

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 10/11/2022**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Docteur Elie Lambotte, 78-82**OBJET :** dans un immeuble à usage mixte (activité productive artisanale et 3 logements), changer l'affectation de l'activité productive en commerce, rehausser l'immeuble de 2 niveaux, ajouter 3 logements (passer de 3 à 6 logements), ajouter des terrasses, effectuer des travaux structurels en modifier la façade avant**SITUATION :** AU PRAS : zone mixte
AUTRE(S) : repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble d'avant 1932)**ENQUÊTE :** du 14/10/2022 au 28/10/2022**RÉACTIONS :** 4**La Commission entend :**

L'architecte

Le(s) riverain(s) ou réclamant(s)

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- La rehausse prévue impacterait la luminosité en venant obstruer la vue des habitations allant du 131 au 147, les propriétaires s'inquiétant de voir de leurs biens se dévaloriser.
 - Le bâtiment rehaussé ainsi que son commerce viendraient dénaturer l'aspect esthétique et architectural des habitations dans le quartier.
 - Le changement d'affectation de l'activité productive en commerce suscite des inquiétudes quant aux nuisances sonores liées à une circulation plus dense.
 - Une crainte est émise quant au genre de commerce (nocturne ou incitant des débordements et déchets sauvages sur les trottoirs).
 - La venue d'un commerce ne serait pas justifiée puisque les commerces avoisinants se voient mettre la clé sous la porte.
 - Le projet ne prévoit pas un nombre de parkings suffisant alors que le quartier manque déjà de stationnements.
1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble à usage mixte (activité productive artisanale et 3 logements) :
 - changer l'affectation de l'activité productive en commerce ;
 - rehausser l'immeuble de 2 niveaux, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits) ;
 - ajouter des terrasses, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits) ;
 - ajouter 3 logements (passer de 3 à 6 logements), en dérogation aux art.10 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éclairages naturels) ;
 - effectuer des travaux structurels ;
 - modifier la façade avant ;
 2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 1 août 1924 visant à construire un garage ;
 3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 26 juin 1931 visant à agrandir et exhausser le bâtiment ;
 4. Vu le permis d'environnement de 1956 pour le garage - atelier ;
 5. Vu le permis d'environnement de 1986 pour le garage - atelier - peinture au rez-de-chaussée ;
 6. Vu le permis d'environnement de classe 1B du 8 juillet 2016 délivré pour une durée de 15 ans par Bruxelles Environnement visant à exploiter un atelier d'entretien de véhicules, un brûleur à mazout, un atelier de carrosserie et de peinture et un ventilateur ;
 7. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

8. Vu la mise en demeure du 5 juin 1998 pour, deux enseignes lumineuses perpendiculaires et trois enseignes non lumineuses parallèles ont été placées sur la façade de l'immeuble sans avoir obtenu le permis d'urbanisme préalablement requis ;
9. Considérant que ces enseignes ont été supprimées ;
10. Considérant que les escaliers de l'entrée sont modifiés afin de donner accès au local vélo projeté à l'arrière de l'entrée ;
11. Considérant que la nouvelle répartition comprend :
 - au rez-de-chaussée : 1 commerce,
 - au 1^{er} étage : 1 logement 3 chambres et 2 studios,
 - au 2^{ème} étage : 1 logement 1 chambre et 1 logement 2 chambres,
 - au 3^{ème} étage : 1 logement 2 chambres au 3^{ème} étage ;
12. Considérant que cette répartition garantit une mixité de logements au sein de l'immeuble ;

COMMERCE

13. Considérant que l'affectation "commerce" est conforme aux prescriptions de la zone mixte hors liseré de noyau commercial, définie par le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
14. Considérant cependant qu'il est préférable de conserver l'affectation d'activité productive ; qu'un commerce génère des allers-retours incessants de voitures ; qu'une zone de livraison ne peut être installée sans causer de nuisances en termes de mobilité ; et qu'un parking in situ n'est pas envisageable du fait qu'il réduirait considérablement l'espace disponible du rez-de-chaussée ;
15. Considérant de plus que la zone de liseré de noyau commercial définie par le PRAS se situe non loin de là ;
16. Considérant dès lors qu'un commerce n'est pas souhaitable à cet endroit ;
17. Considérant qu'en fonction du type d'activité productive, un permis d'environnement peut être requis et que les nuisances acoustiques pourraient être réévaluées ;
18. Considérant que la toiture en shed est conservée telle quelle ;
19. Considérant que la demande est lacunaire quant aux nouvelles enseignes à placer, quelle que soit l'activité choisie et qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis distincte pour les enseignes dans le cas où elles ne sont pas conformes aux Règlements d'Urbanisme ;

