

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/09/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Louvain 257 - 259

**OBJET :**

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière, en partie arrière accessible depuis le n°261-267 chaussée de Louvain, mettre en conformité des modifications de volumes, étendre une annexe au 1er étage, rehausser le mur mitoyen adjacent (n°253), réaliser des travaux structurels intérieurs (cloisonnement, baies et trémies) et végétaliser la toiture plate de l'annexe

**SITUATION :** AU PRAS :

zone mixte, en liseré de noyau commercial

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 25/08/2023 au 08/09/2023

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et un bâtiment arrière, en partie arrière accessible depuis le n°261-267 chaussée de Louvain,
  - mettre en conformité :
    - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière, entraînant la couverture de l'entièreté de la cour en dérogation aux art 4 et 6 du Titre I du RRU et à l'art 39 du Titre II du RCU,
    - la construction d'une annexe au 1<sup>er</sup> étage (en zone de cour) d'une superficie de +/- 30m<sup>2</sup> en dérogation aux art 4 et 6 du Titre I du RRU,
  - étendre l'annexe au 1er étage en dérogation aux art 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction mitoyenne),
  - rehausser le mur mitoyen adjacent (n°253) en dérogation aux art 4 et 6 du Titre I du RRU,
  - réaliser des travaux structurels intérieurs (construction d'un escalier privatif et de murs porteurs, l'ouverture de baies),
  - végétaliser la toiture plate de l'annexe au 1<sup>er</sup> étage ;

## Historique :

- 2) Vu la réunion de projet du 8 mars 2022 en présence la Région, la Commune et l'architecte ;
- 3) Vu la situation régulière du bien, à savoir : la partie arrière de la parcelle affectée à l'activité productive artisanale ;
- 4) Vu la demande de permis d'environnement de classe 2, introduite en date du 9 août 2021, visant à exploiter un rucher de 5 colonies (rubrique 133B) sur une toiture plate ;

## Préambule :

- 5) Considérant que la demande porte sur la parcelle D70m d'une superficie de 72 m<sup>2</sup> située en intérieur d'îlot ; que toutefois au vu des plans, une partie du projet se trouve sur la parcelle C27W2, qu'il conviendra d'actualiser la division parcellaire par acte notarié ;
- 6) Considérant que l'accès au bien se fait par le n°263-267 et via le n°261, qu'une servitude d'accès est indiquée dans l'acte notarié, que toutefois cette servitude indique l'accès via le n°269, ce qui semble erroné ;
- 7) Considérant que l'affectation licite (activité productive artisanale) est inchangée ;

## Volumes :

- 8) Considérant que la construction d'une annexe aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière participe à une densification de l'intérieur d'îlot et déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ;

- 9) Considérant toutefois qu'au vu de la complexité de la division parcellaire de cette zone, la demande de dérogation est acceptable ;
- 10) Considérant que le projet vise à étendre l'annexe au 1<sup>er</sup> étage de +/- 5m vers l'arrière et vers le côté gauche en l'alignant sur le mur mitoyen avec le n°253, que cette extension déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en termes de profondeur en ce que le volume dépasse le profil mitoyen le plus profond (n°255) et dépasse de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond (n°259) ;
- 11) Considérant que ce même volume déroge à l'art.6 du Titre I du RRU en termes de hauteur en ce qu'il dépasse la toiture mitoyenne la moins haute (n°253) de plus de 3m ;
- 12) Considérant que l'intérieur d'ilot est très densément bâti ; que le volume proposé contribue de surcroît à une densification ; que dès lors les demandes de dérogation ne sont pas justifiées et qu'il y a lieu de ne pas étendre le volume au 1<sup>er</sup> étage ;
- 13) Considérant que les ruchers se situent sur la toiture plate rendue accessible, qu'il y a lieu de représenter le cheminement vers ces ruchers et ceux-ci sur les plans ;

Aménagement de la parcelle :

- 14) Considérant que le projet vise à proposer une activité artisanale (miellerie) ; qu'à cette fin, le rez-de-chaussée est aménagé en espace de production et de stockage avec des espaces de services (vestiaire, douche et WC) d'une superficie totale de +/- de 72m<sup>2</sup> ;
- 15) Considérant que l'étage supérieur est destiné à la même activité avec une superficie de +/- 65.58m<sup>2</sup> ;
- 16) Considérant qu'un escalier privatif est construit pour accéder à l'étage supérieur (anciennement accessible depuis la toiture) ; que cependant ce volume ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 17) Considérant que l'accès à la parcelle depuis le n°257 est condamné (construction d'une cloison) : que dès lors l'accès se fait exclusivement depuis le n°261-267 ;

Toitures :

- 18) Considérant qu'il serait souhaitable de végétaliser la toiture de l'annexe existante afin d'optimiser la gestion des eaux de pluies et réduire les risques d'îlots de chaleur ;
- 19) Considérant qu'il y a lieu de préciser quel type de toiture végétalisée il s'agit en spécifiant la couche de substrat en coupe et plans ;

Permis d'environnement :

- 20) Considérant que la demande de permis d'environnement visant à exploiter la miellerie est à ce stade toujours incomplète et que des plans concordants avec la situation urbanistique sont notamment attendus ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- ne pas étendre le 1er étage au-delà du volume déjà construit (sans autorisation) et y prévoir une circulation privative interne entre le rez-de-chaussée et le 1er étage,
- représenter sur les plans finaux :
  - la toiture plate accessible, les ruchers et les cheminements vers ceux-ci,
  - supprimer le parking et indiquer la cour (situation de droit),
  - spécifier la typologie de toiture végétalisée (plans et coupe).

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.39 du Titre I du RCU (aménagement de la zone de cour et de jardin)

*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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*