (2 unités) et logements (12 unités) avec extension sur la toiture plate ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un double immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages et un niveau de sous-sol ; qu'il s'étend sur une superficie existante de 1065m² et trois numéros de police ; qu'il est légalement affecté à deux commerces et 11 logements (dont 2 accessoires aux commerces) ; que l'activité située en fond de parcelle, accessible via l'entrée cochère centrale, s'expose comme une entité séparée, ne faisant pas partie de l'actuelle demande ;

Considérant que le projet prévoit une rénovation globale du bâtiment principal à rue ; que la première partie de la demande vise à réaffecter les deux surfaces commerciales du rez-de-chaussée, en détachant les deux unités de logements, originellement accessoires, pour les rendre indépendantes ; qu'il en résulte deux surfaces de +/-24m² dont une seule profite d'un espace rangement (13m²) ; que

le demandeur ne renseigne pas encore d'activité prévue mais que la commission de concertation souligne des surfaces très minimalistes peu flexibles ou réalistes ;

Considérant que les deux logements arrière sont ensuite réorganisés dans le volume existant restant ; qu'ils proposent chacun deux chambres et qu'ils sont agencés autour de patio/cour intérieure ; que ni les séjours, ni les accès/entrées ne peuvent toutefois être considérés comme respectant le bon aménagement des lieux ; que la situation de ces deux logements, entre l'activité arrière et les commerces de la façade avant, n'est jugée que peu favorable, notamment au niveau des vues et des dégagements ; que le collège des Bourgmestre et Echevins encourage par contre la vie économique sur son territoire et que les rez-de-chaussée concernés se prêteraient plus facilement au développement étendu de deux activités, avec possible suppression des logements accessoires existants ; qu'il y a dès lors lieu de conserver les deux rez-de-chaussée de l'immeuble actif ;

Considérant que les plans présentent ensuite le réaménagement des étages suivant le compartimentage d'origine, à savoir trois unités par niveau ; que, si le programme du PU-17435 reprenait par contre sur son plan deux logements 2-chambres et un studio, l'actuel projet vise à augmenter la mixité en transformant le logement de gauche en 3-chambres ; que la commune apprécie normalement la création de grands logements sur son territoire mais que la commission de concertation s'accorde toutefois sur un manque de hall d'entrée, une cuisine trop exigüe et un séjour peu réaliste qui ne peuvent être considérés comme respectant le bon aménagement des lieux pour une unité 3-chambres ;

Considérant que les deux logements latéraux sont également agrandis sur une partie des balcons arrière pour atteindre les 14m² requis de la chambre principale ; que l'extension se justifie pour une l'inclusion des salles de bain dans le volume chauffé ; que la configuration de la grande chambre ainsi créée ne permet cependant pas un aménagement complètement idéal de la surface ;

Considérant que la partie centrale de chaque étage est consacrée à l'aménagement d'un logement 1-chambre sur une configuration étroite de trois pièces en enfilade ; que cela correspond à la situation légale de droit et qu'elle est jugée fonctionnelle pour une petite unité ;

Considérant que, sur le dernier niveau (+3), le projet prévoit enfin la scission du logement droit pour la création d'un studio en façade avant et le jumelage des chambres arrière, moyennant une prolongation de l'escalier existant, avec un nouveau volume créé sur la partie centrale de la toiture plate ; que celui-ci déroge à l'art.6 du Titre I du RRU sans être ni sollicité ni justifié dans le formulaire de demande (cadre X) ; qu'il ne vise qu'à augmenter d'une unité l'immeuble déjà très densément occupé mais que cela n'apparaît pas comme une justification urbanistique acceptable/favorable ;

Considérant que le nouveau programme proposé se compose dès lors d'un studio, de trois unités 1-chambre, de cinq logements 2-chambres et trois 3-chambres pour un total de 12 logements ; que, si la commune apprécie l'offre de mixité et les grandes unités familiales, l'immeuble affiche un taux d'occupation trop ambitieux et peu favorable pour la qualité du projet ; qu'il y aurait dès lors lieu de soit se limiter aux typologies existantes légales, soit revoir le projet pour une vraie proposition incluant des unités réellement agrandies, apportant une plus-value à la situation d'origine ;

