

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/05/2019

Point n° 6 – 11:15

Demande de permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Colonel Bourg 135 - 139

Identité du demandeur : Thomas De Witte - Sorinia S.A.
Rue de la Croix 45 1050 Bruxelles

Objet de la demande : Reconvertir et étendre un immeuble de bureaux avec changement d'affectation en logements (38 appartements), hôtel (87 unités) et commerces (2 entités de 214 m2 au rez-de-chaussée), et diminution du nombre d'emplacements couverts en sous-sol (122 voitures + 9 motos)

Nature de l'activité principale : **hôtelier/logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone administrative, le long d'un espace structurant

Motif principal de l'enquête :

- **application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant), dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées),**
- **application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques),**
- **application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)**

L'enquête publique se déroule **du 23/04/2019 au 07/05/2019 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Considérant que le bien se situe en zone administrative du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001);

Considérant que la demande vise à :

- **Reconvertir un immeuble de bureaux avec changement d'affectation en hôtel (87 unités) et commerces (2 entités de 214 m²) au rez-de-chaussée),**
- **Etendre l'immeuble afin de créer 38 appartements ;**
- **Réaménager les parkings en sous-sol (Diminution du nombre d'emplacements à 122 voitures et 9 motos) ;**

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU (réf T.1988.1254) du 30/10/2018;

Vu la PEB jointe à la demande ;

Vu le rapport d'incidences déclaré complet par l'administration et l'extension de l'enquête au territoire de la commune de Woluwe-Saint-Lambert ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

En application avec le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) :

La demande est soumise à rapport d'incidences en vertu ⁽⁶⁾ :

28) toute modification ou extension des projets figurants à l'annexe A ou à l'annexe B déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement (modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)

En application avec les prescriptions régionales d'aménagement du territoire (PRAS) :

- **Prescription particulière 7.4 du Plan Régional d'Affectation du Sol : Modification des caractéristiques urbanistiques**

En application avec le règlement régional d'urbanisme (RRU) :

- **Art. 153 §2.1&2&3: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions**
 - **Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords**
 - **Art. 7 Implantation d'une construction isolée**

En application avec le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) :

- **Application de l'article 124 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire : la demande concerne un projet mixte, à savoir un projet qui requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe I B et un permis d'urbanisme.**
- **qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement (modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)**

Considérant qu'une réclamation a été émise pendant l'enquête publique, concernant notamment les problèmes de mobilité durant la phase de chantier ;

Considérant qu'il s'agit en situation existante d'un important immeuble de bureaux inoccupé dont l'entrée se fait par la rue du Colonel Bourg et longeant en façade arrière l'Autoroute E40 ;

Considérant que cet immeuble nécessite une reconversion, qu'il ne répond plus à la demande actuelle, notamment en matière de bureau ;

Vu le projet de « parkway » visant à redessiner l'entrée de l'autoroute dans Bruxelles sous forme d'un « boulevard urbain » ;

Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation sur le dossier initial ;

Considérant que suite à cet avis défavorable le demandeur a revu le programme à la baisse et a adapté le projet en conséquence ;

- **En matière de programme**

Considérant que le programme comprend :

- un flat hôtel de 87 unités comprenant des studios ou appartements d'une chambre d'une superficie variant entre 37 et 60 m² et disposant d'une grande salle de conférence au niveau -1
- un immeuble de 38 appartements répartis comme suit :
 - o 10 appartements 1 chambre ;
 - o 23 appartements 2 chambres ;
 - o 5 appartements 3 chambre
- Deux commerces au rez-de-chaussée pour une superficie totale de 214 m²

Considérant que le programme de flat hôtel s'adapte relativement bien au bâtiment existant de par sa configuration particulière, que le nombre d'entités a été réduit de 127 à 87 ;

Considérant que la salle de conférence et l'hôtel engendre une activité économique positive pour autant qu'elle puisse se gérer dans une proportion acceptable ;

Considérant que le demandeur prévoit :

- 25 % de la clientèle pour des séjours à long terme (1 an) ;
- 50 % de la clientèle pour des séjours à moyen terme (+/- 1 mois) ;
- 25 % de la clientèle pour des séjours à court terme (+/- 2 jours) ;

Considérant que les logements, quoiqu'apportant une certaine mixité, ne s'implantent que difficilement au sein du bâtiment existant ;

