

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 24/06/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Grande rue au Bois 58-60

OBJET :

sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un logement) et un bâtiment arrière (activité productive de type industrielle), changer l'affectation et l'utilisation du bâtiment arrière en deux unités de logements et une activité productive de biens immatériels, rehausser le bâtiment (C) de +/- 45cm, mettre en conformité les implantations des bâtiments C et D, réaliser des travaux structurels et aménager deux emplacements de parking à l'air libre

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 01/06/2021 au 15/06/2021

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- la transformation des deux anciens ateliers à l'arrière du 58-60 Grande Rue au Bois est une bonne chose ;
- par contre les plans de la situation existante et projetée, portant sur la demande de transformation de l'ancien atelier à l'arrière du 62 et ayant un mur mitoyen commun avec le jardin du 64, semblent avoir volontairement négligé de mentionner les capteurs photovoltaïques présents dans l'axe de ce mitoyen ;
- la rehausse de l'atelier de +/- 50 cm ajoutera dans l'espace rehaussé, un étage de bureau supplémentaire peu habitable ;
- l'atelier du 64 ne devrait pas être rehaussé ;
- le couvre-mur ancien en grès vernissé doit intégralement être conservé ;
- l'égout de toiture et les descentes d'eau de l'atelier restent intégralement du côté 58-60 du mitoyen ;

- 1) Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (un logement) et un bâtiment arrière Bâtiment arrière (activité productive de type industrielle) :
 - changer l'utilisation du bâtiment arrière en deux unités de logements et une activité productive de biens immatériels,
 - rehausser le bâtiment (C) de +/- 45cm (en dérogation au Titre I articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du RRU),
 - mettre en conformité les implantations des bâtiments C et D (en dérogation au Titre I articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du RRU),
 - réaliser des travaux structurels et aménager deux emplacements de parking à l'air libre,
- 2) Vu l'autorisation du 07/02/1905 ayant pour objet : " construire une maison avec atelier " ;
- 3) Vu l'autorisation du 16/05/1905 ayant pour objet : " agrandir l'atelier " ;
- 4) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 8/8/1947 ayant pour objet : " construire un arrière-bâtiment " ;
- 5) Vu l'autorisation du 14/06/1951 ayant pour objet : « construire un arrière bâtiment » ;
- 6) Vu la situation licite des bâtiments à savoir :
 - Bâtiment avant, un logement ;
 - Bâtiments arrière, activité productive de type industriel ;
- 7) Considérant que la présente demande concerne uniquement les bâtiments situés à l'arrière de la parcelle (dénommés A, B, C et D) ;
- 8) Considérant que le projet consiste à changer l'affectation des bâtiments A +/-210m² et B +/-180m² en deux maisons unifamiliales, à changer l'utilisation du bâtiment C en une activité productive de biens immatériels 167m²;

9) Considérant que les bâtiment C et D repris sur les plans, ne se situent pas aux mêmes emplacements que dans les informations cartographiques de la Commune et qu'il y a lieu de les mettre en conformité ;

Bâtiment A et Bâtiment B :

10) Considérant que les logements des bâtiments A et B sont spacieux, et présentent de bonnes qualités d'habitabilité ;

Parking et zone de cour et jardin :

11) Considérant que deux emplacements de parking non-couverts pour les voitures sont prévus en intérieur d'îlot à proximité des bâtiments A et C ;

12) Considérant que cet aménagement nuit quelque peu à la tranquillité de cet intérieur d'îlot et des logements nouvellement créés sur cette parcelle arrière ;

13) Considérant cependant que leur nombre est réduit et que la présence d'une activité productive dans le bâtiment C justifie la nécessité de ces deux emplacements, que le passage carrossable nécessaire en voirie pour les voitures est déjà existant ;

14) Considérant néanmoins qu'il est souhaitable d'ajouter dans la cour des emplacements vélos liés au bâtiment C permettant d'offrir aux personnes venant travailler sur le site d'opter pour la mobilité douce concernant leurs trajets professionnels ;

15) Considérant que le projet prévoit une remise en pleine terre de la parcelle à partir de la fin des bâtiments C et B, ce qui améliore les qualités paysagères de la parcelle conformément à a prescriptions 0.6 du PRAS ;

Bâtiment C :

16) Considérant que le bâtiment C repris sur les plans, ne se situe pas au même emplacement que dans les informations cartographiques de la Commune (plan parcellaire) et que cette demande permet de mettre en conformité son emplacement actuel;

17) Considérant que les plans de l'autorisation pour ce bâtiment datée de 1951 concernant cette construction ne sont plus dans les archives communales ;

18) Considérant qu'au vu des photos aériennes de la parcelle, le bâtiment a visiblement été construit à son emplacement actuel, puisque depuis 1953 celui-ci y est implanté et que son cette implantation n'apporte pas de nuisance particulière par rapport à la situation autorisée;

