AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Grande rue au Bois, 118

OBJET :

Sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements), un bâtiment arrière et latéral droit (activité productive artisanale), régulariser l'extension de l'annexe arrière au rez-de-chaussée du bâtiment avant, la construction d'une annexe entre le bâtiment latéral droit et arrière, le changement d'affectation du bâtiment latéral droit en logement et du bâtiment arrière en entrepôt, la modification de l'aspect architectural de la façade avant, aménager un logement supplémentaire au 3^{ème} étage mansardé du bâtiment avant (passer de 3 à 5), revoir les aménagements intérieurs, réaliser des travaux structurels (ouvertures de baie) et mettre en conformité la suppression de la citerne

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation

AUTRE(S) :

Le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architecturale (bâtiment d'avant 1932)

ENQUETE :

du 02/06/2023 au 16/06/2023

REACTIONS :

4

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 :

- **En ce qui concerne le changement d'affectation de l'activité productive artisanale (bâtiment arrière) vers un entrepôt :**

SUPERFICIE:

- Il semblerait que la parcelle en question soit reprise en zone d'habitation au PRAS. Or, le bâtiment actuel occupé par de l'activité productive dépasserait déjà la surface maximale autorisée limitée à 250m², alors que la surface d'entrepôt annoncée s'élèverait à 555m² (l'étage du bâtiment ne serait pas repris dans les plans) ;

NUISANCES :

- La nature des activités projetées s'avère ne pas être compatible avec l'habitation, en ce qu'elles engendreraient d'importantes nuisances sonores, conformément à de multiples rapports de mesures de bruit réalisés par Bruxelles Environnement rapportant que l'activité d'entrepôt serait en infraction ;
- Malgré plusieurs plaintes déposées, il semblerait que la situation actuelle montre une recrudescence du problème dû à diverses sources de bruits (livraisons, porte de l'entrepôt bruyante, activités en musique, cris et aboiements de chiens de garde), empêchant un bien-être et une jouissance normale des jardins et terrasses avoisinants, même pendant les soirées et weekends ;
- Visiblement, il n'est pas possible de livrer ailleurs qu'en double file sur l'espace public, ce qui engendrerait des perturbations de mobilité, du danger vis-à-vis des utilisateurs et des nuisances sonores (vibrations sonores et résonnances dues aux livraisons/transpalettes);

PRAS :

- Il apparaîtrait que le projet déroge aux prescriptions générales du PRAS et que les travaux prévus n'amélioreront en rien la situation actuelle ;
- La parcelle serait complètement imperméabilisée et aucune modification des revêtements des sols ne serait prévue. De plus, le projet prévoirait de régulariser la suppression de la citerne présente à l'origine sur le site ;
- La cour existante servirait actuellement d'espace de stockage d'encombrants en tout genre, ce qui n'améliore pas les qualités esthétiques et paysagères de l'ilot, et dont les bâtiments actuels seraient vraisemblablement vétustes et non entretenus ;

- Aucun dispositif ne serait mis en place pour pallier aux nuisances acoustiques (environnement 100% minéral) ou au phénomène d'îlot de chaleur ;

SIAMU :

- Aucune disposition de sécurité-incendie ne serait indiquée en ce qui concerne la zone d'entrepôt qui est apparemment difficilement accessible par les pompiers ;
 - Aucune information quant aux types de marchandises qui seront stockés dans l'entrepôt et nécessitant peut-être des mesures plus importantes de sécurité.
- **En ce qui concerne le logement en intérieur d'îlot :**
 - La superficie du séjour serait inférieure aux normes réglementaires ;
 - La construction dépasserait la profondeur maximale autorisée en intérieur d'îlot, ce qui générerait plus de nuisances sonores et des vis-à-vis directs ;
 - Idem, quid de la sécurité incendie ?
 - La situation du logement entrerait en conflit avec l'activité existante à cause du flux de piéton, des livraisons de camions et de ses diverses nuisances.
1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant (3 logements), un bâtiment arrière et latéral droit (activité productive artisanale) :
 - régulariser :
 - l'extension de l'annexe arrière au rez-de-chaussée du bâtiment avant en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - la construction d'une annexe entre le bâtiment latéral droit et arrière en dérogation aux art. 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Titre I du RRU,
 - le changement d'affectation du bâtiment latéral droit en logement et du bâtiment arrière en entrepôt en dérogation aux art. 14 (vues du logement en intérieur d'îlot), 15 (accès au logement en intérieur d'îlot) et 16 (espace extérieur du logement en intérieur d'îlot) du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - la modification de l'aspect architectural de la façade avant en dérogation à l'art. 7 (éléments patrimoniaux de façade) du Titre I du RCU,
 - aménager un logement supplémentaire au 3^{ème} étage mansardé du bâtiment avant (passer de 3 à 5) en dérogation aux art. 10 (éclairage naturel) et 17 (local vélos) du Titre II du RRU,
 - revoir les aménagements intérieurs en dérogation à l'art. 3 (Espaces de rangement privatif) du Titre II du RRU et aux art. 8 (accès aux compteurs) et 13 (local vélos) du Titre II du RCU,
 - réaliser des travaux structurels (ouvertures de baie) ;
 - mettre en conformité la suppression de la citerne en dérogation à l'art. 35 (citerne) du Titre I du RCU ;

