

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38614

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 15/10/2024

10. Dossier PU-38614 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Hakim Hoummane

LIEU

RUE DE L'AVENIR 19

OBJET

ART.126: le changement de destination d'un RDC commercial en logement (parties communes), d'une activité productive, dans un bâtiment arrière, en bureau (RDC) et logement (R+1) ainsi que l'augmentation du nombre de logements (1 à 2 unités) aux étages du bâtiment avant, la modification du volume arrière, de la toiture et de la façade avant

ZONE AU PRAS

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

ENQUETE PUBLIQUE

du 24/09/2024 au 08/10/2024 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- 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, suivant l'article 126/1 du CoBAT, par Monsieur Hakim Hoummane pour le changement de destination d'un RDC commercial en logement (parties communes), d'une activité productive, dans un bâtiment arrière, en bureau (RDC) et logement (R+1) ainsi que l'augmentation du nombre de logements (1 à 2 unités) aux étages du bâtiment avant, la modification du volume arrière, de la toiture et de la façade avant, modifiant la demande initiale portant sur le changement de destination d'un commerce au RDC en logement (parties communes), d'une activité productive en bureau au RDC et en logement au R+1 (pour le bâtiment arrière), le passage d'1 à 2 unités de logements aux étages, la modification du volume arrière et de la toiture, et la modification de la façade avant, **Rue de l'Avenir 19** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/01/2024 au 16/01/2024 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

Vu l'avis FAVORABLE SOUS CONDITIONS UNANIME de la Commission de Concertation en date du 23/01/2024 sur la demande initiale portant sur « le changement de destination d'un commerce au RDC en logement (parties communes), d'une activité productive en bureau au RDC et en logement au R+1 (pour le bâtiment arrière), le passage d'1 à 2 unités de logements aux étages, la modification du volume arrière et de la toiture, et la modification de la façade avant » et donc la teneur suit :

« Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 21/12/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-21700, délivré en date du 13/02/1941, pour la démolition et la reconstruction d'un bâtiment annexe ;

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

Considérant que la demande porte sur le changement de destination d'un commerce au RDC en logement (parties communes), d'une activité productive en bureau au RDC et en logement au R+1 (pour le bâtiment arrière), le passage d'1 à 2 unités de logements aux étages, la modification du volume arrière et de la toiture, et la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un double bâtiment ; que la maison à rue se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, des combles et un sous-sol ; qu'elle est adjointe d'une construction R+1 en fond de parcelle et que l'ensemble est directement relié par un rez-de-chaussée complètement couvert ; que cela représente une superficie légalement exploitable, hors combles, de +/-300m² ; que l'immeuble est officiellement affecté à un commerce/atelier pour les RDC et bâtiment arrière, qu'un logement occupe légalement les étages du bâtiment avant ;

Considérant que l'actuelle demande tend à transformer globalement l'immeuble ; que le projet envisage d'abord l'aménagement d'un espace bureau (+/- 60m²) sur la partie arrière du rez-de-chaussée ; que celui-ci profite positivement d'un accès indépendant via la porte cochère existante ; qu'il est également adjoint d'un petit local d'archive et de sanitaires ; que, s'il répond aux attentes de la commune en termes de maintien d'une activité, celle-ci regrette quand même la petite surface préservée et le manque de lumière naturelle ;

Considérant que le demandeur décrit la création d'un espace bureau pour son entreprise propre ;

Considérant que la proposition ne permet pas d'améliorer le site en termes de perméabilité ; que cela déroge à l'atr.13 du Titre I du RRU ; que la situation est toutefois existante et donc acceptable ;

Considérant que les étages sont ensuite partagés en deux unités de logement ; que le premier, de type 2-chambres, est proposé sur le 1^e étage et dans le double volume ; qu'un couloir de liaison, complètement vitré et rétractable, est effectivement envisagé entre les constructions avant/arrière ; que cela permet l'aménagement d'un séjour dans le bâtiment principal et de deux chambres au 1^e étage de l'ancien dépôt de l'atelier ; que cette augmentation de volume déroge cependant à l'art.4 du Titre I

du RRU ; que la coupe présente aussi un rehaussement, en dérogation de l'art.6 du Titre I du RRU, des murs mitoyens ; que, au vu de la densité déjà importante de la parcelle, l'ajout de volumes, en plus encombrant pour l'intérieur d'îlot, n'apparaissent urbanistiquement pas raisonnables et qu'il y a dès lors lieu de se limiter au profil existant ;