VOLUME

20. Considérant que le volume de la rehausse proposé et les terrasses du 2^{ème} et 3^{ème} étage sont en dérogation aux réglementations d'urbanisme en vigueur ;
21. Considérant en effet que les deux étages supplémentaires dépassent à plusieurs niveaux les bâtiments voisins en façade avant et arrière ; que les murs mitoyens doivent de ce fait être rehaussés ;
22. Considérant cependant que cette rehausse porte peu atteinte aux parcelles voisines et que le volume s'intègre relativement bien dans le bâti existant ;
23. Considérant que toutes les terrasses répondent au Code civil ;

LOGEMENTS

24. Considérant que les logements sont qualitatifs et qu'ils respectent les normes d'habitabilité ;
25. Considérant que les 4 appartements présentent un espace extérieur (terrasse) ;
26. Considérant que les 2 studios sont mono-orientés, que l'un des deux séjours présente un déficit en éclairage (4.9m² au lieu de 5.6m²) et qu'il n'est pas judicieux de modifier la façade avant ;
27. Considérant qu'il existe suffisamment de caves pour chacun des logements et qu'il y a un emplacement vélo par chambres (10 vélos) dans un local suffisamment spacieux et d'accès aisé depuis le rez-de-chaussée ;

EAU

28. Considérant qu'une toiture verte est prévue sur le toit plat au 3^{ème} étage, mais que le type de couche de substrat n'y est pas précisé alors qu'il convient de préciser cette information sur les plans (dont les coupes) ;
29. Considérant qu'il est nécessaire de prévoir une toiture végétale sur le toit plat du dernier étage ;
30. Considérant qu'il y a lieu d'opter pour des toitures semi-intensives dont les services écosystémiques sont plus qualitatifs ;
31. Considérant que le projet ne prévoit aucune citerne de récupération des eaux de pluie alors qu'il y a lieu de promouvoir une optimisation de l'utilisation de ce type de ressource naturelle avant son renvoi vers les égouts ;

FAÇADE AVANT

32. Considérant que le traitement esthétique (panneaux EQUITONE de ton gris) de la rehausse sur 2 étages ne s'associe pas avec la façade existante de droit et qu'il y a lieu de prévoir un traitement de façade qui s'intègre de façon esthétique sur le bâtiment existant et dans le bâti environnant afin d'en minimiser l'impact en prévoyant des matériaux nobles, une teinte adaptée, etc. ;
33. Considérant qu'il y a lieu de prévoir davantage d'ouvertures en façade avant afin de respecter le rythme établi dans la façade existante de droit ;
34. Considérant également qu'il y a lieu de rétablir la porte d'entrée les châssis tels qu'à l'origine (matériaux, divisions, et petit bois) et sur l'entièreté de la façade avant ;
35. Considérant que la porte d'entrée des logements et la petite fenêtre adjacente sont inversées afin de faciliter l'accès aux vélos ;

SOL

36. Considérant que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 0+3 (parcelle potentiellement polluée et polluée sans risque) suite aux précédentes activités s'y étant déroulées et que des restrictions d'usages s'y appliquent ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT

37. Considérant qu'en cas de cessation de l'activité de carrosserie, l'exploitant est tenu d'en informer immédiatement Bruxelles Environnement et que dans ce cadre, une reconnaissance d'état du sol devra être réalisée pour cessation d'activité à risque ;

CHANTIER :

38. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté RBC du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont le cas échéant la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles-Environnement ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- ne pas prévoir de commerce au rez-de-chaussée et conserver l'activité productive ou choisir une autre activité autorisable en zone mixte ;
- prévoir un traitement de façade qui s'intègre de façon esthétique sur le bâtiment existant et dans le bâti environnant afin d'en minimiser l'impact en prévoyant des matériaux nobles, une teinte adaptée, etc. ;
- prévoir davantage d'ouvertures dans la rehausse en façade avant afin de respecter le rythme établi dans la façade existante de droit ;
- rétablir la porte d'entrée et les châssis tels qu'à l'origine (matériaux, divisions, et petit bois) et sur l'entièreté de la façade avant ;
- prévoir une toiture végétale semi-intensive sur le toit plat du dernier étage ;
- reprendre sur les plans les types de toitures verdurisées prévues dont les épaisseurs des couches de substrats sur les coupes ;
- prévoir un système de récupération des eaux de pluie pour les fonctions du bâtiment ;

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 - hauteur)
- dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)
- dérogation à l'art.10 du titre II du RCU (superficie nette éclairante)

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*