Considérant que, en terme de locaux communs, le projet tente d'améliorer la situation existante en prévoyant l'aménagement d'un local pour le rangement des vélos (14m²) sur le niveau du rez-de-chaussée ; que celui-ci n'est toutefois pas jugé suffisamment dimensionné pour 12 logements (23 chambres) ; qu'il est également peu accessible pour les logements de gauche et que cette partie de la demande n'est dès lors pas jugée qualitative ;

Considérant que le plan du sous-sol reprend par contre bien positivement, conformément à l'art.3 du Titre II du RRU, une cave par unité de logement ; que le projet manque cependant d'un local pour les poubelles et d'un espace de rangement pour le matériel de nettoyage (art.16-18, Titre II, RRU) ;

Considérant que le projet n'améliore pas non plus, de manière significative, la perméabilité de la parcelle ; que l'ensemble des logements ne profite chacun que de très petites surfaces extérieures ;

Considérant enfin que le projet prévoit une rénovation complète de la façade avant ; que le dossier fournit un dessin certes complet mais aussi trop simplifié par rapport à la situation d'origine ; que le bien se situe pourtant en ZICHEE mais qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il y a lieu de respecter strictement le dessin d'origine (PU-17435) en ce qui concerne les devantures commerciales (pas d'imposte aux vitrines, volets intégrés) et de restaurer soigneusement les éléments de menuiseries caractéristiques encore existants ou de les refaire à l'identique (particulièrement les portes) ; que le détail des bow-window existants, et notamment le détail fin des éléments situés de part et d'autre de la double fenêtre centrale qui caractérise l'immeuble, est à reproduire à l'identique ;

Considérant que le dessin de la façade se reprend finalement aucune proposition d'enseigne pour les activités du rez-de-chaussée ; que les photos laissent toutefois apparaître une situation existante de fait malheureuse et que celles-ci se doivent d'être correctement réfléchies par rapport à l'architecture de la façade ; qu'il y aurait dès lieu d'inclure cette réflexion dans la proposition globale, aussi par souci d'unité et de cohérence pour l'immeuble ;

Considérant que la DMS insiste enfin sur la valeur patrimoniale de certains éléments intérieurs et des décors ; qu'elle rappelle la situation du bien et son inscription sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ; qu'il y a lieu de veiller à développer un projet qui préserve les escaliers, menuiseries, granito, etc. existants mais aussi idéalement les lanternes d'origine ;

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

Considérant que Bruxelles Environnement ajoute les points suivants :

Toiture végétale

Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, 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 ; Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ; Considérant 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 ; Considérant que les toitures végétales semi intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;

Nature

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Les maillages

Considérant que la parcelle se trouve en zone de carence en espaces verts accessibles au public de la carte « Zones de carence en espaces verts accessibles au public » de Bruxelles Environnement ;

Faune

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site (Rougequeue noir, Martinet noir et Moineau domestique) ;

Considérant 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) ;

Considérant que la rénovation des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Intérieur d'îlot

Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant que la mise en œuvre d'une finition végétale sur les annexes en intérieur d'îlot, diminuera le phénomène d'îlot de chaleur ;

Mobilité

Considérant que le projet se trouve en zone B sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant 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 ;

Considérant 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 ;

Vélos

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2m² par vélo ;

Considérant que le local vélo prévu ne fait que 14 m² pour un total de 23 chambres prévues ;

Considérant que le type de support vélos n'est pas mentionnés sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser. (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;

Sol

Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 0+3 à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise ;

Considérant que toute modification de la demande ne respectant pas les restrictions d'usage lors du chantier ou de la réalisation du projet devra faire l'objet de démarches auprès de l'inspectorat de BE dans le cadre de l'ordonnance sol ;

DECIDE :

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

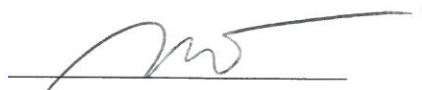
DELEGUES

SIGNATURES

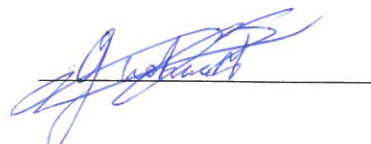
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

