

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38406

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/06/2023

7. Dossier PU-38406 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	ETOILE S.R.L. Monsieur Afshin Molaynejad
<u>LIEU</u>	RUE ISIDOOR TEIRLINCK 18 - 20
<u>OBJET</u>	ART 126 : la régularisation suite aux procès-verbaux PV.U.615.11 et PV.U.858.14: la transformation et l'extension du bâtiment à rue et du bâtiment en intérieur d'ilot en 10 logements, la création de 10 garages en intérieur d'ilot et la modification de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 06/06/2023 au 20/06/2023 –pas de remarques
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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'ilots) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 ETOILE S.R.L. représentée par Monsieur Afshin Molaynejad pour la régularisation suite aux procès-verbaux PV.U.615.11 et PV.U.858.14 : la transformation et l'extension du bâtiment à rue et du bâtiment en intérieur d'ilot en 12 logements, la création de 11 petites unités d'atelier (513m²) en intérieur d'ilot et la modification de la façade avant

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite en application de l'article 126/1 du COBAT : la régularisation suite aux procès-verbaux PV.U.615.11 et PV.U.858.14: la transformation et l'extension du bâtiment à rue et du bâtiment en intérieur d'ilôt en 10 logements, la création de 10 garages en intérieur d'ilot et la modification de la façade avant, Rue Isidoor Teirlinck 18-20;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- 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)
- dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la commission de concertation du 14/01/2022 pour la régularisation suite aux procès-verbaux PV.U.615.11 et PV.U.858.14: la transformation et l'extension du bâtiment à rue et du bâtiment en intérieur d'îlot en 12 logements, la création de 11 petites unités d'atelier (513m²) en intérieur d'îlot et la modification de la façade avant, et dont la teneur suit
Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

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

Considérant que la demande déroge, en outre, à l'article 17 du Titre II du RRU (local vélos / local poussettes);

Considérant que 1 courrier a été introduit lors de l'enquête publique ; que les plaintes suivantes sont abordées :

- la création de plusieurs fenêtres dans le mur mitoyen avec le n°22 ainsi que l'installation fenêtres de toit et l'impact que cela a sur le voisin notamment les vues directes, l'atteinte à la vie privée, déchets; Le plaignant demande que les fenêtres soient refermées et que les velux soient enlevés.

- Il y a également beaucoup de nuisances sonores dues aux murs mal isolés. Le plaignant insiste sur la pose d'une isolation supplémentaire.

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

Vu le procès-verbal de constatation d'infraction PV.U.615.11 daté du 07/10/2011 portant sur le changement de destination d'un entrepôt en 5 logements, la construction du bâtiment de 3 niveaux (R+2) attenant à l'entrepôt, la couverture totale de la servitude de passage au n°18, la construction d'un nouvel entrepôt de 180m² au n°18a, le percement de baies au niveau du mitoyen du n°26 et la couverture totale de la cour par du béton lissé;

Vu le procès-verbal de constatation d'infraction PV.U.858.14 daté du 09/10/2014 frappant le bien sis au n°18 et portant sur l'augmentation de volume en toiture (l'élargissement des lucarnes avant et arrière, exhaussement de celle côté rue, incluant la rehausse de la façade avant), la couverture de la cour, le changement de destination des caves et des combles en espaces habitables et l'augmentation du nombre de logements de 3 à 7;

Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation en date du 21/01/2020 sur la demande de permis PU 37.622 pour la régularisation suite aux procès-verbaux PV.U.615.11 et PV.U.858.14: la transformation, l'extension d'un bâtiment à rue en immeuble de 7 logements et la rénovation d'un bâtiment en intérieur d'îlot en immeuble de 4 logements (11 logements au total), rue Isidoor Teirlinck 18-18a-20

Vu le refus de permis PU-37.233 délivré en date du 26/03/2019, pour: aux numéros 18a/20, la régularisation de la construction d'un immeuble de rapport à 2 étages en intérieur d'îlot, du changement de destination d'un entrepôt en logements (0 à 5 logements), de la démolition des ateliers en partie arrière pour la reconstruction de locaux liés au commerce en intérieur d'îlot ainsi que le changement d'utilisation d'un commerce en Car-Wash (commerce de service), de son extension en intérieur d'îlot et la rehausse de l'immeuble en intérieur d'îlot de R+2 à R+3; la restructuration et la rehausse des immeubles avant aux n°18, 18a et 20 (de 3 à 7 logements) (de 3 à 12 logements au total);