PRÉAMBULE :

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 septembre 1926 visant à « construire une maison » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 16 juin 1939 visant à « transformer la façade au rez-de-chaussée » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 9 octobre 1947 visant à « construire un garage » ;
5. Vu la mise en demeure du 24 décembre 2021, portant sur la modification de l'aspect architectural de la façade à rue, la réalisation de travaux structurels, la modification du nombre de logements, la modification de la destination du bâtiment situé en fond de parcelle (dépôt en lieu et place de l'activité productive) et du bâtiment latéral situé le long du mitoyen gauche (dépôt en lieu et place de locaux accessoires aux logements du bâtiment avant) et la modification de l'utilisation de la cour gauche en zone de dépôt ;
6. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
7. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
8. Vu la confirmation du 15 février 2023 attestant de l'existence de :
 - bâtiment avant :
 - rez-de-chaussée : entrée carrossable et 1 logement,
 - étages 1 et 2 : 1 logement par étage,
 - sous-sol, étage mansardé et combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - bâtiment latéral gauche : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

- bâtiments arrière et latéral droit : activité productive ;

9. Vu le rapport du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 21 avril 2023, sans aucune conclusion finale pour les bâtiments arrière (entrepôt) et latéral droit (logement) ; que la motivation se base sur l'absence d'une analyse de risque (par rapport à son contenu et incluant la problématique de la livraison (transport, circulation de véhicules, manutention, ...) des biens et matériaux stockés et celle de l'utilisation de l'entrée principale des logements comme voie carrossable pour accéder à cet entrepôt ;

VOLUME :

10. Considérant qu'une annexe a été construite au rez-de-chaussée arrière du bâtiment avant (3,46m x 4,03m) ; que celle-ci déroge en termes de volumétrie (dépassement de plus de 3m la profondeur de l'immeuble voisin le moins profond) et ce volume n'améliore pas ce logement existant peu qualitatif ;
11. Considérant qu'une autre annexe a été construite entre le bâtiment latéral droit et le bâtiment arrière (3,45m x 3,91) à plus de 30m de la voirie et que cet aspect contribue à l'enclavement de cet intérieur d'îlot déjà très dense ;
12. Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations en matière de confort, de santé et de consommation énergétique ; qu'à cet effet, aucune compensation végétale n'est prévue sur la parcelle (ex. perméabilisation de la zone de cour et jardin) ;
13. Considérant de plus, que la citerne de récupération d'eaux pluviales est supprimée sans être remplacée, en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;

RÉPARTITION :

14. Considérant que la nouvelle répartition de la parcelle est la suivante :
 - bâtiment avant :
 - rez-de-chaussée : entrée carrossable et 1 logement 1 chambre (50,35m²),
 - étage 1 : 1 logement 1 chambre (93m²),
 - étage 2 : 1 logement 1 chambre avec balcon (93m²),
 - étage mansardé : 1 logement 1 chambre (73,90m²),
 - sous-sol et combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - bâtiment latéral gauche : locaux accessoires aux logements du bâtiment (inchangé),
 - bâtiment latéral droit : 1 logement 1 chambre (49,42m²),
 - bâtiment arrière : entrepôt (554,6m²) ;

BATIMENT ARRIERE :

15. Considérant que l'affectation du bâtiment arrière a été modifiée par de l'entreposage ; que le bien se situe en zone d'habitation et que l'affectation proposée n'y est pas autorisée ; qu'au vu de la force obligatoire et la valeur réglementaire du PRAS, cet aspect n'est pas acceptable (cf. art. 28 du CoBAT) ;

