

**11<sup>ème</sup> objet : avenue de la Couronne 330 - permis mixte d'urbanisme et d'environnement de classe IB -**  
11:45 **(2009/140-80/330 - AC/LVD)**

- *démolir un immeuble commercial (R+1) et construire un immeuble comportant un commerce spécialisé, 33 logements et 65 emplacements de parking.*

Demandeur : LA FINANCIERE WAVRIENNE S.A. c/o Monsieur RIGA.

PRAS : zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant.

PPAS : /

Motif de la procédure :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics);
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
- application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde);
- dérogation à l'article 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant);
- application de la prescription particulière 3.3.a2 3° du PRAS (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros);
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);
- application de l'article 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 la prescription particulière 3.3.a13 du PRAS (implantation d'un grands commerces spécialisé de moins de 3500 m<sup>2</sup>);
- dérogation à l'article 10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade);
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);
- dérogation à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);
- Permis d'environnement : 1B.

Enquête publique : du 21/09/2009 au 05/10/2009.

Réaction :/

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

**SEANCE DU 21 OCTOBRE 2009 / DELIBERATION DU 21 OCTOBRE 2009**

- attendu que la demande de permis d'urbanisme tend à démolir un immeuble commercial (R + 1; 2.578 m<sup>2</sup>) et à construire (R + 4 + T) un immeuble comportant un grand commerce spécialisé, 33 logements et 63 emplacements de parking;
- que la demande de permis d'environnement porte sur l'exploitation d'une installation de combustion (190 kW), d'un garage de 63 emplacements couverts et d'un magasin pour la vente au détail (1.904,75 m<sup>2</sup>);
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique;
- vu le rapport d'incidences joint à la demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement de classe IB;
- attendu que ce rapport est complet au sens des articles 37 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et 145 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences;
- attendu qu'en cas de refus de permis d'urbanisme, celui-ci emporte caducité de plein droit sur le permis d'environnement, et inversement;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 23 mai 2001 fixant les conditions applicables aux chantiers de décontamination de bâtiments ou d'ouvrages d'art contenant de l'amiante et aux chantiers d'encapsulation de l'amiante (M.B. 12/07/2001);

