

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 06 juin 2024 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant 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 ;

Vu la demande émanant du Collège des Bourgmestre et Echevins sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de permis d'urbanisme

- introduite par : COPEL-IMMO
- sur la propriété sise : Rue Saint-Hubert 17
- qui vise à exécuter les travaux suivants : changer l'utilisation d'un immeuble d'activité productive artisanale vers une autre nature d'activité productive (activité productive de bien immatériel) et mettre en conformité le volume bâti et les façades

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte que 12 réclamations ou observations ont été présentées dont 1 introduite hors-délai ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le projet porte sur la régularisation des transformations de l'immeuble d'activités productives ;

Considérant que le bien se situe en Zone d'Habitation selon le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que le site n'est pas concerné par un P.P.A.S. ; les P.P.A. n°1A compris entre la rue de la Cambre, les avenues Gribaumont, Vandendriessche, les rues du Collège, de la Duchesse et des Atrébates et n°1B compris entre l'Avenue Vandendriessche, rue du Collège Saint-Michel et l'Avenue Longueville qui couvraient le site depuis 1956 ont été abrogés en 2009 ;

Considérant que la demande a été soumise à un rapport d'incidences en application de l'art. 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.), en vertu de la rubrique 23) de l'annexe B : Activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situées dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de :

- le changement d'utilisation d'activité de production de biens matériels (atelier) en activité de production de biens immatériels ;
- l'ajout d'une deuxième entrée et ajout de 3 escaliers pour l'aile Est ;
- le changement de châssis devant les nouveaux escaliers du rez-de-chaussée et la modification du garage en espace de production et cafeteria ;
- pose d'un escalier entre le volume à rue et le volume arrière afin de créer une évacuation supplémentaire ;
- le placement de fenêtre de toit et lanterneaux afin d'améliorer l'éclairage des locaux sous toiture ;
- la suppression de deux lucarnes et le placement d'un nouveau lanterneau en toiture de l'aile ouest ;
- le placement d'une façade vitrée avec ossature en bois et la création d'une bande de verre au lieu des lucarnes prévues en toiture de l'aile Nord ;

Considérant que la situation autorisée correspond au permis d'urbanisme délivré à la S.A. COPEL IMMO le 7 octobre 1996 pour « transformer et rénover des bureaux et ateliers existants » ;

Considérant que l'autorisation et les plans revêtus d'un cachet figurent dans les archives communales, que des plans estampillés As-Built de 1998 sont également répertoriés aux archives et sont considérés comme étant la situation de droit, que selon la « note d'incidences » annexée à la demande de permis de bâtir de 1996, les surfaces concernées étaient de 1.846,14 m² en situation projetée ;

Considérant qu'en situation de droit, le permis délivré en 1996 autorise l'affectation « d'atelier » ; que la définition des affectations a considérablement évolué dans le temps, qu'il convient de redéfinir la situation de droit de l'immeuble ;

Considérant qu'en 1996, les lieux étaient affectés à l'exploitation d'une société d'enseignes publicitaires au néon, ce qui était conforme au P.P.A.S. 1a-b, section 7 (art. III.2 – zone d'entreprises artisanales, de dépôts) ainsi qu'au Plan de Secteur (art. 1.0.2) en vigueur à l'époque ; que ces activités sont à considérer comme « activité productive artisanale » au sens du P.R.A.S. actuellement en vigueur ;

Vu l'avis de la Commune :

Considérant les 12 réclamations introduites lors de l'enquête publique portant précisément sur :

- les nuisances que pourrait générer le projet en matière de bruit, de mobilité et de stationnement ;
- la densité d'occupation de l'immeuble par les travailleurs et les nuisances que celui-ci peut occasionner ;
- l'incompatibilité avec l'affectation principale de la zone d'habitation et le caractère résidentiel du quartier ;

Considérant que l'emplacement de parking présent dans les plans de la situation de droit est désormais un volume fermé et transformé en cafétéria ; que l'utilisation de cet espace en cafétéria est de nature à augmenter la superficie pouvant recevoir des travailleurs, que le changement d'utilisation est, quant à lui, de nature à augmenter la capacité d'accueil du site pour des superficies équivalentes ; qu'il n'est dès lors pas opportun de maximiser l'utilisation des superficies disponibles pour des espaces pouvant recevoir le séjour de personnes, qu'il serait en revanche plus approprié de diminuer les superficies de manière à limiter l'augmentation du nombre de travailleurs potentiels sur le site et à maintenir une capacité d'accueil compatible avec la zone d'habitation ;