LOGEMENTS :

16. Considérant que le projet augmente de deux unités le nombre de logements autorisés (5 au lieu de 3) ;
17. Considérant qu'un des nouveaux logements est aménagé sur l'entièreté du bâtiment latéral droit ; qu'il déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur, car il ne présente pas la vue minimale requise (baie située à moins de 50cm au lieu de 10m), que l'accès piétonnier depuis l'espace public n'est pas sécurisé, et qu'aucun espace extérieur privatif n'est prévu ;
18. Considérant en outre, que le logement est mono-orienté, que la proximité de l'entrée carrossable et la présence du dépôt projeté génère des nuisances tant d'intimité que sonores, et que dès lors ce logement n'est pas acceptable ;
19. Considérant que le deuxième nouveau logement est aménagé dans l'étage mansardé et que les espaces habitables ne possèdent pas l'éclairage naturel minimal autorisé (déficit de plus du 20%) ;
20. Considérant que le logement existant du rez-de-chaussée du bâtiment avant dispose d'une surface habitable supplémentaire, mais que l'aménagement proposé n'assure pas un accès permanent aux compteurs, ce qui n'est pas convenable ;
21. Considérant que les logements des 1^{ers} et 2^{ème} étages sont aménagés afin que chaque unité puisse disposer d'un espace bureau et d'une seule entrée privative ;
22. Considérant qu'il n'y a pas le nombre suffisant d'espaces de rangement privatifs pour tous les logements, ce qui n'est pas acceptable ;
23. Considérant que le local destiné aux emplacements pour vélos et poussettes (16,7 m²) permet l'accueil d'au moins 5 vélos, mais qu'il n'est pas qualitatif du fait qu'il n'est ni cloisonné ni d'accès facile depuis la voie publique (local

aménagé au sous-sol) et qu'il n'est pas à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble (logement du rez-de-chaussée avant déconnecté complètement des espaces communs), ce qui n'est pas admissible ;

24. Considérant qu'il est regrettable qu'uniquement un des cinq logements proposés ait un espace extérieur (logement du 2^{ème} étage avec balcon) ;

ENVIRONNEMENT:

25. Considérant que les dépôts de plus de 500 m² sont soumis à permis d'environnement de classe 2 (rubrique 53-A) ;

26. Considérant que les activités productives artisanales, suivant leur nature, sont également susceptibles de nécessiter un permis d'environnement ;

FAÇADE :

27. Considérant que les aspects suivants de la façade avant seront remis dans son état d'origine : soubassement en pierre bleue, parement de l'oriel situé entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, main courante centrale du balcon du 2^{ème} étage, corniches et revêtement de la partie mansardée ;

28. Considérant que la parabole en toiture sera retirée ;

29. Considérant que la porte de garage a été remplacée (porte sectionnelle en aluminium) et cet aspect nuit aux caractéristiques esthétiques de cette façade remarquable ;

30. Considérant que la typologie des châssis au rez-de-chaussée a été modifiée (couleur noire imposte et division tripartite) ainsi que la porte d'entrée du logement du rez-de-chaussée (porte noire avec imposte) ; mais que les impostes ne s'alignent pas à l'horizontale, ce qui dévalorise l'esthétique du bâtiment ;

31. Considérant de plus que la division du châssis de droite au rez-de-chaussée ne reflète pas l'affectation du logement, et ne s'intègre pas à la composition de la façade ;

32. Considérant qu'il en va de même pour les châssis aux étages en ce qu'ils sont en aluminium de teinte blanche ; que la porte-fenêtre du 2^{ème} étage ne comporte pas d'allège pleine ; que l'hétérogénéité de matériaux et couleurs ne reflète pas l'homogénéité de ce bâtiment affecté totalement en logement et appauvrit les qualités architecturales de la façade ;

CONCLUSION :

33. Considérant, au vu de ce qui précède, que cette demande présente des dérogations fort importantes, qu'elle n'améliore pas la situation existante de la parcelle (forte surdensification, manque de mixité de logements, appauvrissement de l'esthétique de la façade, ...) et que dès lors elle ne peut pas être acceptée ;

34. Considérant qu'il y aura lieu de remettre les lieux dans leur pristin état au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime

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,*

Joan RUIZ AVILA, *Représentant 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,*