- attendu que le projet concerne la démolition d'un bâtiment d'une surface brute de plus de 500 m<sup>2</sup>, dont le permis d'urbanisme autorisant la construction a été délivré avant le 1<sup>er</sup> octobre 1998;
- vu les travaux de réaménagement de l'avenue de la Couronne en cours et les modifications prévues par la présente demande;
- vu l'avis de l'Administration de l'Équipement et des Déplacements du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 février 2008, qui ne donne pas son accord pour le déplacement d'arbres, d'éclairage public ni de mobilier urbain;
- vu la décision de refus du permis d'urbanisme n° 426/2007 du 17 novembre 2008;
- considérant que le projet prévoit la démolition de l'immeuble à usage commercial spécialisé existant, de 2.578 m<sup>2</sup>;
- qu'aucune preuve de la dégradation de l'immeuble n'est fournie dans le dossier;
- que l'immeuble existant est cependant très bas par rapport à l'ensemble de la rue;
- que, compte tenu de l'inexistence de cave ou de bonnes fondations, la rehausse de l'immeuble existant est difficilement envisageable;
- considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble de quatre étages sous toiture (niveau de corniche à 16,43 m) et dont la toiture est brisée sur une largeur de 25 m en partie centrale afin d'élever le faîte à 23,02 m;
- que le projet est compris entre deux immeubles de trois étages sous toiture de même gabarit (niveau de corniches à 14,29 m et 15 m);
- que le projet déroge à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur de la façade est supérieure à la hauteur de la façade la plus élevée, et ce de  $\pm 1,50$  m le long des limites mitoyennes;
- que la rue est composée d'immeubles de hauteur variables et que les immeubles situés en face sont plus hauts;
- considérant que le profil de toiture est plus élevé en partie centrale du nouvel immeuble que sur les parties latérales gauche et droite;
- que pour les travées latérales, chacune d'une largeur de 6 m, le profil de toiture du nouvel immeuble suit parallèlement le profil des toitures des immeubles voisins, en les dépassant de  $\pm 1,50$  m, avec une pente à deux versants de 40°;
- qu'en partie centrale, le versant avant aboutit à une toiture plate sur une profondeur de 10 m et que le profil de la toiture redescend ensuite en pente de 40°;
- considérant que du côté gauche, la parcelle voisine est particulière et comprend un bâtiment avant à double versant de toiture de 10 m de profondeur, un bâtiment arrière 3 m plus loin, relié par un volume de liaison en retrait ainsi qu'un immeuble en fond de parcelle le long des voies de chemin de fer;
- que l'immeuble projeté est construit au rez-de-chaussée sur toute la parcelle, côté gauche jusqu'à 15 m de profondeur au premier étage et jusqu'à 10 m de profondeur aux étages supérieurs, jusqu'à l'aéra existant entre les bâtiments avant et arrière contigus;
- que la demande nécessite la rehausse du mur mitoyen gauche au niveau de l'aéra au rez-de-chaussée (3 x 3 m environ, soit une surface de 9 m<sup>2</sup>) ainsi qu'au niveau de la toiture;
- que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le profil de la toiture de l'immeuble projeté dépasse le profil mitoyen de la toiture de la construction voisine la plus haute (côté gauche);
- qu'il en va de même au niveau du premier étage;
- considérant que du côté droit, la parcelle voisine comprend un bâtiment avant à double versant de toiture de 10 m de profondeur et une annexe de 5 m de profondeur sur trois niveaux (niv. 15 m);
- que le profil de l'immeuble projeté suit parallèlement le profil de la toiture de l'immeuble voisin de droite le plus bas,  $\pm 1,50$  m plus haut et en terminant le volume de toiture au niveau de l'annexe arrière;
- que la demande nécessite la rehausse du mur mitoyen droit au niveau du quatrième étage arrière (2 x 1,50 m) et au niveau de la toiture;
- que le projet déroge donc également du côté droit à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que le volume tel que projeté et ses rehausses ne compromettent pas l'habitabilité des immeubles voisins;
- que les dérogations et les rehausses de murs mitoyens ont fortement diminuées par rapport à la demande de permis d'urbanisme initiale;
- considérant que l'immeuble projeté tient compte du gabarit des bâtiments principaux voisins, en limitant sur une largeur de minimum 6 m par rapport aux limites mitoyennes gauche et droite le gabarit des volumes latéraux;
- que le projet prévoit du côté gauche un bâtiment principal d'une profondeur de 15 m et une annexe sur un niveau;
- qu'il prévoit du côté droit un bâtiment principal d'une profondeur de 15 m et une annexe sur trois niveaux;