Considérant que le volume prévu pour la cafétéria est directement adjacent aux jardins des habitations privées les plus proches, qu'en situation de droit, il s'agit d'un emplacement de parking qui à l'origine n'est pas un volume fermé ;

Considérant que le nombre de travailleurs ne relève pas de la police de l'urbanisme ;

Que par contre la régularisation de l'utilisation et des extensions de l'immeuble ont pour conséquence une augmentation tacite du nombre d'utilisateurs du bâtiment ;

Que les plans de compartimentage adressés au SIAMU renseignent une capacité allant jusqu'à 180 personnes au sein de ce bâtiment ;

Que de nombreuses plaintes concernant les nuisances sonores ont été exprimées au guichet de l'urbanisme les dernières années ;

Que les riverains se plaignent des nuisances sonores provenant principalement de la cafétéria adjacente aux zones de cours et jardins de certaines habitations ;

Que l'absence de parking sur le site est inacceptable au vu de la fréquentation potentielle du site de 180 personnes ;

Que la parcelle est densément bâtie et que la cour est entièrement imperméable ;

Que la demande de régularisation est incompatible avec l'affectation principale de la zone, c'est-à-dire de l'habitation ;

Que la mise en conformité de l'immeuble en termes d'utilisation et de transformation est contraire au bon aménagement des lieux et nuit au caractère résidentiel du quartier ;

AVIS DEFAVORABLE

Vu l'avis de URBAN :

Considérant qu'en 1998, un changement de destination a été opéré, en ce que les ateliers ont été exploités par une société de publicité (agence de communication et de publicité intégrée proposant des services de stratégies commerciales, design, marketing, etc.) ;

Considérant que cette modification par laquelle un « atelier » a été mué en « bureaux » au sens du plan de secteur, est infractionnelle en ce qu'il s'agissait d'un changement de destination soumis à permis d'urbanisme ; qu'il convient de demander à régulariser cette modification ;

Considérant que les activités exercées par l'agence de publicité, qualifiées de bureau au sens du Plan de Secteur en vigueur au moment de l'infraction, sont devenues « activités productives de biens immatériels » par l'adoption du P.R.A.S. ;

Considérant que la demande actuelle vise ainsi à régulariser un changement d'utilisation d'une activité artisanale vers une activité de production de biens immatériels, au sein de l'affectation « activité productive », que la demande ne porte pas sur un changement d'affectation ;

Considérant qu'en outre, au moment du changement d'utilisation, des travaux structurels ont été réalisés et font également l'objet de la présente demande de régularisation ;

Considérant que lors de l'entrée en vigueur du P.R.A.S. en 2001, la situation autorisée du bien n'était pas conforme aux prescriptions 2.1 et 2.2 du P.R.A.S., notamment en ce que la surface plancher dépasse les 250 m² autorisés en zone d'habitation pour une activité productive ;

Considérant que la prescription générale 0.9 du P.R.A.S. s'applique donc à la présente situation ; qu'elle permet, en vertu de son alinéa 3, un changement d'utilisation, pour autant que celui-ci n'implique pas un changement d'affectation de la zone du plan ;

Considérant que les travaux de transformation faisant objet de la régularisation sont également possibles, dans les conditions prévues aux points 1° à 3° de l'alinéa 2 de la prescription 0.9 du P.R.A.S. ;

Considérant que la prescription générale 0.14 du P.R.A.S. prévoit que, pour un immeuble non affecté au logement lors de l'entrée en vigueur du P.R.A.S. en 2001, ce qui est le cas de l'immeuble en question, l'activité productive de biens immatériels peut être autorisée en situation projetée, même en cas de solde CaSBA négatif ;

Considérant dès lors que le changement d'utilisation est possible, et ce, pour le nombre de m² de surface plancher autorisés dans le permis de 1996, augmentée de maximum 20 %, conformément à la prescription 0.9 du P.R.A.S. ;

Considérant que la surface plancher qui serait ainsi autorisée pour une activité productive de biens immatériels devra toutefois être prise en compte pour la mise à jour du solde de la CaSBA ;

Considérant que le changement d'utilisation est plus susceptible d'avoir une incidence positive en termes de nuisances pour le voisinage et l'environnement, notamment par la cessation d'activité nécessitant l'utilisation de machines bruyantes ou la livraison de matériaux ou encore l'utilisation de produits nocifs pour l'environnement ;