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-34.674 introduite en date du 15/06/2007 et classée sans suite, pour la régularisation du changement d'affectation de l'entrepôt du n°20 à front de bâtisse et de l'entrepôt en intérieur d'îlot en commerce de vente de boissons;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-27.918, classée sans suite, pour la construction d'un garage;

Vu le permis d'urbanisme PU-26.105, délivré en date du 29/01/1954, pour la réalisation de travaux extérieurs;

Vu le permis d'urbanisme PU-24.093, délivré en date du 24/02/1928 pour la construction d'une annexe et d'une clôture à front de rue;

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

Considérant que l'énumération des demandes ci-dessus illustre que plusieurs demandes similaires ont déjà été déposées; que cependant, en ce qui, concerne le nouveau projet, seul un minimum des observations déjà formulées ont été prises en considération, ce qui est très regrettable;

Situation légale

Considérant que la situation légale se compose au n°18: d'une maison de rapport de 3 logements pour un gabarit R+2+T; cet immeuble dispose d'une annexe R+2 à l'arrière de son volume principal sur une profondeur de +/- 3m, d'une entrée cochère sur la droite ainsi qu'un espace extérieur au fond de sa propre parcelle;

Considérant que les 3 logements sont repartis sous la forme de 1 logement par étage; que l'espace sous toiture est destiné à la fonction de grenier; que cela n'est pas correctement indiqué sur le plan de la situation de droit;

Considérant que la façade actuelle du bien n°18 a été surélevée sans autorisation; que la situation de droit en plan est également incorrecte sur ce point;

Considérant que suite à la démolition, entre 1987 et 1996, des bâtiments situés en intérieur d'îlot, la situation légale aux numéros 18a-20 correspond à un entrepôt de gabarit R+2+T et une zone de cour et jardin;

Projet

Considérant que le projet prévoit la régularisation suite aux procès-verbaux PV.U.615.11 et PV.U.858.14: la transformation et l'extension du bâtiment à rue et du bâtiment en intérieur d'îlot en 12 logements, la création de 11 petites unités d'atelier (513m²) en intérieur d'îlot et la modification de la façade avant, rue Isidoor Teirlinck 18-20;

Gabarit

Considérant qu'en ce qui concerne les volumes, la demande porte sur la rehausse du n°18 et du n°20 à rue ainsi que sur la régularisation des constructions en intérieur d'îlot au n°18a;

Construction à rue

Considérant que la volumétrie à rue semble s'inscrire dans la continuité des immeubles mitoyens mais qu'elle déroge aux articles 5 et 6 Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant et de la toiture; que la nouvelle façade est légèrement plus haute que les façades des voisins et la toiture dépasse également la hauteur légale du n°16 ; qu'en effet, le projet s'est appuyé sur la situation de fait non légale du n°16;

Considérant par ailleurs, que la demande se situe en zone d'intérêt culturel et que la rehausse effectuée sur le bâtiment existant n°18 a un effet de superposition ou d'écrasement portant atteinte à son caractère d'origine et ne permet pas de préserver une façade de qualité d'un point de vue patrimonial; qu'il est dès lors plus judicieux de maintenir les gabarits du bâtiment n°18 tels quels et de créer une construction contemporaine uniquement sur le n°20 ;

Considérant que la nouvelle partie de la façade avant est en retrait par rapport à l'alignement général de la rue, ce qui déroge à l'article 3 du Titre I du RRU; que cette dérogation n'est ni demandée, ni justifiée et n'est donc pas acceptable;

Considérant que le projet conserve, aux étages, la profondeur existante (+/- 13m); que l'immeuble projeté au n°20 s'inscrit, aux étages, dans cette même profondeur avec un retrait de 3,3m sur 3,3m coté droite afin de faire un meilleur raccord avec le voisin (n°22); que la nouvelle construction se trouve à une distance de 4,77m (et 3,27m au niveau de la terrasse) du volume existant en intérieur d'îlot, ce qui est insuffisant entre 2 volumes de logement; que la présence de terrasses augmente encore davantage l'ampleur du bâtiment à rue et réduit encore davantage la distance entre les bâtiments; que cette extension enclave de façon trop importante l'arrière de l'immeuble voisin (n°22) et le prive d'ensoleillement, ce qui n'est pas acceptable;

Construction en intérieur d'îlot

Considérant que le projet prévoit le maintien de l'entrepôt existant en intérieur d'îlot ainsi que la régularisation de la conservation des volumes établis en infraction entre 2004 et 2012, soit un volume de gabarit R+2 accolé à l'entrepôt situé en intérieur d'îlot, un hangar prolongeant le rez-de-chaussée du numéro 18a jusqu'au fond de la parcelle, un volume recouvrant l'entièreté de la servitude de passage au n°18-20; que la construction d'un escalier de secours le long de la façade latérale du volume principal en intérieur d'îlot est également prévue;

