

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38695

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 09/07/2024

6. Dossier PU-38695 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	ACP de la Résidence Du Chien Vert - Madame Sandrine AGIE
<u>LIEU</u>	RUE DU CHIEN VERT 1 - 3
<u>OBJET</u>	régulariser la modification du PU-33739 : hauteur et largeur de l'étage en recul, hauteur de la façade arrière, modification des façades, aménagement intérieur
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone de forte mixité - espace structurant - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 18/06/2024 au 02/07/2024 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - 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 l'ACP de la Résidence Du Chien Vert, représentée par Madame Sandrine AGIE, pour régulariser la modification du PU-33739 : hauteur et largeur de l'étage en recul, hauteur de la façade arrière, modification des façades, aménagement intérieur, **Rue du Chien Vert 1 – 3** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 18/06/2024 au 02/07/2024** 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 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.6 – toiture-hauteur ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 05/07/2024 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-32206, délivré en date du 16/08/1993, pour la reconstruction d'un immeuble incendié ;

Vu le permis d'urbanisme PU-33739, délivré en date du 09/12/2005, pour le changement d'affectation d'un immeuble commercial en 4 logements, 3 parkings en sous-sol et un commerce au rez-de-chaussée ;

Vu le permis d'urbanisme PU-38294, délivré en date du 19/12/2022, pour la régularisation de l'extension d'une boulangerie aux n°46-48 du commerce existant vers le n°44 par le percement du mur mitoyen ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur régulariser la modification du PU-33739 : hauteur et largeur de l'étage en recul, hauteur de la façade arrière, modification des façades, aménagement intérieur ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, cinq étages dont les deux derniers en recul et un sous-sol ; qu'il est légalement affecté à un commerce et 4 logements aux étages ;

Considérant que l'actuel projet vise à régulariser plusieurs points qui ne respectent pas les plans autorisés en 2005 (PU-33739) ; que le dossier comporte ainsi trois versions de plans, à savoir la situation légale, la situation de fait telle qu'elle existe aujourd'hui et une situation projetée qui tente de compenser certains manquements de la situation construite ;

Considérant que, en ce qui concerne le volume global, les niveaux réalisés sont tous un peu plus hauts (30 à 80cm) que ceux renseignés sur les plans du PU-33739 ; que le recul latéral du dernier étage est également diminué (de +/- 60cm) par rapport à la parcelle voisine (Charbonnage 46-48) ; que le niveau fini déroge ainsi à l'art.6 du Titre I du RRU ; que le demandeur rappelle l'existence d'un bâtiment historique et le maintien des principaux niveaux comme existant ; que les plans présente un niveau du voisin aussi corrigé vers le haut et que la construction actuelle semble le résultat d'un relevé réajusté de la situation existante ; que le gabarit global de la construction reste +/- identique au permis délivré et que l'impact des réajustements n'est urbanistiquement pas jugé significatif ; que cette partie de la régularisation est jugée acceptable ;

Considérant que le projet présente aussi d'autres modifications importantes sur les sous-sols/rez-de-chaussée en ce qui concerne les locaux communs ; que, pour une augmentation du nombre de parking (5 au lieu des 3 prévus), la situation de fait expose une suppression des locaux poussettes et poubelles au rez-de-chaussée ainsi que l'espace vélos et les caves au sous-sol ; que le demandeur défend un stationnement par entité (commerce + 4 logements) mais que le bien se situe quand même en zone A d'accessibilité RRU ;

Considérant que l'architecte prévoit quelques adaptations à la situation de fait pour palier les manquements d'exécution ; que des caves sont ainsi envisagées dans le fond des 4 emplacements de parking du sous-sol pour les logements ; que la proposition est jugée appréciable mais peu fonctionnelle en termes d'utilisation ou au niveau technique (le mur de la cave n°3 empiète, d'après le plan, sur une chambre de visite) ;

Considérant que cette partie de la proposition nécessite également, d'après les différentes versions de plans, un déplacement des colonnes structurelles qui paraît utopique ; que la commission de concertation s'inquiète des possibilités d'utilisation pour l'emplacement situé tout à gauche ;

Considérant que cette inquiétude est accentuée par la proposition d'installer un rangement vertical pour les vélos le long du mur de l'ascenseur ; que celui-ci n'apparaît ni facile/pratique à utiliser, ni favorable à la circulation des voitures ; que la nouvelle disposition du sous-sol, dans son ensemble, n'est jugée ni fonctionnelle, ni acceptable ;

Considérant que, pour la partie de surface, au rez-de-chaussée, originellement réservée aux caves, le projet prévoit le maintien d'un parking privatif, directement accessible depuis la rue, adjoint d'un petit local pour le stockage des poubelles ; que la commission de concertation regrette un local projeté trop réduit pour fonctionner correctement ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées sur les deux étages inférieurs ne peuvent être considérées comme qualitatives ou respectant le bon aménagement des lieux ; que les propositions d'adaptation engendrent un projet trop dense, le rendant peu réaliste ; qu'il y a dès lors lieu de revoir cette partie concernée du rez-de-chaussée (parking) au profit des locaux communs, à savoir un local poubelles d'au moins 5m² (PU-33739) et un local vélos directement accessible depuis la rue ;

Considérant que la note explicative confirme ensuite une location du commerce par le boulanger voisin ; qu'un permis d'urbanisme PU-38294 a été délivré en 2022 pour autoriser un percement dans le mitoyen pour un lien direct ; que ce dernier l'utilise apparemment comme un espace pour le stockage de ses poubelles mais qu'il en découle une façade qui manque d'un reflet positif par rapport à l'espace public ; qu'il y a dès lors lieu de veiller, auprès du locataire, à maintenir une situation valorisante de la devanture pour l'immeuble et depuis le trottoir ;

Considérant que quelques baies de façades sont ensuite déplacées et/ou agrandies dans la composition architecturale générale ; que la principale modification se situe au niveau des étages supérieurs en recul où un grand vitrage illumine le duplex sur les deux niveaux ; que celui-ci n'est visible que depuis un certain recul (autre berge du canal) et donc jugé sans vis-à-vis direct ; que l'ensemble des modifications au niveau des baies sont jugées acceptables ;

Considérant que pour les matériaux aussi le bâtiment présente quelques non-respects au PU-33739 ; qu'ils se situent principalement au niveau de la façade de la rue du Chien Vert dans les jeux de zinc/cimentage mais que, dans son ensemble, l'aspect architectural n'est pas remis en cause ; que cette partie de la régularisation apparaît acceptable ;

Considérant cependant que la légende des matériaux renseignées sur les plans n'est pas cohérente avec la numérotation ; qu'il y a lieu de corriger cela sur les plans modificatifs ;

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 ;

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 du 05/07/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Revoir le plan du sous-sol pour un fonctionnement réaliste de la proposition : éviter le déplacement des colonnes structurelles, suppression des conflits caves/chambres de visite, proposition de caves fonctionnelles, rayons de braquage réalistes ;
- Revoir la proposition des locaux communs en prévoyant, sur la surface concernée du rez-de-chaussée, un local poubelles d'au moins 5m² (PU-33739) et un local vélos directement accessible depuis la rue ;

- Corriger la légende des matériaux renseignées sur les plans pour une cohérence avec le dessin fourni des façades ;

Article 2

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

- Assurer le maintien d'une devanture commerciale valorisante par rapport à l'immeuble et l'espace public ; pose d'un claustra, d'un filtre opalin personnalisé, etc.

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. 6 – toiture - hauteur

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE