

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 01/10/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue de la Cible 50

OBJET :

dans un immeuble d'activité de haute technologie, modifier la destination du bien en immeuble mixte (bureaux + 4 logements), construire une annexe et installer une terrasse en toiture, réaliser des travaux structurels, et mettre en conformité les modifications en façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone mixte

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 07/09/2020 au 21/09/2020

REACTIONS :

1 lettre signée par 8 personnes

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- ce sont surtout les habitants situés à l'arrière, rue Eeckelaers, qui sont impactés et il est dommage que des affiches annonçant l'enquête publique n'y étaient pas présentes ;
- l'aménagement en logement pose problème car l'agrandissement des baies donnera directement des vues directes dans les jardins et terrasses à l'arrière alors que l'occupation précédente n'était pas problématique (bureaux) ;
- il conviendrait dès lors, vu cette promiscuité, de ne pas autoriser l'agrandissement de ces baies et en particulier la travée de gauche et d'imposer une opacité sur la moitié de la hauteur afin d'empêcher toute vue ;

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble d'activité de haute technologie:
 - modifier la destination du bien en immeuble mixte (bureaux + 4 logements) en dérogation avec l'art.10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage naturel) et les art. 6 et 11 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (accessibilité PMR) ;
 - construire une annexe et installer une terrasse en toiture en dérogation avec les art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur des constructions mitoyennes) ;
 - réaliser des travaux structurels (agrandissement des fenêtres arrières, modification des trémies d'escaliers et d'ascenseur) ;
 - mettre en conformité les modifications en façade avant (châssis et porte) ;
- 2) Vu l'Acte d'Autorisation de Bâtir du 28 février 1930 intitulé « agrandir [la] porte » ;
- 3) Vu l'Acte d'Autorisation de Bâtir du 25 mai 1949 intitulé « effectuer des transformations intérieures et transformer la façade principale » ;
- 4) Vu l'Acte d'Autorisation de Bâtir du 23 novembre 1950 intitulé « remplacer un hourdis au niveau haut du rez-de-chaussée » ;
- 5) Vu l'Acte d'Autorisation de Bâtir du 18 mars 1954 intitulé « transformer l'intérieur et les façades, au 4e étage » ;
- 6) Vu la confirmation du 18 décembre 2019 attestant de l'affectation « activité de haute technologie » pour l'entièreté de l'immeuble ;
- 7) Considérant que la nouvelle affectation se répartit comme suit:
 - rez-de-chaussée: +/- 170 m² de bureaux (espace co-working) ;
 - 1er, 2ème, 3ème et 4ème étages : 1 logement de 2 chambres par étage (+/- 205 m²) ;
- 8) Considérant que l'affectation envisagée est compatible avec la zone PRAS dans laquelle se situe le bien (zone mixte) et que le solde des bureaux encore admissible dans la zone (CASBA) est positive ;