19) Considérant que conformément à la prescription 0.14 du PRAS, concernant les soldes de superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles par zone, le bien se situe dans la zone SCH-06 de la carte du « Solde des bureaux et des activités de production de biens immatériels encore admissible par maille » (CASBA) et le solde positif de 8281m² est encore disponible pour les zones d'habitation;

20) Considérant que le projet conserve une mixité au niveau des activités sur la parcelle, ce qui participe au développement du quartier ;

21) Considérant que la toiture de ce bâtiment est rehaussée de 45cm afin de permettre la création d'une mezzanine ;

22) Considérant que cette rehausse s'effectue sans rehausse du mitoyen avec le n°62 et est possible puisqu'actuellement la toiture se situe plus bas que les pignons avant et arrière et que le mitoyen avec le n°62;

23) Considérant que les plans sont quelque peu lacunaires sur le détail de raccord avec le mur mitoyen du n°62 et qu'il y a lieu de s'assurer que les eaux pluviales soient reprises in situ et que le couvre mur d'origine du mitoyen en grès vernissé soit conservé ;

Bâtiment D :

24) Considérant que le bâtiment D repris sur les plans, ne se situe pas au même emplacement que dans les informations cartographiques de la Commune;

25) Considérant au vu des photos aériennes de la parcelle (1930-1935), le bâtiment a bien été construit à l'emplacement repris sur le plan parcellaire, que celui-ci a été démolé car il n'apparaît plus sur les photos aériennes de 1953 mais qu'un nouveau volume tel que l'actuel est en place en 1971 ;

26) Considérant que l'affectation du bâtiment D situé en fond de parcelle n'est pas défini dans le projet, mais qu'il convient de lui définir une affectation précise ;

27) Considérant au vu de la définition des lots cadastraux, que ce bâtiment fait partie du lot 2 (comprenant le bâtiment B + un jardin + plus ce petit bâtiment) et qu'il pourrait donc être lié aux affectations logement de ce lot;

28) Considérant qu'il n'est pas souhaitable que celui-ci soit utilisé comme parking comme proposé dans la demande;

29) Considérant que ce volume déroge au Titre I art.4 et 6 du RRU car il est implanté au-delà des gabarits autorisables mais que son implantation n'apporte pas de nuisance particulière, que la zone de cour et jardin est vaste;

Environnement

- 30) Considérant qu'un constat de cessation d'exploiter dans le cadre du permis d'environnement couvrant la précédente activité productive présente sur le site (atelier bois) a été acté en date du 11/05/2015 ;
- 31) Considérant que les travaux projetés requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration Communale avant de les entamer et qu'un inventaire amiante devra être réalisé ;
- 32) Considérant que lors des transformations les normes de désamiantage fixées par l'Arrêté RBC du 10 avril 2008 *relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante* devront être respectées ;

Sol

- 33) Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 2, soit légèrement polluée sans risque mais que néanmoins les terres excavées ne peuvent pas être réutilisées sur un autre terrain bruxellois, les normes d'assainissement y étant dépassées ;

Gestion de l'eau sur la parcelle :

- 34) Considérant qu'aucune disposition n'est prise pour améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, ce qui est regrettable lors d'une rénovation en profondeur de ce type ;
- 35) Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
- 36) Considérant qu'il faut privilégier l'aménagement de surfaces végétalisées permettant l'infiltration, l'évapotranspiration et le tamponnage des eaux pluviales ;

Faune :

- 37) 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) ;
- 38) Considérant que la rénovation des façades et toitures serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Divers :

- 39) Considérant que des modifications de volume ont été apportées aux bâtiment avant 58 et au n°62 que celles-ci ne font pas partie de la présente demande bien que les volumes soient repris sur les plans ;
- 40) Considérant qu'au vu des déclarations du demandeur en séance de la commission de concertation, un droit de passage lié au bâtiment avant a été acté devant notaire, qu'au vu des photos un appenti avec des places de parking est en place, que ni le volume de l'appenti ni les places de parking ne sont couverts par un permis d'urbanisme ; que ces modifications ne font pas l'objet de la présente demande mais devront faire l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'une remise en pristin état ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- Pour le bâtiment D, situé en fond de parcelle, lui donner une affectation (PRAS) et ne pas utiliser cet emplacement comme parking pour des véhicules motorisés ;
- Pour le Bâtiment C, s'assurer que le mur mitoyen avec la parcelle du n° 62 ne soit pas rehaussé, que le couvre mur d'origine soit conservé et que les eaux pluviales soient reprises in situ ;
- Ajouter des emplacements de stationnement vélos au niveau de la cour intérieure ;
- Modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales, l'exutoire du dispositif stockant doit être dirigé en priorité vers un système d'infiltration.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- Article 4 du Titre I du RRU (profondeur)
- Article 6 du Titre I du RRU (hauteur)

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

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*