Considérant que la préservation des bâtiments non légaux et la construction de l'escalier de secours au niveau de l'intérieur d'îlot dérogent à l'article 4 (profondeur) et à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du RRU ainsi qu'à la prescription 0.6 du PRAS visant l'amélioration des intérieurs d'îlots; que ces dérogations sont justifiées dans la note explicative par le fait que les bâtiments sont existants, que l'ensemble de la parcelle était déjà construite à l'époque, par la largeur du terrain et la verdurisation des toitures;

Considérant en effet que ces volumes infractionnels ne portent pas directement atteinte aux parcelles voisines et que le maintien éventuel de certaines parties peut être envisagé; que toutefois, les plans manquent de détails concernant les toitures vertes et que le dossier ne contient aucune garantie quant à la solidité suffisante de la structure existante pour supporter l'aménagement d'un toit vert; qu'en tout état de cause, il y a lieu de dédensifier l'intérieur d'îlot et de respecter la prescription 0.6 du PRAS visant le maintien ou la création de surfaces perméables, l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot;

Considérant que le projet propose d'isoler les murs extérieurs des bâtiments existants, ce qui est positif; que cependant, l'isolation du mur mitoyen avec la propriété n°22 est placée au niveau de la propriété du voisin; que cela n'est pas faisable sans l'accord du propriétaire;

Programme

Considérant que le programme prévu dans le projet est la création d'un atelier au rez-de-chaussée du n°20, la réalisation globale de 7 logements dans les bâtiments à rue et de 5 logements en intérieur d'îlot, soit 12 logements au total, ainsi que la création de 11 petits ateliers au rez-de-chaussée de l'intérieur d'îlot;

Activité

Considérant que le projet prévoit des espaces pour activité productive d'une superficie totale de 513m² sous forme d'un espace de 101m², situé côté rue, et de 11 petites unités d'atelier d'une superficie moyenne de +/- 23m² en intérieur d'îlot; que le type exact de l'activité n'est pas mentionné et que la compatibilité avec la fonction d'habitation ne peut donc pas être analysée;

Considérant que les ateliers sont des espaces fermés sans fenêtres et accessibles par une porte de garage; qu'ils sont dépourvus d'équipements de base tels que sanitaires, kitchenette, etc.; que les conditions de travail sont donc inférieures aux normes, ce qui n'est pas acceptable;

Considérant que la propriété est située dans une zone résidentielle; qu'étant donné l'historique du site, une certaine activité, compatible avec le résidentiel, est souhaitable; que cependant, selon les prescriptions du PRAS en zone d'habitation, l'activité productive ne peut normalement pas dépasser 250m² sans justification sociale ou économique; qu'en zone d'habitation, seuls les actes et travaux relatifs aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots; que le demandeur n'a pas demandé/apporté de justification pour cette augmentation de surface;

Considérant que la création d'activités telles qu'implantées dans le projet empêche un accès simple et clair vers les logements en intérieur d'îlot;

Considérant qu'au vu des accès et circulations utiles, il semble impossible de créer des logements en intérieur d'îlot tout en créant une activité à cet endroit;

Habitabilité des logements

Considérant que le projet prévoit 12 logements au total dont 1 studio, 2 logements 1-chambre, 5 logements 2-chambres, 3 logements 3-chambres et 1 logement 4-chambres; que dès lors 9 nouveaux logements sont ajoutés par rapport à la situation existante; que cela correspond à une superficie de 1365m² de surface habitable par rapport aux 484m² de la situation légale et représente une augmentation de +/- 881m² de surface habitable.

Considérant que l'accès vers les logements pour le bâtiment à rue n°18-20 se fait via la porte cochère donnant elle-même accès aux ateliers/à l'intérieur d'îlot; que la porte d'origine, en façade avant, est supprimée; que ceci ne constitue pas un bon aménagement des lieux; qu'en effet, le partage d'un même accès tant pour le carrossable que pour les piétons n'est pas souhaitable; qu'il est dès lors logique d'un point de vue urbanistique de maintenir l'accès principal par la porte d'entrée à rue ;

Considérant que l'accès aux logements en intérieur d'îlot se fait également par la porte cochère; que le cheminement piéton est de l'ordre de 30m; que ce cheminement n'est pas du tout optimal ni agréable pour les habitants de ces logements (distance et passage de voitures); que de plus, l'entrée du bâtiment-même n'est pas du tout lisible/visible et qu'elle est complètement couverte sans aucun éclairage naturel;