- 9) Considérant que le projet propose 4 grands appartements de +/- 205 m² (1 logement par plateau), qu'au vu de la longueur des plateaux (+/- 28 m) les espaces « techniques » (ascenseur, escaliers, cuisine, sanitaires et rangements) prennent place au centre du plateau permettant aux espaces de séjours et de chambres de se répartir de part et d'autre de ces espaces et de bénéficier de la lumière naturelle en façade avant et arrière ;
- 10) Considérant que les fenêtres situées à l'arrière du bâtiment sont agrandies afin d'augmenter la superficie nette éclairante des séjours ;
- 11) Considérant cependant que malgré ces modifications, les logements dérogent aux normes d'habitabilité puisque la superficie éclairante des séjours est inférieure aux superficies réglementaires ;
- 12) Considérant, au vu de la grande superficie des séjours projetés (94 m²) et de la qualité des espaces proposés, que la dérogation peut être accordée ;
- 13) Considérant que l'aménagement du rez-de chaussée en bureaux est compatible avec le logement et est idéalement situé au rez-de-chaussée ;
- 14) Considérant que le volume technique de l'ascenseur existant, situé en toiture, est démolit et que le nouvel ascenseur nécessite la construction d'un nouveau volume en toiture ne dépassant pas la hauteur de l'acrotère ;
- 15) Considérant qu'une nouvelle construction prend place également en toiture afin de la rendre accessible au 4^{ème} logement via un escalier privatif et que son gabarit dépasse les gabarits admissibles dans le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 16) Considérant que cette construction ne porte cependant pas préjudice aux immeubles voisins et n'est pas visible depuis l'espace public et que dès lors la dérogation est acceptable ;
- 17) Considérant que le projet prévoit l'utilisation de la toiture en terrasse sur 39 m², que le volume engendré par cette nouvelle utilisation déroge également au règlement en vigueur sans toutefois porter préjudices aux constructions voisines ;
- 18) Considérant que la couverture d'une partie de la cour a été supprimée permettant un meilleur éclairage naturel dans les espaces de bureaux ;
- 19) Considérant que l'espace de cour est totalement imperméable mais qu'il s'agit d'une situation existante ;
- 20) Considérant qu'une partie de la toiture plate de l'immeuble est transformée en toiture verte (109 m²) et que cela améliore la situation existante en ralentissant et en minimisant l'envoi d'une partie des eaux pluviales à l'égout ;
- 21) Considérant qu'un local vélo a été aménagé à l'entrée de l'immeuble pouvant accueillir 5 vélos, ce qui répond aux normes minimales imposées par le Règlement Régional d'Urbanisme (1 vélo par logement) mais qu'il y a lieu de tendre vers un vélo par chambres conformément aux prescriptions de Bruxelles Environnement ;
- 22) Considérant de plus que le bien se trouve en zone d'accessibilité C (zone moyennement desservie en transport en commun) et qu'il y a dès lors lieux de prévoir également des emplacements vélos pour les usagers des bureaux ;
- 23) Considérant que les parties communes de l'immeuble doivent être accessibles aux PMR (porte d'entrée, ascenseur, entrée de chaque logement), conformément à la réglementation en vigueur ;
- 24) Considérant cependant que l'accessibilité de l'immeuble via l'entrée principale est non conforme puisqu'il subsiste une marche dont le dénivelé est supérieur à 0,02 m ;
- 25) Considérant également que les paliers situés à chaque niveau devant l'ascenseur ne possèdent une aire de rotation que de 1,49 m au lieu des 1,50 m imposés au minimum par le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 26) Considérant que les châssis extérieurs, modifiés antérieurement sans permis d'urbanisme (châssis en PVC ne respectant pas les divisions d'époque), sont remplacés par des châssis en aluminium de teinte foncée de divisions similaires aux divisions existantes de droit ;
- 27) Considérant, au vu de tout ce qui précède, que le projet propose des nouvelles affectations compatibles avec la zone, que les espaces proposés sont qualitatifs, que la situation existante de la parcelle est améliorée par l'intégration d'une toiture végétale et que la façade est rénovée afin de retrouver un aspect proche de celui de la situation de droit (1949) ;
- 28) Considérant que la construction des locaux est antérieure au 01/10/1998 et qu'il est donc probable que de l'amiante soit présente au sein de ceux-ci. Il convient, avant tout travaux de transformation ou de démolition, de réaliser un inventaire amiante et de le joindre à toute demande de permis d'urbanisme impliquant des travaux de ce type ;
- 29) Vu les articles 5 2° et les articles 6 5° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme;

- 30) Considérant que la demande génère des charges d'urbanisme à raison de 50 euros par m² de logement, pour un montant total de 50.500 euros (montant calculé sur base des superficies indiquées dans le formulaire de demande de permis) ;
- 31) Considérant que les charges d'urbanisme peuvent porter sur le versement d'une somme d'argent destiné à contribuer au financement des programmes publics ayant pour objet la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics ou d'immeubles de logements ;
- 32) Considérant dès lors que la Commune propose d'affecter ces charges au financement du renouvellement des trottoirs rue Van Hasselt (travaux prévus en 2022) ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- proposer un espace de parking vélos plus grand, compatible avec la nouvelle affectation de l'immeuble et son usage (bureaux et logements de 8 chambres) ;
- rendre l'entrée de l'immeuble accessible aux PMR conformément à l'article 6 du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- agrandir l'espace pallier devant les ascenseurs à 1.50 m minimum ;
- subordonner la délivrance du permis à des charges d'urbanisme pour un montant de 50.500 € à affecter au financement du renouvellement des trottoirs rue Van Hasselt (travaux prévus en 2022) .

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Art.4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - profondeur de la construction
- Art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - toiture - hauteur
- Art.10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - éclairage naturel

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Alice HOSSÉ, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Thibault JACOBS, *Représentant de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*