Considérant que le changement d'utilisation implique une augmentation de la capacité d'accueil du site pour une superficie de plancher équivalente, que sur base du rapport d'incidence, on peut considérer que celle-ci induit une augmentation du flux de voitures jusqu'à 14 véhicules supplémentaires, que toutefois le stationnement en voirie n'est pas à saturation dans le quartier et peut absorber cette augmentation ;

Considérant que le projet supprime le stationnement en intérieur d'îlot, que cela contribue à réduire les nuisances liées à la circulation et est positif pour le site ;

Considérant que l'emplacement de parking présent dans les plans de la situation de droit est désormais un volume fermé et transformé en cafeteria ; que l'utilisation de cet espace en cafeteria est de nature à augmenter la superficie pouvant recevoir des travailleurs, que le changement d'utilisation est, quant à lui, de nature à augmenter la capacité d'accueil du site pour des superficies équivalentes ; qu'il n'est dès lors pas opportun de maximiser l'utilisation des superficies disponibles pour des espaces pouvant recevoir le séjour de personnes, qu'il serait en revanche plus approprié de diminuer les superficies de manière à limiter l'augmentation du nombre de travailleurs potentiels sur le site et à maintenir une capacité d'accueil compatible avec la zone d'habitation ;

Considérant que le volume prévu pour la cafeteria est directement adjacent aux jardins des habitations privées les plus proches, qu'en situation de droit il s'agit d'un emplacement de parking qui à l'origine n'est pas un volume fermé, qu'au vu de la suppression de l'emplacement de parking, il convient de supprimer ce volume au profit d'un espace extérieur non bâti ;

Considérant que la parcelle est densément bâtie et que la cour est entièrement imperméable, qu'étant donné la suppression du stationnement, il paraît opportun d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'îlot par l'aménagement de jardins en pleine terre sur une partie de la cour ;

Considérant par ailleurs que le plan projeté ne représente pas de local vélo, que l'annexe 1 prévoit le maintien de 6 emplacements existants, qu'étant donné les conditions de mobilité et l'augmentation potentielle du nombre de travailleurs, il convient d'aménager un grand local vélo au sein des bâtiments existants avec un nombre d'emplacement proportionnel à la capacité d'accueil du site ;

Considérant que les superficies disponibles sont importantes, qu'un local vélo confortable permettra de compenser la suppression des stationnements voiture et d'absorber l'augmentation de la fréquentation du site due au changement d'utilisation ;

Considérant que le plan ne détaille pas l'utilisation des locaux ; qu'il convient de préciser l'utilisation possible des différents locaux afin de mieux rendre compte de la capacité d'accueil réel du site ;

Considérant qu'il convient également d'indiquer les espaces destinés aux fonctions autres que les postes de travail, tels que les espaces de stockage, d'entretien et les locaux poubelles, afin de démontrer que ceux-ci sont prévus dans des superficies proportionnelles à la taille de l'immeuble ;

Considérant que les modifications au niveau des façades, des lanterneaux et des accès améliorent la fonctionnalité des bâtiments, que celles-ci n'impliquent pas de modifications de gabarit ni d'augmentation des superficies de plancher ;

Considérant que certaines de ces modifications semblent dater de la construction de l'immeuble, que les plans as built présentent des divergences par rapport au plan de droit, que ces modifications peuvent être régularisées ;

Considérant que ces modifications sont conformes au R.R.U., ainsi qu'au code civil en matière de vues ; que néanmoins les nouvelles ouvertures en toiture peuvent engendrer des vues sur les parcelles voisines ; qu'il convient de prévoir une mesure de nature à limiter ces vues ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/04/2024 au 03/05/2024 ;

Considérant les 12 réclamations portant sur :

- les nuisances que pourrait générer le projet en matière de bruit, de mobilité et de stationnement ;
- la densité d'occupation de l'immeuble par les travailleurs et les nuisances que celle-ci peut occasionner ;
- l'incompatibilité avec l'affectation principale de la zone d'habitation et le caractère résidentiel du quartier ;

Considérant :