Considérant que les logements respectent globalement les prescriptions du Titre II du RRU mais que l'aménagement général n'est cependant pas toujours optimal pour le bon fonctionnement du logement; que certaines chambres à coucher donnent directement sur la pièce de séjour, ce qui peut

provoquer des nuisances sonores et que les terrasses en porte à faux de plus de 3m entravent l'apport de lumière;

Considérant que le projet prévoit peu de distance entre les différents bâtiments, ce qui nuit à l'intimité et provoque des nuisances sonores;

Considérant que le projet crée des ouvertures de fenêtres dans le mur mitoyen avec le voisin n°22; que cela crée une vue directe et engendre des nuisances (nuisances sonores, déchets, vues directes); que nous avons constaté que les fenêtres ont déjà été réalisées, sans autorisation; qu'il convient donc de les fermer immédiatement et de remettre le mur dans son état initial;

Considérant qu'il y a des plaintes de nuisances sonores à travers les murs communs; qu'aucune mesure n'est prise à cet égard et que cela peut affecter la qualité de vie des voisins;

Considérant que le projet propose d'isoler les murs extérieurs déjà existants (sauf la façade n°18 pour conserver son aspect existant), ce qui est positif; que toutefois, l'isolation du mur de séparation avec la parcelle n° 22 est placée au niveau de la parcelle du voisin; que cela n'est pas faisable sans l'accord du propriétaire;

Espace commun et emplacement de parking

Considérant que le projet ne prévoit pas de places de stationnement pour les 12 logements, ce qui déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU; qu'un total de seulement 24 places de stationnement pour les vélos est prévu pour une moyenne de 38 résidents (38 oreillettes) dont 9 places sur les 24 qui ne sont pas couvertes; que les dimensions du local et le type de support vélos ne sont pas mentionnés sur les plans (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire); que le nombre de places de vélos prévu est insuffisant pour compenser le manque de places de stationnement pour les voitures; que de plus, le projet ne prévoit pas de local pour les poussettes; que le projet déroge par conséquent à l'article 17 du Titre II du RRU;

PMR

Considérant qu'il est regrettable qu'aucun logement ne soit accessible aux PMR;

Perméabilité

Considérant que le projet est situé dans une zone densément bâtie et que le site est actuellement complètement imperméable; que la cour du numéro 18a a été recouverte d'une dalle de béton lisse sans autorisation et que le projet n'apporte aucune amélioration notable sur ce point; que la perméabilité du projet est de 0,99, ce qui est contraire à la prescription 0. 6 du PRAS et à l'article 13 du Titre I du RRU; que le caractère vert illustré sur le photomontage est obtenu par des toits verts et des jardins verticaux artificiels; qu'il ne s'agit toutefois pas d'une solution durable car elle dépend d'un entretien régulier et ne garantit pas une couverture végétale complète ni d'augmentation de pleine terre;

Considérant que la parcelle 21523_B_0911_L_013_00 est cependant répertoriée en catégorie 3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise; que la restriction d'usage d'application pour cette parcelle stipule de « maintenir le revêtement »; que le projet prévoit de percer le revêtement de cette parcelle afin d'y aménager des plantations; que toute 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'inspecteur de BE dans le cadre de l'ordonnance sol; que, toutefois, le maintien d'un site totalement imperméable est difficilement compatible avec la fonction résidentielle; qu'il est nécessaire d'examiner les conditions dans lesquelles la perméabilité peut être améliorée; qu'il y a donc lieu d'actualiser l'étude de risque pour prendre en compte l'utilisation future du bien et se conformer aux éventuelles restrictions d'usage ou prendre les mesures d'assainissement nécessaires;

Façade

Considérant que le bien est situé en zone ZICHEE et qu'une attention particulière doit être apportée aux façades;

Considérant que la façade existante a été modifiée il y a plusieurs années sans autorisation (voir procès-verbal PV.U.858.14); que certains détails précieux de patrimoine ont été détruits de ce fait et des cadrages ont été installés afin d'occulter la saillie par rapport à l'alignement de construction; que les nouvelles fenêtres sont prévues en PVC ainsi que la porte de garage sectionnelle en PVC existante qui est conservée; que ce matériau ne répond pas au degré de qualité et de durabilité attendu en ZICHEE; qu'en effet, le PVC ne permet pas de respecter les qualités culturelles, historiques et esthétiques de cette façade de typologie néoclassique; que la transformation de la façade constitue un appauvrissement de celle-ci tant au niveau des matériaux que de la composition; Considérant que le projet prévoit, de plus, une élévation de la façade dans un style différent qui altère tout son caractère, ce qui est regrettable; que la nouvelle partie de façade est prévue en retrait par rapport à la façade existante afin de distinguer l'intervention architecturale; que la nouvelle partie est construite avec des panneaux de bardage noir et des panneaux solaires sur la rangée supérieure; que

le langage de forme et de couleur choisi contraste fortement avec les bâtiments existants adjacents, de sorte qu'il ne s'intègre pas correctement dans le contexte de la rue;

