

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 20/06/2019

Point n° 8 – 11:35

Demande de permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Georges De Lombaerde 40 - 46

Identité du demandeur : **Robert'Immo**
Chaussée de Louvain 708 à 1030 Bruxelles

Objet de la demande : Démolir un immeuble existant (show-room et dépôt) et construire un immeuble à appartements à front de rue (28 appartements) comportant un rez-de-chaussée commercial et 14 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot ainsi qu'un parking automobile en sous-sol de 39 emplacements (voitures)

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone d'entreprise en milieu urbain

Motif principal de l'enquête :

- **application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)**
- **dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)**
- **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)**
- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**
- **application de la prescription particulière 9bis 3 du PRAS (affectation rez-de-chaussée au logement) ;**
- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)**
- **application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)**
- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**
- **application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)**

L'enquête publique se déroule du 20/05/2019 au 03/06/2019 inclus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

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

Considérant que la demande vise à :

- Démolir un immeuble existant (Show-room et dépôt) d'une superficie de 3 442 m²
- Construire un immeuble de 28 appartements à front de voirie comportant un rez-de-chaussée commercial
- Construire 14 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot
- Construire un parking automobile de 39 emplacements en sous-sol

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU (ref.2015.1118/2/CAP/dd) du 14/09/2018 ;

Vu l'absence d'avis de Bruxelles-Mobilité Direction Gestion et Entretien des Voiries ;

Considérant que le rapport d'incidences demandé pour les motifs suivants a été déclaré complet par l'administration en date du 10/04/2018 ;

- **Annexe B : 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salle d'exposition...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques.**

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

En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :

- **Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot**
- **Prescription générale 0.12 : Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU ;**
- **Prescription particulière 9bis 3 : logement au rez-de-chaussée**

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

- **Application des articles 124 §2, 4°: Enquête publique à la demande de Bruxelles Environnement dans le cadre d'un permis mixte**
- **Application de l'article 147 : rapport d'incidences ;**
- **Application de l'article 153 §2.al 2 & 3:**
 - **Dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), article 4 du Titre I : profondeur d'une construction mitoyenne**
 - **Dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), article 5 du Titre I : Hauteur de la façade avant ;**
 - **Dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU), article 6 du Titre I : toiture ;**
 - **Dérogation au règlement communal d'urbanisme (RCU), article 5 du Chapitre III : profondeur maximale des étages ;**

Considérant que 4 réclamations ou lettres d'observation ont été émises pendant l'enquête publique (du 20/05/2019 au 03/06/2019);

Considérant que les réclamations portaient essentiellement sur les éléments suivants :

- L'école n'a été prise en compte dans le rapport d'incidence ;
- Problèmes de circulation et de stationnement ;
- Zone de livraison pour commerce? ;
- Desserte difficile pour les camions de déménagement, ambulances, pompiers ;

Considérant qu'en situation existante le fond de parcelle est occupé par un entrepôt sur deux étages ;

- **En matière de programme**

Considérant que le programme comprend 42 logements répartis comme suit :

- 6 Studios ;
- 11 appartements 1 chambre ;
- 10 appartements 2 chambres ;
- 1 appartement 3 chambres ;
- 14 appartements maisons unifamiliales ;

Considérant que l'immeuble à front de rue propose un trop grand nombre d'appartement 1 chambre ;

Considérant qu'il y aurait lieu de prévoir un plus grand nombre de logements 2 ou 3 chambres dans l'immeuble ;

Considérant que le projet ne prévoit qu'un commerce de 146 m², alors qu'il est située dans une zone d'entreprise en milieu urbain ;

Considérant qu'il y aurait lieu de garder une activité productive plus significative sur le site ;

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

Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble de 28 logements à front de voirie ;

Considérant que cet immeuble comprend un étage en retrait induisant une dérogation importante à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que l'immeuble déroge également à l'article 5 du Titre I du RRU de par la hauteur de la façade avant ;

Considérant que ce dépassement est mineur ;

Considérant que le choix du programme induit également une dérogation au niveau de la profondeur du bâtiment ;

Considérant néanmoins que cette dérogation est également mineure ;

Considérant que l'ensemble des maisons unifamiliales sont principalement mono-orientés et qu'elles portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que ces maisons disposent d'un patio aux étages afin d'apporter plus de luminosité aux habitations ;

Considérant néanmoins que ces patios sont peu qualitatifs ;

Considérant que les maisons unifamiliales ne disposent que d'un espace extérieur restreint ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de l'ensemble des bâtiments présents sur le site ;

Considérant qu'une reconstruction d'une telle ampleur en intérieur d'îlot pour du logement ne peut se justifier ;

Considérant qu'il y aurait lieu de réduire drastiquement le nombre de logement en intérieur d'îlot afin de garder un programme majoritairement composé de logements ;

Considérant qu'une cette réduction permettrait l'aménagement de maison trois façades avec des espaces extérieurs qualitatifs ;

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

Considérant que le projet permet de retrouver une zone de pleine terre en réduisant de facto l'imperméabilisation du sol ;

Considérant que l'aménagement paysager permet d'accroître légèrement la biodiversité de l'intérieur d'îlot ;

Considérant cependant qu'une réduction du programme permettrait d'accroître la qualité environnementale de l'intérieur d'îlot et permettrait d'offrir de véritable espace de cour et jardin aux logements ;

Considérant que 2 citernes de récupération d'eau de pluie d'une capacité totale de 67 m³ sont prévu afin d'alimenter les points d'eau pour l'entretien des communs et l'arrosage des jardins ;

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

Considérant que le projet prévoit un parking de 41 emplacements dont 2 PMR (39 voitures et 2 motos) ;

Considérant que le projet prévoit 3 locaux et 2 abris vélos d'une capacité totale de 72 emplacements ;

Considérant que les trois locaux vélos sont situés au rez-de-chaussée du bâtiment à front de voirie avec respectivement, 11 , 11 et 24 emplacements ;

Considérant que les 2 abris vélos de 14 emplacements chacun sont situés dans la zone de cour et jardin entre les habitations unifamiliales ;

Considérant qu'il serait préférable de regrouper les emplacements vélos en un point à l'entrée du site ;

- En matière de matériaux et d'esthétique :

Considérant que le projet prévoit un revêtement de façade composé de briques de teinte grise et de bardage bois ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.