Considérant que, sans liaisonnement direct, le 1^e étage du volume arrière ne peut être accessible que via son rez-de-chaussée ; que cette configuration permet le maintien d'une lecture architecturale coordonnée de la construction annexe dans son ensemble ; que cela permet aussi l'éventuel agrandissement de l'activité projetée du rez-de-chaussée et la possibilité positive d'un apport direct de lumière naturelle ; qu'il y a dès lors lieu d'adapter le projet dans ce sens ;

Considérant que, si le 1^e étage du bâtiment arrière n'est plus utile à la nouvelle occupation du rez-de-chaussée, l'intérieur d'îlot gagnerait à être dédensifier ; que cette option serait également bénéfique d'un point de vue urbanistique et qu'elle peut être envisagée dans le cadre d'un projet modificatif ;

Considérant qu'une toiture verte est prévue, en guise d'amélioration pour l'intérieur d'îlot et suivant la prescription 0.6 du PRAS, sur le volume arrière ; que l'intention apparaît positive et qu'elle peut également être maintenue dans le choix d'une démolition (1^e étage arrière) ;

Considérant que le logement prévu au niveau +1 de la maison principale ne devient dès lors plus qu'un studio ; que la commission de concertation ne s'oppose pourtant pas, au vu de la situation du bien, à sa division ; qu'il y a lieu de réorganiser le logement sur la surface restante disponible ;

Considérant que, d'après les plans fournis dans le dossier, les deux derniers étages sont regroupés pour un fonctionnement en duplex ; qu'il s'organise autour d'une privatisation de la cage d'escalier existante ; que le projet prévoit l'aménagement de trois chambres sur le niveau inférieur et d'un séjour ouvert sous la pente de toiture ;

Considérant que deux lucarnes sont ainsi proposées pour augmenter le volume de la toiture ; que celles-ci sont envisagées pour densifier le bien et permettre le maintien d'un logement familial ; que l'intégration par rapport à la façade avant n'est cependant pas jugée réussie et qu'aucune maison proche, dans la rue de l'Avenir, ne dispose d'une lucarne ; qu'elle déroge aussi à l'art.6 du Titre I du RRU en termes de largeur et que cette partie de la proposition n'est dès lors, pour la façade avant, pas acceptable ;

Considérant que les chambres 2 et 3 du logement duplex dérogent aussi, en termes d'éclairage naturel, à l'art.10 du Titre II du RRU ; que, si les baies de la façade avant ne peuvent que difficilement, pour le patrimoine, être agrandies, le manque de lumière n'est pas acceptable pour la chambre arrière ; qu'il y a dès lors lieu de revoir cette partie de la proposition ;

Considérant que, d'après les vues disponibles sur google, le projet prévoit également une remise en pristin état de la pointe de toiture ; que celle-ci aurait été modifiée au cours de travaux de rénovation (après 1977) pour une pente aujourd'hui partielle ; que cette partie de la demande ne soulève pas de remarque particulière ;

Considérant que le projet prévoit ensuite, suivant l'art.17 du Titre II du RRU, l'aménagement d'un local vélos sur le rez-de-chaussée de la maison avant ; que le sous-sol est positivement réparti en trois caves privatives (bureau + 2 logements) mais que l'intérêt de disposer par contre chacun d'un local poubelles n'apparaît pas très clair ; qu'il y a plutôt lieu de regrouper les déchets ;

Considérant enfin que, en ce qui concerne la façade avant, les plans reprennent également quelques modifications ; que, si les châssis des étages sont bien prévus en bois peint, l'installation de grilles de ventilation visibles n'apparaît pas acceptable ; que le bien se situe en ZICHEE et qu'une attention très particulière doit être portée à la qualité de la façade visible depuis l'espace public ;

Considérant que, dans le même ordre d'idées, un maximum d'éléments existants doivent être préservés et remis en valeur ; que la double porte d'entrée cochère participe directement à la valeur architecturale de la maison et qu'elle se doit d'être soigneusement restaurée ; que l'ensemble des pierres bleues (aspect naturel) et le relief de la façade doivent aussi être remis en valeur ;

Considérant que la porte d'entrée des logements et l'ancienne vitrine gagne également, pour une composition homogène, à rester en bois ; qu'il y a lieu de corriger cette partie de la proposition sur les plans et de prévoir des éléments travaillés à l'ancienne qui s'accordent avec la typologie de la maison et le caractère de la double porte ;

Considérant que les plans reprennent aussi une nouvelle corniche en bois peint ; qu'il y a lieu de s'inspirer de la corniche détaillée encore existante du bâtiment voisin, n°17 ;

Considérant que la DPC souligne la sortie d'un ensemble de technique qui pourraient être prévues sur le versant arrière de la toiture ;