- que le P.R.A.S. autorise l'affectation d'activités productives en zone d'habitation ; que cette parcelle abrite historiquement des activités productives de longue date ; que si un équilibre doit être trouvé entre les fonctions présentes, celui-ci ne peut pour autant impliquer de faire disparaître des fonctions historiquement admises ; que les conditions et modifications envisagées ci-après sont de nature à assurer un équilibre entre les fonctions;
- que l'affectation de droit du bâtiment est une activité de production artisanale, que le changement d'utilisation en production de biens immatériels est plus susceptible d'avoir une incidence positive en termes de nuisances sonores, notamment de par la cessation d'activités nécessitant l'utilisation de machines bruyantes ; qu'en situation de fait, l'activité est présente sur le site depuis 1998, que le fait de la régulariser ne doit pas apporter de nouvelles nuisances ;
- que le rapport d'incidence mentionne que les activités du site sont vouées à fonctionner selon un horaire classique du lundi au vendredi entre 7h et 19h ; qu'il y a lieu d'interdire la tenue de fêtes sur le site pouvant générer des nuisances importantes pour le voisinage ; que la présente demande ne vise pas à autoriser une activité de type « salle de fêtes », que celle-ci est d'ailleurs soumise à permis d'environnement ;

- qu'il y a lieu d'imposer de relocaliser la cafeteria au sein du volume existant en prévoyant les insonorisations suffisantes ;
- que l'aménagement d'un grand local vélo doit permettre d'améliorer les solutions de stationnement ;
- qu'en ce qui concerne l'importante modification faite aux fenêtres en toiture de l'immeuble de fond, si ces transformations sont conformes au Code civil, elles n'en sont pas moins perçues comme intrusives de par leur situation en intérieur d'ilot; qu'à ce titre, il relève d'un bon aménagement de prévoir que ces fenêtres seront rendues translucides de sorte à ne pas permettre de vue vers le voisinage ou alors de proposer un autre dispositif allant en ce sens ;
- qu'une réclamation fait état de la présence d'un système de froid de type air-conditionné en toiture en plus de système de pompes à chaleur et de ventilateurs ; qu'il y a lieu de clarifier la présence de ces équipements et de fournir toutes les informations utiles permettant de vérifier s'ils sont soumis à permis d'environnement ;
- que des réclamations estiment qu'un nombre trop important de personnes viendront travailler sur le site ; que cependant il s'agit de bâtiment existants et que ceux-ci sont adaptés à une telle activité ; que les occupants doivent toutefois prendre toutes les mesures nécessaires pour limiter les nuisances liées au bruit ;
- qu'en ce qui concerne l'application de la PG 0.6 du P.R.A.S., dans la mesure où la profondeur des constructions existantes est plus profonde que celle des immeubles avoisinants et que notamment les fenêtres en toiture de l'immeuble sont modifiées, de même que la suppression d'un parking au bénéfice d'une cafeteria, il y a lieu de considérer que des actes et travaux sont effectués en intérieur d'ilot et ce sans l'améliorer ; qu'afin de rencontrer cette disposition, il convient de prévoir une amélioration de l'aspect paysager depuis les parcelles voisines; que dans la mesure du possible, il convient de retrouver de la pleine terre ;

Considérant que le projet est soumis aux charges d'urbanisme en ce que le projet prévoit le changement d'utilisation vers une activité productive de biens immatériels dont la superficie de plancher est supérieure à 500 m² ; que pour le projet tel que présenté, le calcul s'établit ainsi : 1983 m² x 125€ = 247.875,00€ ;

Considérant que le Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a remis un avis favorable sous réserve en date du 07/03/2024 ;

AVIS FAVORABLE non-unanime de URBAN (la DU et la DPC) à condition de :

- **supprimer le volume de la cafeteria/ancien parking au profit d'un espace extérieur non bâti en proposant un jardin paysager sans fonction récréatif ;**
- **aménager un nouvel espace commun pour les travailleurs au sein du volume bâti existant et de l'indiquer sur les plans ;**
- **améliorer les qualités végétales de la parcelle en proposant un jardin non récréatif de pleine terre sur une partie de la cour ;**
- **aménager un local vélo confortable au sein des bâtiments existants, proportionnel au nombre de travailleurs potentiel du site, et de le dessiner en plan ;**
- **détailler sur les plans l'utilisation possible des différents locaux, notamment les locaux destinés aux fonctionnalités telles que le stockage, l'entretien, les poubelles, et de prévoir ceux-ci en quantités proportionnelles à la taille du bâtiment ;**
- **proposer une mesure au niveau des nouvelles fenêtres de nature à limiter les vues sur les parcelles voisines et à préserver l'intimité des riverains ;**
- **se conformer aux conditions de l'avis SIAMU ;**
- **communiquer les informations en lien avec les installations HVAC sur le site de sorte à vérifier que celles-ci ne sont pas soumises à permis d'environnement.**

La Commission,

Les membres,

Le Président,