Considérant que réciproquement à ce qui est dit plus haut au sujet de la volumétrie, le projet doit proposer un meilleur équilibre en façade avant de façon à mieux préserver la typologie du bâtiment existant au n°18a;

Charges d'urbanisme

Considérant que le projet dépasse le seuil des 1000m² de superficie de plancher de logement et qu'il est par conséquent soumis à une charge d'urbanisme selon l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme du 26 septembre 2013; qu'une note a été ajoutée au dossier pour demander une exonération des charges d'urbanisme; que cette demande n'est pas recevable et qu'il y a lieu de faire une proposition de charges d'urbanisme conformément à l'Arrêté concerné;

Toiture végétale

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 de bâtiments en milieu urbain et suburbain;

Considérant que tendre vers 10cm d'épaisseur de substrat permet d'optimiser la récupération et la temporisation des eaux pluviales des toitures végétales;

Les maillages

Considérant que le projet se trouve à proximité d'une continuité verte (liaison entre les espaces verts) au PRDD; qu'il s'agit de sentiers, de rues, d'avenues et de places, etc. possédant déjà un caractère vert ou requérant une verdurisation et une sécurisation poussée, tant pour les piétons que pour les cyclistes, afin de remplir pleinement leur fonction socio-récréative et écologique dans le cadre du maillage vert;

Flore

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement. Il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature;

Faune

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville;

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

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 et la création de nouvelles façades est une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle;

Bruit

Considérant que le site se trouve en zone d'habitation au PRAS et correspond donc à une zone 2 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage;

Considérant le risque de nuisances sonores et vibratoires entre les différentes fonctions du projet (immeuble de logements collectifs et ateliers productifs);

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 aisé;

Vélo Cargo

Considérant que la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale" préconise d'une part que 5 à 10% des emplacements pour vélos hors voirie soient dédiés aux vélos cargo dans les nouveaux projets résidentiels et d'autre part, que 5 à 10% des emplacements pour vélos hors voirie soient dédiés aux vélos cargo dans les nouveaux projets d'immeubles non résidentiels (bureaux, activités économiques, grands équipements...);

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

DECIDE

Article unique

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

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 15/04/2023;
Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial;
Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du COBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en la régularisation suite aux procès-verbaux PV.U.615.11 et PV.U.858.14: la transformation et l'extension du bâtiment à rue et du bâtiment en intérieur d'îlot en 10 logements, la création de 10 garages en intérieur d'îlot et la modification de la façade avant, rue Isidoor Teirlinck 18-20;

Considérant que cette nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2023 au 20/06/2023 ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- 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.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne l'art 4 du Titre II du RRU (hauteur sous-plafond);

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 25/05/2023;

Vu le procès-verbal de constatation d'infraction PV.U.615.11 daté du 07/10/2011 portant sur le changement de destination d'un entrepôt en 5 logements, la construction d'un bâtiment de 3 niveaux (R+2) attenant à l'entrepôt, la couverture totale de la servitude de passage au n°18, la construction d'un nouvel entrepôt de 180m² au n°18A, le percement de baies au niveau du mitoyen du n°26 et la couverture totale de la cour par du béton lissé;

Vu le procès-verbal de constatation d'infraction PV.U.858.14 daté du 09/10/2014 pour le bien sis au n°18 et portant sur l'augmentation de volume en toiture (l'élargissement des lucarnes avant et arrière, exhaussement de celles côté rue, incluant la rehausse de la façade avant), la couverture de la cour, le changement de destination des caves et des combles en espaces habitables et l'augmentation du nombre de logements de 3 à 7;

Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation en date du 21/01/2020 sur la demande de permis PU 37.622 pour la régularisation suite aux procès-verbaux PV.U.615.11 et PV.U.858.14: la transformation, l'extension d'un bâtiment à rue en immeuble de 7 logements et la rénovation d'un bâtiment en intérieur d'îlot en immeuble de 4 logements (11 logements au total), rue Isidoor Teirlinck 18-18a-20