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

- Revenir à la volumétrie légale du bien : sans liaisonnement des volumes avant/arrière (1^e étage) et en rabaissant les murs mitoyens ;
- Revoir l'agencement des unités pour maintenir liaisonnés le 1^e étage du bâtiment arrière avec le rez-de-chaussée en favorisant un apport de lumière naturelle pour l'activité ou envisager une démolition de ce 1^e étage arrière ;
- Confirmer l'installation d'une toiture végétale sur le volume arrière maintenu ;
- Réorganiser le logement du 1^e étage pour une configuration de studio ;
- Supprimer la lucarne prévue sur la façade avant ;
- Agrandir la baie de la façade arrière, 2^e étage, pour un éclairage naturel conforme de la chambre 3 (art.10, Titre II du RRU) ;
- Simplifier l'aménagement du sous-sol pour ne prévoir, en plus des caves privatives et du local entretien, qu'un seul local poubelles commun ;
- Prévoir un ensemble de châssis/porte en bois (pour l'entièreté de la façade avant) munis de grilles de ventilation invisibles ;
- Préserver la double porte en bois existante pour la baie cochère et la restaurer soigneusement ;
- Prévoir un modèle de corniche en bois peint sur le même profil que n°17, encore existant ;
- Reporter l'ensemble des sorties techniques sur le versant arrière de la toiture ;

Article 2

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

- Veiller au nettoyage soigné des pierres bleues (aspect naturel) et à la préservation du relief existant de la façade ; »

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du **02/09/2024** ;

Considérant que l'art.126/1 du CoBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à mieux répondre aux objections suscitées préalablement sur le projet initial ;

Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale est modifié en « le changement de destination d'un RDC commercial en logement (parties communes), d'une activité productive, dans un bâtiment arrière, en bureau (RDC) et logement (R+1) ainsi que l'augmentation du nombre de logements (1 à 2 unités) aux étages du bâtiment avant, la modification du volume arrière, de la toiture et de la façade avant »

Considérant que cette nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **24/09/2024 au 08/10/2024** 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)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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.4 – profondeur de la construction
 - o Titre I, art.6 – toiture hauteur/lucarnes ;

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 12/09/2024 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-21700, délivré en date du 13/02/1941, pour la démolition et la reconstruction d'un bâtiment annexe ;

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

Considérant que la demande porte sur le changement de destination d'un RDC commercial en logement (parties communes), d'une activité productive, dans un bâtiment arrière, en bureau (RDC) et logement (R+1) ainsi que l'augmentation du nombre de logements (1 à 2 unités) aux étages du bâtiment avant, la modification du volume arrière, de la toiture et de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente toujours sous la forme d'un double bâtiment ; que la maison à rue reste composée d'un rez-de-chaussée, deux étages, des combles et un sous-sol ; qu'elle reste adjointe d'une construction R+1 en fond de parcelle et que l'ensemble reste directement relié par un rez-de-chaussée complètement couvert ; que cela représente une superficie légalement exploitable, hors combles, de +/-300m² ; que l'immeuble reste officiellement affecté à un commerce/atelier pour les RDC et bâtiment arrière, qu'un logement occupe légalement les étages du bâtiment avant ;

Considérant que l'objet de la nouvelle demande reste également très proche de celui du projet initial ; que le demandeur renseigne ne pas s'accorder avec l'ensemble des conditions émises par la commission de concertation dans la version 1 ; qu'il justifie sa procédure d'art.126 pour ré-exposer ses intentions et arguments ;

Considérant que l'architecte confirme d'abord un rabaissement maximum des mitoyens au droit de la « cour » située au 1^e étage entre les deux volumes bâtis ; que cette partie de la nouvelle demande apparaît positive ;

Considérant que le projet maintient par contre un couloir de liaisonnement, toujours au 1^e étage, entre les bâtiments avant et arrière ; que le demandeur justifie sa volonté d'aménager un logement 2-chambres plutôt qu'un studio ; qu'il défend un volume sans impact pour le voisinage ;

Considérant que la commission de concertation réitère toutefois son avis négatif sur cette partie de la demande ; qu'elle ne juge ni le plancher vitré de la terrasse, ni le couloir rétractable réaliste ou raisonnable ; qu'elle insiste sur un encombrement bâti supplémentaire pour l'intérieur d'îlot ; qu'elle ne juge pas non plus l'aménagement proposé très qualitatif avec un cumul de 3-WC pour 2 chambres, des relations directes entre les chambres/WC et des configurations de chambres peu fonctionnelles ;

qu'elle rappelle aussi une volonté première, au point de vue de l'urbanisme, de dédensification des intérieurs d'îlot plutôt que l'inverse ;

