

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38639

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/12/2023

5. Dossier PU-38639 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Jörg Lukas Matthaei
<u>LIEU</u>	AVENUE JEAN DUBRUCQ 38
<u>OBJET</u>	transformer un immeuble d'entrepôts en un espace d'ateliers sur deux étages (RDC/+1: m ²), démolir une partie du bâti pour la création d'un jardin arrière et construire un étage en toiture pour la création d'un logement duplex
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) - Contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis »
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 28/11/2023 au 12/12/2023 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) - 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 Monsieur Jörg Lukas Matthaei pour transformer un immeuble d'entrepôts en un espace d'ateliers sur deux étages (RDC/+1:- 178m²), démolir une partie du bâti pour la création d'un jardin arrière et construire un étage en toiture pour la création d'un logement duplex, **Av. Jean Dubrucq 38** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/11/2023 au 12/12/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- 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 :
 - o Titre I, art.3 – alignement
 - o Titre I, art.6 – toiture-hauteur ;

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 16/11/2023 ;

Vu le refus d'urbanisme PU-37647, délivré en date du 14/01/2021, pour le changement de destination et la transformation de trois bâtiments existants (n°36-38 : dépôt, bureaux, 2 logements) en 10 unités d'habitation avec un emplacement de parking et un espace bureau (163m²) (total: 10 logements) – ART.126 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis ;

Considérant que la demande porte sur transformer un immeuble d'entrepôts en un espace d'ateliers sur deux étages (RDC/+1: 178m²), démolir une partie du bâti pour la création d'un jardin arrière et construire un étage en toiture pour la création d'un logement duplex ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble d'entrepôts ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages et un sous-sol ; que l'ensemble représente une superficie construite de 314m², hors sous-sol, qui recouvre entièrement la parcelle ;

Considérant que le projet envisagé vise à transformer complètement le bien ; que la première partie de la demande projette d'évider la partie centrale du volume pour une réouverture partielle de la parcelle et la création d'un nouvel intérieur d'îlot ; que la démarche apparaît à la fois positive pour le projet et le voisinage direct ; qu'elle s'inscrit directement dans l'idée de la prescription 0.6 du PRAS en réintégrant une surface perméable de 26m² au projet ;

Considérant que la parcelle n'est reprise dans aucune catégorie concernant son état de reconnaissance du sol au niveau de Bruxelles Environnement ; qu'elle ne présente dès lors normalement aucun risque de pollution ;

Considérant que le programme prévoit ensuite la transformation des rez-de-chaussée/1^e étage en activité productive, de type atelier ; que le rez-de-chaussée, ainsi qu'un double niveau en fond de parcelle, sont laissés accessibles au public pour des activités diverses tournées et ouvertes sur le quartier ; que le demandeur décrit en séance un espace participatif ;

Considérant que le 1^e étage du bâtiment principal est par contre gardé privatif pour les propriétaires du bien ; qu'ils le décrivent comme un espace créatif et qu'ils l'envisagent directement lié à leur logement privé aménagé en duplex sur les deux niveaux supérieurs ; que l'ensemble des surfaces

dédiées à la création/production (RDC+1^e étage : 178m²) sont inférieures à 250m² et que la proposition apparaît dès lors acceptable au vue des maxima imposés par le PRAS en zone d'habitation ;

Considérant que, au niveau de la façade avant, le projet prévoit un recul, pour le niveau du rez-de-chaussée, du volume chauffé de 2m10 vers l'intérieur du bâtiment ; que les plans reprennent l'installation d'une grande porte en aluminium et verre mais aussi la construction d'un volume cylindrique dans l'interstice, avec intégration d'un escalier hélicoïdal, donnant directement accès au 1^e étage ; que l'ensemble permet une séparation distincte des accès privé/public, directement depuis la rue, entre les deux entités projetées ;

Considérant que cette partie de l'intervention déroge par contre à l'art.3 du Titre I du RRU en termes d'alignement ; qu'une grille de cloture en acier, de type accordéon, est quand même prévue pour une fermeture complète du bâti la nuit ; que cette dernière permettra de limiter les nuisances potentielles de propreté ou de squat ; que la composition de l'immeuble se prête à ce type d'adaptation, lui apportant même un nouveau cachet plus contemporain ; que la dérogation apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement d'un logement duplex privatif sur les derniers étages ; que son accès, indépendant du rez-de-chaussée via le nouvel escalier colimasson, requiert une traversée obligatoire de l'atelier privé du 1^e étage ; que deux niveaux sont ensuite consacrés à l'appartement du demandeur selon un aménagement 1-chambre, de type loft et très ouvert ;

Considérant que ce dernier nécessite l'ajout d'un volume, en recul des deux façades, sur la toiture plate existante ; qu'il s'intègre au centre de deux toitures à versants pour l'aménagement des nouvelles pièces de vie ; que la nouvelle construction n'engendre pas de réels préjudices aux voisins et que l'enquête publique n'a pas soulevé de remarques particulières ; qu'elle est assez sobre et qu'elle apparaît harmonieuse avec le bâtiment existant ; que la proposition est dès lors jugée acceptable ;

Considérant toutefois que le second escalier colimasson, également installé en façade avant et offrant un accès, depuis le duplex, vers la nouvelle toiture plate supérieure pour l'aménagement d'une terrasse paysagère (38m²) est par contre, lui, jugé impactant en termes de volumétrie et de nuisances pour le voisin de gauche ;