Vu le refus de permis PU-37.233 délivré en date du 26/03/2019 pour: aux numéros 18A/20, la régularisation de la construction d'un immeuble de rapport à 2 étages en intérieur d'îlot, du changement de destination d'un entrepôt en logements (de 0 à 5 logements), de la démolition des ateliers en partie arrière pour la reconstruction de locaux liés au commerce en intérieur d'îlot ainsi que le changement d'utilisation d'un commerce en Car-Wash (commerce de service), de son extension en intérieur d'îlot et la rehausse de l'immeuble en intérieur d'îlot de R+2 à R+3; la

restructuration et la rehausse des immeubles avant aux n°18, 18A et 20 (de 3 à 7 logements) (de 3 à 12 logements au total);

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-34.674 introduite en date du 15/06/2007 et classée sans suite, pour la régularisation du changement d'affectation de l'entrepôt du n°20 à front de bâtisse et de l'entrepôt en intérieur d'îlot en commerce de vente de boissons;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-27.918, classée sans suite, pour la construction d'un garage;

Vu le permis d'urbanisme PU-26.105, délivré en date du 29/01/1954, pour la réalisation de travaux extérieurs;

Vu le permis d'urbanisme PU-24.093, délivré en date du 24/02/1928 pour la construction d'une annexe et d'une clôture à front de rue;

Considérant que l'énumération des demandes ci-dessus illustre que plusieurs demandes similaires ont déjà été déposées; que le projet modifié ne prend cependant que modérément en compte les observations déjà formulées; que le changement réside principalement dans la modification du programme qui passe d'un rez-de-chaussée actif à un rez-de-chaussée constitué de box de garage;

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

Considérant que la situation légale se compose au n°18: d'une maison de rapport de 3 logements pour un gabarit R+2+T; cet immeuble dispose d'une annexe R+2 à l'arrière de son volume principal sur une profondeur de +/- 3m, d'une entrée cochère sur la droite ainsi que d'un espace extérieur au fond de sa propre parcelle;

Considérant que les 3 logements sont repartis sous la forme de 1 logement par étage; que l'espace sous toiture est destiné à la fonction de grenier; que cela n'est pas correctement indiqué sur le plan de la situation de droit;

Considérant que la façade actuelle du bien n°18 a été surélevée sans autorisation; que la situation de droit en plan est également incorrecte sur ce point;

Considérant que suite à la démolition, entre 1987 et 1996, des bâtiments situés en intérieur d'îlot, la situation légale aux numéros 18A-20 correspond à un entrepôt de gabarit R+2+T et une zone de cour et jardin;

Gabarit

Considérant qu'en ce qui concerne les volumes, la demande porte sur la rehausse du n°18 et du n°20 à rue ainsi que sur la régularisation des constructions en intérieur d'îlot au n°18A;

Construction à rue

Considérant que le volume côté rue a été revu par rapport au projet initial et que cette nouvelle proposition tient compte de la remarque reprise dans l'avis CC à savoir « de garder les dimensions du bâtiment n° 18 telles quelles et de créer un bâtiment contemporain uniquement au n° 20 » ; que le volume a été réduit tant en hauteur qu'en profondeur et que les terrasses ont également été réduites ou supprimées; qu'en conséquence, l'impact du bâtiment par rapport à son environnement immédiat a été fortement réduit et que le voisin n° 22 est moins enclavé; qu'on peut dès lors dire que le volume côté rue s'intègre bien dans le contexte existant;

Construction en intérieur d'îlot

Considérant que le projet prévoit toujours le maintien des bâtiments non légaux et la construction de l'escalier de secours au niveau de l'intérieur d'îlot; que ces bâtiments dérogent à l'article 4 (profondeur) et à l'article 6 (toiture) du Titre I du RRU; que le demandeur invoque, pour justifier ces dérogations, les mêmes arguments que dans la demande précédente à savoir, le fait que les

bâtiments sont existants et que l'intérieur d'îlot a également été bâti à l'époque, qu'il s'agit d'un vaste terrain et que les toits seront végétalisés; que cette fois, un rapport de stabilité établi par Vincotte pour la création de toits verts a été ajouté mais ce rapport mentionne qu'il ne peut pas assurer que la structure existante puisse reprendre la charge nécessaire à la réalisation d'une toiture verte; par conséquent nous n'avons aucune garantie sur ce point;

Considérant en effet que ces volumes infractionnels ne portent pas directement atteinte aux parcelles voisines et que le maintien éventuel de "certaines parties" peut être envisagé; qu'il y a toutefois lieu de dédensifier l'intérieur d'îlot et de respecter la prescription 0.6 du PRAS visant le maintien ou la création de surfaces perméables, l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot;