Considérant que les deux commerces prévus peuvent être considérés comme une activité complémentaire à la zone (de 180 à 214 m²) ;

- **En matière d'implantation et de gabarit :**

Considérant que le projet ne comporte plus d'extension en façade arrière ;

Considérant que l'immeuble sera « désossé » et que le gabarit s'apparente à un Rez+4+ étage en retrait, soit un gabarit similaire à l'immeuble existant ;

Considérant que le projet a été revu de sorte que l'immeuble à appartements et l'hôtel disposent chacun d'une entrée indépendante depuis la rue Colonel Bourg ;

Considérant que la morphologie du bâtiment existant découlait du rôle promotionnel et de sa fonction (bureaux du siège de la société Mobistar) ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir une intervention plus significative (à titre d'exemple, supprimer l'extension centrale à l'arrière du bâtiment) afin de redéfinir l'image globale du bâtiment ;

- **En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :**

Considérant que le terrain actuellement en grande partie minéralisé est amélioré par les nouveaux aménagements augmentant la zone de pleine terre et retravaillant les talus ;

Considérant en effet que le remplacement des surfaces en dur autour du bâtiment par des dalles gazon et par le nouveau design du talus permettant de réduire la hauteur du mur de soutènement existant aujourd'hui en fond de parcelle et de rendre possible des connexions piétonnes avec le futur espace public E40 répond au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la verdurisation des toitures de l'immeuble participe également au bon aménagement des lieux ;

Considérant néanmoins que le projet ne précise pas le type de plantations prévu et ne prévoit pas la plantation de nouveaux sujets;

Considérant que le réseau d'égouttage comporte désormais un bassin d'orage d'une capacité de 87 m³;

- **En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :**

Considérant que l'immeuble existant dispose déjà d'un important parking, de sorte que son réaménagement permet d'y trouver des emplacements en suffisance ;

Considérant que le changement d'affectation partiel vers du logement va renforcer la simultanéité des déplacements ;

Considérant que le projet prévoit :

- 43 emplacements automobiles pour les logements ;
- 2 pour les commerces ;
- 75 pour l'appart-hôtel et 2 pour les employés de l'hôtel

Considérant que le rapport d'incidences justifie et argumente le nombre d'emplacements en rapport aux besoins et au fonctionnement propre du flat-hôtel ;

Considérant que l'accès au parking se fera principalement par la rampe située du côté des logements et que l'autre rampe sera réservée à la mobilité douce ;

Considérant dès lors que cette circulation porte atteinte à la tranquillité des logements ;

- **En matière d'habitabilité des logements :**

Considérant que les logements bénéficient d'espaces extérieurs et disposent généralement d'au moins deux façades ;

Considérant que l'entrée de l'immeuble de logement et celle de l'hôtel se font désormais à rue, malgré un niveau surbaissé (existant) ;

Considérant que des rampes extérieures permettent l'accès du bâtiment aux PMR ;

Considérant que le principe générale de distribution des logements de l'aile sud-est se fait par un noyau central de distribution duquel il faut sortir afin de trouver les coursives ;

Considérant que l'accès aux logements du rez-de-chaussée se fait au-dessus de la dalle du parking, sans qu'aucune amélioration significative de celle-ci ne soit proposée ;

Considérant que malgré les efforts fournis pour développer des logements de qualité, ceux-ci s'implantent parfois difficilement au sein de l'enveloppe du bâtiment existant à la forme assez « ingrate » et créent des espaces résiduels;

Considérant que certains logements présentent des vis-à-vis avec l'hôtel, ce qui ne garantit pas une habitabilité optimale ;

Considérant à cet égard que le volume du dernier étage en retrait mériterait un traitement plus homogène et moins découpé ;

- **En matière de matériaux et d'esthétique:**

Considérant que le projet développe une esthétique plus sobre, et confère à l'immeuble une image plus séduisante par un traitement plus simple et cohérent ;

Considérant néanmoins qu'il conviendrait de prévoir un revêtement plus homogène sur l'ensemble des façades ; alternative à l'enduit comme revêtement de façade ;

Considérant que les critiques relatives à l'habitabilité des logements démontrent la difficulté de reconversion de l'immeuble existant en logements notamment de par sa forme et de ses dimensions ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.