Considérant que l'ajout de garde-corps en tête d'immeuble n'apparaît pas non plus qualitatif ; que cette partie de la demande est jugée dérogatoire à l'art.6 du Titre I du RRU alors que le logement profite déjà de deux terrasses (avant/arrière) à l'étage inférieur ; que cette partie de la demande n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu de limiter l'aménagement de la nouvelle toiture plate à une végétalisation non accessible (min. 20cm de terre) ;

Considérant que la terrasse prévue sur le recul de la façade avant est jugée acceptable ; que Bruxelles Environnement insiste par contre sur l'infiltration et la récupération des eaux ;

Considérant que, en termes de végétalisation, la commission de concertation regrette l'absence de proposition par rapport à la toiture plate du bâtiment arrière ; que celui-ci dispose pourtant d'un impact direct sur l'intérieur d'îlot et que son maintien est davantage justifiable par l'aménagement d'une surface végétale (min. 20cm de terre), bénéficiant visuellement directement au voisinage ;

Considérant que l'installation de panneaux solaires est également envisagée, verticalement, sur le pignon droit du voisin ; que, si la commission ne s'oppose pas à cette partie de la proposition, elle insiste sur l'obtention de l'accord du voisin ;

Considérant que les plans reprennent ensuite une proposition d'isolation par l'extérieur, avec la pose d'un enduit, pour la façade avant ; que celle-ci n'est favorablement reprise qu'à partir du 1^e étage ; qu'elle entraîne cependant quand même un débord d'alignement peu qualitatif par rapport aux façades voisines ; qu'elle engendre aussi un décalage des finitions par rapport au rez-de-chaussée et qu'elle ne permet pas de maintenir les pierres bleues existantes des seuils ou de l'acrotère ; que l'isolation par l'extérieur des façades avant ne sont que rarement autorisées et que le résultat de

l'intervention n'est pas jugé urbanistiquement satisfaisant ; qu'il y a dès lors lieu de privilégier une isolation de la façade principale par l'intérieur ;

Considérant que le projet ne prévoit par contre rien, en guise d'amélioration thermique, pour la façade arrière ou le bâtiment maintenu en fond de parcelle ; que la commission de concertation s'étonne de ce choix qui va à l'encontre de la stratégie régionale Révolution qui a pour objectif d'atteindre un niveau moyen C+ de performance énergétique des logements (PEB) d'ici 2050, soit une consommation de 100 kWh/m²/an en moyenne ; qu'elle encourage dès lors à améliorer la performance thermique du bâtiment dans son ensemble ;

Considérant que, parmi le choix des nouvelles finitions, les menuiseries/bardage en aluminium ou les garde-corps/grilles en acier, peint en blanc, s'accordent positivement avec le style industriel du bâtiment ; que la finition en carrelage bleu/brique de verre pour la nouvelle construction cylindrique du rez-de-chaussée apparaissent durable et qualitative ;

Considérant que le projet apparaît comme une plus-value pour le quartier ; qu'un reportage photographique intérieur, fourni dans le dossier, permet de se rendre compte du cachet existant et du caractère industriel du bâtiment ; que le programme envisagé en permet une remise en valeur ; qu'il offre également une interaction plus vivante et dynamique que l'entreposage légal actuel ; que la proposition apparaît positive et surtout adaptée au bâtiment concerné ;

Considérant qu'il préserve également positivement le caractère existant de la façade avant ; que, si cette dernière ne revêt que peu de détails architecturaux significatifs, son maintien atypique au milieu des maisons travaillées de l'avenue Jean Dubrucq est un contraste architectural et urbanistique intéressant ;

Considérant que la commission de concertation souligne par contre le côté résidentiel du quartier et l'importance d'accorder le programme des activités avec le voisinage ;

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 ;

Considérant que Bruxelles Environnement ajoute les points suivants :

Eau

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Faune

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site ;

Bruit

Considérant que le projet est situé à proximité de zones plus sensibles (zone 1 ou 2), telles que définies dans l'AGRBC du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;

Considérant le risque de nuisances sonores et vibratoires entre les différentes fonctions du projet (à préciser : immeuble de logements collectifs, immeuble avec un rez-de-chaussée commercial ou lié à une activité économique ou à une activité de loisirs et avec des logements aux étages) ;

Durabilité & Isolation

Considérant que le projet vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Sol Infiltration

Considérant que la nature du sol reprise dans la carte Géologie de Bruxelles Environnement est favorable à l'infiltration;

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 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Supprimer l'accès colimaçon et l'aménagement « terrasse » de la toiture plate principale pour en limiter une végétalisation non accessible (min. 20cm de terre/substrat) ;
- Prévoir une végétalisation non accessible de la toiture plate du bâtiment arrière (min. 20cm de terre/substrat) ;
- Privilégier une isolation de la façade avant par l'intérieur ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- S'interroger sur la pertinence d'améliorer la performance thermique de la façade arrière et du bâtiment maintenu en fond de parcelle ;
- Obtenir l'accord du voisin droit pour l'installation de panneaux solaires sur le pignon ;
- Placer la pompe à chaleur de sorte qu'elle n'engendre aucune nuisance de voisinage ou placer un dispositif absorbant anti-bruit autour de la pompe à chaleur avant tout usage de celle-ci ;
- Envisager l'intégration au bâti d'autres dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des martinets et des moineaux ;
- Respecter les seuils de bruit relatifs à une zone d'habitation et prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage, bruit, évacuation des fumées,...) ;

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. 3 – alignement

Titre I, art. 6 – toiture,

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

Absent

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

