

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39034

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 01/07/2025

10. Dossier PU-39034 - jlb

<u>DEMANDEUR</u>	COPIM - Coopérative Immobilière Monsieur Cyril Leroy
<u>LIEU</u>	RUE PIERS 68 - RUE SAINT-JULIEN 12A
<u>OBJET</u>	changer la destination d'un équipement médical en 4 logements, la modification de la volumétrie et des façades avants
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 13/06/2025 au 27/06/2025 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par COPIM - Coopérative Immobilière représentée par Monsieur Cyril Leroy pour changer la destination d'un équipement médical en 4 logements, la modification de la volumétrie et des façades avants, **Rue Piers 68 - Rue Saint-Julien 12A** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 13/06/2025 au 27/06/2025** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II : art.3 (surfaces), art.16 (local à ordures), art.17 (local vélos) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 12/06/2025 ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 17/12/2024 pour le projet ayant pour objet : changer la destination d'un équipement médical en 4 logements, la modification de la volumétrie et des façades avants ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'en situation légale, la parcelle est complètement bâtie au rez-de-chaussée ; que deux volumes ressortent de ce socle : un bâtiment R+2+T, côté rue Piers, et un bâtiment R+1, côté Saint-Julien ; que toute cette volumétrie a pour affectation un équipement médical ;

Considérant que le projet vise à changer la destination de cet équipement en 4 logements ;

Considérant qu'un logement de type duplex est prévu dans l'immeuble arrière (côté rue Saint-Julien) et 3 autres logements sont prévus dans l'immeuble à front de rue Piers (1 logement au rez-de-chaussée, 1 au premier étage et 1 duplex sur les 2 derniers niveaux (R+2+Toiture) ; que tout ceci nécessite une adaptation de la volumétrie ;

Considérant qu'un dégagement d'une surface perméable est réalisée au rez-de-chaussée ; que le projet préserve 25% de parcelle non-bâtie et perméable ; que le projet ne déroge plus à l'art.4 du Titre I du RRU au niveau du rez-de-chaussée ; qu'il garantit un dégagement supérieur à 8 mètres entre les logements ; qu'en cela le projet répond mieux aux remarques de la commission de concertation du 17/12/2024 ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet conserve une annexe prévue pour accueillir les vélos ; qu'au vu du positionnement de cette annexe dans la zone de cour et jardin, celle-ci est trop imposante du fait de sa matérialité en éléments durs ; qu'il y a dès lors lieu de faire une proposition plus légère pour cette annexe ;

Considérant que le projet vise aussi à augmenter la profondeur du 1er étage, côté rue Saint-Julien de +/- 3,90m ; que cette augmentation dépasse les 2 constructions voisines en hauteur et en profondeur (les 2 voisins n'ont pas d'étages, côté rue Saint-Julien), ce qui déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que les voisins sont anormalement bas ; que la proposition de volume, côté rue Piers, permet, en projection, de recréer un front bâti plus cohérent, sur ce tronçon de rue, vers une hauteur limitée à du R+1/ R+1+T alors qu'actuellement, la lecture de la rue Saint-Julien souffre quelque peu d'être un arrière pour la rue Piers et d'être composée par des volumes R+0 (principalement des boxes de garages) sans que ce soit qualitatif ;

Considérant que le volume projeté et la proposition de façade retravaillée permettent d'améliorer la qualité esthétique de la rue Saint-Julien ; que l'augmentation de la profondeur du bâtiment à rue, côté rue Saint-Julien de +/- 3,90m est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet propose l'installation de panneaux solaires sur un toit végétalisé extensif ; qu'une toiture végétale est projetée sur l'intégralité de la toiture du bâtiment rue Saint-Julien sous ces panneaux, ce qui renforce positivement la gestion intégrée de l'eau sur ce site ;

Considérant que les panneaux solaires sont inclinés mais sont posés assez loin de la façade à rue, ce qui fait qu'ils ne devraient pas y être visibles ; qu'il y a dès lors lieu de respecter l'implantation prévue en plan de situation projetée pour les panneaux solaires ;