Programme

Considérant que le nouveau projet prévoit la création d'un atelier au rez-de-chaussée du n°20, la réalisation globale de 5 logements dans les bâtiments à rue et de 5 logements en intérieur d'îlot, soit 10 logements au total, ainsi que la création de 10 garages au rez-de-chaussée de l'intérieur d'îlot;

Activité

Considérant que le projet maintient seulement l'espace à rue (67m²) du n°20 comme activité productive; que le projet ne donne pas de détail sur l'activité et qu'il est par conséquent difficile de juger la compatibilité avec les habitations;

Considérant que les 11 petites unités d'atelier proposées dans le projet précédent sont transformées en local vélos et 10 places de parking; qu'en effet les 11 unités d'atelier étaient très peu qualitatives mais qu'il est regrettable qu'il ne reste que 67m² dédiés à l'activité sur un site qui, à l'époque, était presque entièrement composé d'activités; que la propriété est en effet située dans une zone résidentielle mais vu l'historique du site, il est souhaitable de proposer plus d'activité, compatible avec le résidentiel;

Habitabilité des logements

Considérant que le projet prévoit 10 logements au total dont 1 logements 1-chambre, 4 logements 2-chambres, 2 logements 3-chambres et 3 logements 4-chambres; que cela représente un ajout de 7 logements par rapport à la situation existante et correspond à une superficie de 1250m² de surface habitable par rapport aux 484m² de la situation légale, soit une augmentation de +/- 766m²;

Considérant que la porte entrée d'origine du bâtiment n°18 est maintenue, ce qui est positif; cependant, l'accès des PMR du n°18, l'accès aux logements du bâtiment n°20 et à l'intérieur de l'îlot se fait toujours par la porte cochère, qui elle-même donne accès aux boxes de garage en intérieur d'îlot; que l'accessibilité des logements a déjà été critiquée dans le projet précédent; que peu d'améliorations ont été apportées sur ce point; qu'en effet, un accès supplémentaire a été prévu au bâtiment B sous la forme d'un long couloir (+/-26m) sombre et étroit (99cm); que cela n'améliore en rien la situation; que l'accès reste par conséquent peu sûr, peu lisible, sombre et désagréable; que cela est inacceptable et affecte fortement la qualité du projet;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre II du RRU à savoir que la hauteur sous-plafond du logement au 2ème étage du nouveau bâtiment n'est que de 2,45m ce qui n'est pas acceptable pour une nouvelle construction;

Considérant qu'il est regrettable que tous les appartements ne soient pas équipés d'une terrasse et que la largeur limitée ne permet pas toujours l'installation d'une table avec des chaises, suffisamment grande pour tous les membres de la famille; que la plupart des appartements du 1er étage ont des fenêtres qui donnent accès au toit vert alors que le toit vert n'est pas conçu à cet effet, ce qui ne garantit donc pas la sécurité des résidents;

Considérant que le projet prévoit la création d'un jardin; que cela peut effectivement compenser le manque d'espace extérieur de certains appartements; que le jardin n'est cependant pas facilement accessible depuis les logements et est peu attrayant en raison des portes de garage qui entourent ce jardin;

Considérant que le projet ne respecte pas toujours les normes en vigueur des garde-corps; que le projet prévoit des fenêtres ouvrantes (jusqu'au sol) sans garde-corps et dans certains cas, les garde-corps sont insuffisamment hauts; que la sécurité de ses résidents n'est pas garantie, ce qui n'est pas acceptable;

Considérant que le projet propose d'isoler les murs extérieurs des bâtiments existants, ce qui est positif; que l'isolation du mur mitoyen avec la propriété n°22 est cependant placée au niveau de la propriété du voisin; que cela n'est pas faisable sans l'accord du propriétaire; que la note explicative mentionne que la façade ne sera pas isolée sans accord; qu'il est toutefois regrettable de ne pas proposer dans ce cas d'isoler l'intérieur du bâtiment;

Parking vélos

Considérant que 38 places de stationnement pour vélos sont prévues ainsi que 10 places pour poussettes; que le local vélos à la hauteur de l'accès B n'est pas fermé et ne répond donc pas à l'article 17 du Titre II du RRU; que les plans mentionnent expressément que les vélos électriques sont interdits dans les locaux à vélos; que cela est toutefois regrettable compte tenu du fait qu'un grand nombre de vélos sont désormais électriques et qu'aucun espace n'est prévu pour eux; que les systèmes proposés de stationnement pour vélos (support mural et pince roues) ne sont pas recommandés;