- considérant que la demande déroge à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme relatif au maintien d'une surface perméable, que la parcelle est totalement couverte et imperméable;
- vu la situation particulière du projet compris entre l'avenue de la Couronne et les voies de chemin de fer;
- considérant que les parcelles voisines sont également presque entièrement couvertes;
- que la création de patios supplémentaires n'améliorera dès lors pas de manière significative le cadre urbain environnant;
- considérant que la dalle du commerce au niveau du premier étage est recouverte de 0,80 m de pleine terre, ce qui permet la mise en œuvre de jardins aboutissant à un développement de la flore tant du point de vue quantitatif que qualitatif;
- que le projet améliore par conséquent les qualités paysagères et végétales de l'intérieur de l'îlot, conformément aux dispositions de l'article 0.6 des prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol;
- que l'aménagement des jardins au niveau du premier étage, le long du mur mitoyen droit, nécessite la rehausse du mur mitoyen droit, de 0,50 m à 1 m de haut sur toute la profondeur;
- que cette rehausse déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde (côté gauche), de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde, ainsi que la hauteur de la construction voisine;
- que cette rehausse ne compromet pas l'habitabilité des immeubles voisins de droite;
- qu'afin d'éviter une rehausse importante du mur mitoyen de ce côté, une zone inaccessible d'1,90 m par rapport à la mitoyenneté de droite est créée;
- considérant qu'à chaque étage sont créées des terrasses en façade arrière;
- que la parcelle est située le long des voies de chemin de fer et que les terrasses ont pour seules vues l'immeuble arrière accessoire au commerce;
- que les terrasses sont conformes au Code civil en ce qui concerne les vues sur les propriétés voisines;
- considérant qu'en fond de parcelle, l'immeuble existant est démolit et qu'un nouvel immeuble est reconstruit, nécessitant un rehausse arrière;
- que cette rehausse a peu d'impact sur le projet, vu que le fond de parcelle longe le chemin de fer;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un grand commerce spécialisé au rez-de-chaussée (1.546,70 m<sup>2</sup>) et au premier étage arrière (333,60 m<sup>2</sup>) et 29 emplacements de parking (425 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée sur la parcelle voisine de droite et 306 m<sup>2</sup> au sous-sol), pour un total de 2.611,30 m<sup>2</sup> de superficie de planchers;
- que l'article 3.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol permet 3.500 m<sup>2</sup> de grand commerce spécialisé en zone mixte, à l'exclusion du secteur alimentaire;
- que pour les étages supérieurs, la demande prévoit 15 appartements d'une chambre (60 à 70 m<sup>2</sup>), 6 appartements de deux chambres (85 à 90 m<sup>2</sup>) et 12 appartements de trois chambres (108 m<sup>2</sup>), dont 2 duplex (138 m<sup>2</sup>), pour un total de 3.637,68 m<sup>2</sup> de logements;
- que les logements sont conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- que des caves individuelles sont aménagées au sous-sol et des greniers dans les combles;
- que le projet assure la continuité du logement dans une zone de mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol;
- considérant que la demande prévoit la construction d'un parking sur toute la surface de la parcelle en sous-sol et sur une partie de la parcelle de droite au rez-de-chaussée;
- que l'immeuble est très bien desservi par les transports en commun et est situé en zone A suivant le Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
- que, sur les 63 emplacements prévus, 29 sont destinés au grand commerce spécialisé et 34 aux logements;
- que les parkings des commerces seront séparés des parkings des logements par un système de volet afin de garantir la tranquillité et la sécurité des piétons;
- que l'accès aux parkings est aménagé par une double rampe de circulation à double sens;
- que trois emplacements de parkings sont prévus pour les personnes à mobilité réduite suivant le Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant qu'un quai de déchargement de 30 m<sup>2</sup> est prévu pour le commerce à l'intérieur du bâtiment;
- que l'article 18 du chapitre 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme impose une aire de livraison hors voirie accessible aux camions et dont la hauteur libre est de 4,30 m, notamment pour les commerces de plus de 1.000 m<sup>2</sup> en cas de démolition-reconstruction;
- que la porte de garage est seulement de 3,45 m de haut mais que la hauteur sous plafond dans l'espace de livraison dans l'immeuble est de 4,30 m;
- considérant que la toiture plate de l'immeuble dépasse 100 m<sup>2</sup> et a un revêtement en asphalte, ce qui déroge à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant qu'en façade avant, l'immeuble est scindé en cinq parties séparées par des loggias, dont deux à dominantes verticales, et traitées à l'aide de matériaux nobles (pierre bleue, pierre blanche naturel, bardage gris foncé, couverture en ardoise gris foncé);
- que deux lucarnes rentrantes sont créées au-dessus des deux loggias verticales, aux extrémités de la partie

centrale;

- que le parti architectural et les matériaux prévus s'accordent au cadre urbain environnant;
- considérant qu'il convient cependant d'intégrer les descentes d'eaux pluviales dans l'épaisseur de la façade suivant l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que la demande prévoit un système de stockage des eaux pluviales de 80.000 litres, tel qu'imposé par l'article 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

**AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter les conditions suivantes :**

- *ne pas créer de grand commerce spécialisé dans le secteur alimentaire;*
- *accroître la hauteur de passage libre de l'entrée vers la zone de livraison et tendre ainsi au prescrit du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme qui prévoit une hauteur de 4,30 m pour ce type d'aménagement;*
- *intégrer les descentes d'eaux pluviales dans l'épaisseur de la façade avant;*
- *végétaliser la toiture plate du bâtiment principal;*
- *respecter les éventuelles conditions qui seront imposées par la S.N.C.B. concernant les interventions prévues sur le mur mitoyen avec la zone de chemin de fer;*
- *respecter les prescriptions de l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 23 mai 2001, fixant les conditions applicables aux chantiers de décontamination de bâtiments ou d'ouvrages d'art contenant de l'amiante et aux chantiers d'encapsulation de l'amiante (M.B. 12/07/2001) dans le cadre des travaux de démolition;*
- *introduire une déclaration de classe III pour le chantier (rubrique 28) accompagnée d'un inventaire amiante auprès de la Commune (interdiction de commencer les travaux avant l'obtention de l'accusé de réception de déclaration complet);*
- *respecter les conditions qui seront imposées par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement lors de la délivrance du permis d'environnement.*