Considérant que le projet vise la rehausse de la façade arrière du bâtiment principal sous la forme d'une large lucarne pignon, côté rue Piers ; que la hauteur de l'acrotère projeté dépasse d'1,80m le voisin de droite (le n°70) et d'1,30m le voisin de gauche (n°66) ; que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que cet ajout participe à la qualité du projet vu que cela permet la création d'une chambre principale pour un 2e grand logement ;

Considérant que cette augmentation n'est pas fort impactante pour les voisins ou l'ilot et peut être acceptée en contrepartie du dégagement imposé au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'une pompe à chaleur est installée dans la zone de cour et jardin ; qu'elle est positionnée dans un coin, ce qui risque d'augmenter les nuisances en intérieur d'ilot ; qu'il y a dès lors lieu de revoir le positionnement de la pompe à chaleur afin de préserver l'ilot de nuisances sonores ;

Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée, côté rue Piers déroge à l'art.3 du Titre II du RRU vu que le séjour fait moins de 22m² (un peu moins de 17m²) ; que le logement bénéficie toutefois d'une cuisine de près de 8m² en compensation à l'avant ; que ce logement offre donc une fonctionnalité suffisante et peut être accepté tel quel ; que la cuisine, à l'avant, permet de garantir un meilleur contrôle social qu'une chambre comme prévu dans le projet évalué en commission de concertation le 17/12/2024 ;

Considérant que la proposition d'aménagement projeté du premier étage, rue Piers, déroge à l'art.3 du Titre II du RRU ; qu'en effet, le séjour de 23m² est inférieur aux 28m² réglementaires ; que la proposition d'aménagement permet toutefois une certaine flexibilité d'utilisation entre le séjour et la chambre ; que l'aménagement intérieur projeté au 1er étage peut dès lors être projeté ;

Considérant que l'aménagement du duplex 3 chambres sur les 2 derniers étages de l'immeuble rue Piers répond au Titre II du RRU ; que la superficie du séjour additionnée au coin bureau répond aux besoins d'un logement 3 chambres ;

Considérant que l'aménagement du logement, de type duplex, côté rue Saint-Julien n'est pas problématique ;

Considérant au niveau des communs, qu'il n'y a pas de local pour entreposer les ordures ménagères, ce qui ne pose pas de problème pour un site de 4 logements mais déroge tout de même à l'article 16 du Titre II du RRU ;

Considérant que le local vélos est un peu petit et peu pratique ; qu'il ne dispose pas d'une superficie permettant d'accueillir au moins 4 vélos, ce qui déroge à l'article 17 du Titre II du RRU ; que le projet se trouvant en zone a, ceci est un peu moins problématique ; qu'il y a toutefois lieu de revoir le côté pratique du local en prévoyant plutôt des attaches au sol ;

Considérant que le projet répond aux remarques de la commission de concertation du 17/12/2024 en maintenant ou déplaçant les cheminées les plus qualitatives ;

Considérant que les façades projetées répondent bien aux exigences de la commission de concertation ;

Considérant que le demandeur affirme qu'il a signé un contrat avec un AIS ; qu'il y a dès lors lieu de fournir ce contrat ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente, encore à recevoir, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- faire une proposition plus légère pour la matérialité du local vélos
- revoir le positionnement de la pompe à chaleur afin de préserver l'îlot de nuisances sonores (positionnement de préférence en toiture ou fournir une étude de position alternative plus favorable)
- revoir le local vélos en privilégiant des attaches au sol pour 2 à 3 vélos en quinconce

Article 2

De tenir compte de la condition suivante :

- Fournir le contrat signé avec l'AIS

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur

Titre I, art. 6 – hauteur

Titre II, art. 3 – surfaces

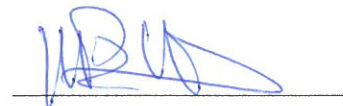
Titre II, art. 16&17 – locaux communs

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

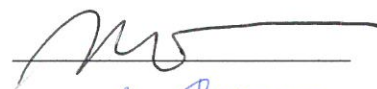
DELEGUES

SIGNATURES

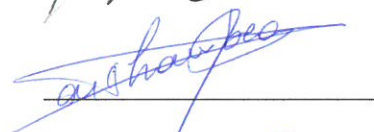
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