Parking

Considérant que le projet prévoit 10 emplacements de parking pour les 10 logements, ce qui répond à l'article 6 du Titre VIII du RRU;

Considérant toutefois que son bon fonctionnement est discutable; que le passage ou le chemin carrossable au niveau de l'intérieur d'ilot n'a que 3m de large et qu'il n'est donc pas possible d'entrer et de sortir facilement un véhicule du garage; que la présence de véhicules dans la zone intérieure affecte le caractère calme du jardin et peut également causer des nuisances pour les maisons qui donnent sur cette zone intérieure; que le projet n'a pas d'accès séparé pour les voitures et que le passage doit donc être partagé avec les piétons; que cela peut engendrer une situation dangereuse;

PMR

Considérant que le projet prévoit des logements pour personnes à mobilité réduite au rez-de-chaussée du n°18 ; qu'une différence de hauteur de 50cm doit cependant être comblée entre le niveau de la rue et le niveau zéro du logement; que la pente (10%) est trop forte; que les places de stationnement pour personnes à mobilité réduite sont également inadéquates, l'ouverture dans le mur empêchant un accès aisé; que le projet déroge par conséquent au Titre VI du RRU;

Perméabilité/intérieur d'ilot

Considérant que le projet a amélioré la perméabilité de 0.99 à 0.72 en créant un jardin de pleine terre de +/- 135m²;

Considérant que la parcelle 21523_B_0911_L_013_00 est cependant répertoriée en catégorie 3 (sol pollué) à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise; que la restriction d'usage d'application pour cette parcelle stipule de « maintenir le revêtement »; que le demandeur explique dans la note explicative qu'il va suivre les processus de traitement des terres décrit par le rapport fourni par AB-ECOGLOBE afin d'assainir le sol; qu'il est très positif d'assainir un sol pollué mais ce rapport ne mentionne cependant pas le traitement à faire; que par conséquent, nous ne pouvons pas nous fier à ce document pour la faisabilité et la bonne exécution; que toute 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'inspecteur de BE dans le cadre de l'ordonnance sol; qu'il y a donc lieu d'actualiser l'étude de risque pour prendre en compte l'utilisation future du bien et se conformer aux éventuelles restrictions d'usage ou prendre les mesures d'assainissement nécessaires;

Façade

Considérant que le bien est situé en zone ZICHEE et qu'une attention particulière doit être apportée aux façades;

Considérant que la façade existante a été modifiée il y a plusieurs années sans autorisation (voir procès-verbal PV.U.858.14); que le projet propose des modifications pour restaurer la valeur patrimoniale du n° 18 et que le résultat représente une amélioration sensible;

Que des efforts ont également été faits pour mieux intégrer la nouvelle façade dans le contexte existant ; cependant, d'un point de vue esthétique, le résultat de la nouvelle façade est quelque peu décevant et ne forme pas un ensemble harmonieux avec la typologie existante de nr.18, notamment en raison du choix des matériaux, les divisions asymétriques de fenêtres, la bande horizontale structurante interrompue par les fenêtres, ; que toutefois que la façade est peu détaillée au niveau des portes d'entrée du rez-de-chaussée, des garde-corps, de la couleur exacte de la brique et des bandes structurelles; qu'il n'est donc pas facile d'évaluer la véritable qualité de l'architecture et son intégration dans la rue;

Boite aux lettres

Considérant que les boîtes aux lettres sont prévues en intérieur, dans le passage cocher et à 14m de la porte d'entrée; que cela n'est pas légal; qu'elles doivent être intégrées dans la façade;

Charges d'urbanisme

Considérant que le projet dépasse le seuil des 1000m² de superficie de plancher de logement et qu'il est par conséquent soumis à une charge d'urbanisme selon l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme du 26 septembre 2013; qu'une note a été ajoutée au dossier pour demander une exonération des charges d'urbanisme; que cette demande n'est pas recevable et qu'il y a lieu de faire une proposition de charges d'urbanisme conformément à l'Arrêté concerné; que la surface habitable indiquée dans la case VII du formulaire de demande n'est pas correcte (entre autres, les parties communes et les places de parking n'ont pas été incluses); que les coûts d'urbanisme ne peuvent dès lors pas être calculés correctement;

Mobilité

Considérant que le projet se situe 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 effet de serre;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi doit être facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisé;

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

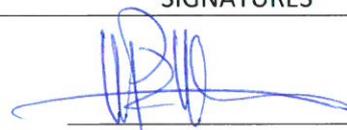
DECIDE :

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

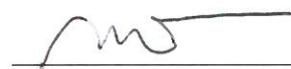
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