Considérant que la commission de concertation préconise aussi davantage une clarté des affectations par bâtiment ; que celle-ci participe aussi à la qualité d'un projet et à une limitation des surdensifications ; que l'aménagement de chambres dans le volume arrière (1^e étage), dû à la faible distance qui sépare les deux constructions, engendre des vues non souhaitées entre les deux logements accordés ; que relier le 1^e étage arrière à l'activité du rez-de-chaussée permet une certaine respiration et intimité des fonctions ;

Considérant cependant que le demandeur re-défend ne pas avoir besoin du 1^e étage pour son activité du rez-de-chaussée et vouloir lui-même occupé l'appartement 2-chambres ; que la commission de concertation réitère une possibilité de démolition du volume arrière comme une amélioration significative pour le voisinage ; qu'elle souligne la création d'un autre grand logement dans l'immeuble et qu'elle rappelle les priorités de l'urbanisme en termes de volume/densité, auxquelles doit s'adapter le programme ;

Considérant qu'un logement 2-chambres, en plus d'un logement 3-chambres et de l'activité du rez-de-chaussée, sont jugés trop importants pour l'immeuble ; que la commission de concertation répète ses conditions de studio pour le 1^e étage, de liaisonnement du 1^e étage arrière avec l'activité du rez-de-chaussée (apport de lumière sans conflit des propriétés) et/ou d'éventuelle démolition du 1^e étage arrière ;

Considérant que les nouveaux plans respectent ensuite, comme demandé, la toiture végétalisée sur le volume arrière ;

Considérant que la lucarne, précédemment projetée en façade avant, est positivement remplacée par une grande verrière installée dans le versant de la toiture ;

Considérant que le châssis arrière du 2^e étage (chambre 3) est agrandi vers le bas pour une conformité RRU ; que l'allège projetée en vitrage translucide n'est toutefois pas jugée satisfaisante et qu'il y a lieu de respecter l'apport de lumière via un vitrage clair ;

Considérant que l'aménagement du sous-sol a aussi été simplifié ; que la commune souligne toutefois une augmentation des surfaces, dans le formulaire de demande, qui ne semble pas cohérente ;

Considérant que le nouveau dessin de la façade avant expose également un retour à des menuiseries en bois, munies d'une imposte + double ouvrant, grilles de ventilation invisible et respect du cintrage supérieur pour les étages ; qu'il prévoit positivement la réinstallation d'une corniche en bois, inspirée du modèle voisin (n°17) encore d'origine ;

Considérant par contre que la porte principale de l'entrée cochère est reproposée de type sectionnelle, en revêtement bois peint avec vitrage et ferronnerie réintégrée ; que cela ne correspond pas, non plus, à la condition patrimoniale posée pour préserver/restaurer la porte existante ; que la proposition n'égalera jamais la qualité architecturale de la porte d'origine et que la commission sensibilise à l'importance du patrimoine pour la qualité des façades en ville, encore plus en ZICHEE ; que, de nouveau, l'entrée cochère n'est, à priori, pas un garage et/ou une zone de déchargement ;

Considérant ensuite que les Monuments et Sites souligne une porte d'entrée, pour les logements, proposée vitrée qui lui paraît peu adaptée ; qu'il y a davantage lieu de la prévoir munie d'un panneautage travaillé en bois, suivant un détail qui s'accorde avec la double porte d'origine encore existante ;

Considérant que l'architecte confirme enfin un report des sorties techniques vers la façade arrière ; qu'une bouche de ventilation apparaît cependant encore sur le dessin de la façade principale ; qu'il y a lieu de révéifier cela ;

Considérant que la commission de concertation regrette le non-suivi de plusieurs conditions importantes au projet ; que, quoi qu'elle entende les arguments du demandeur, elle rappelle son rôle d'analyse, de jugement et de cohérence, au cas par cas, sur les projets envisagés ;

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

- Revoir l'agencement des unités pour maintenir liaisonnés le 1^e étage du bâtiment arrière avec le rez-de-chaussée en favorisant un apport de lumière naturelle pour l'activité ou envisager une démolition de ce 1^e étage arrière ;
- Réorganiser le logement du 1^e étage pour une configuration de studio ;
- Prévoir un vitrage transparent/clair pour l'entièreté de la baie arrière du 2^e étage (chambre 3) ;
- Corriger le formulaire de demande pour la surface du sous-sol augmentée ;
- Préserver la double porte en bois existante pour la baie cochère et la restaurer soigneusement ;
- Prévoir une porte d'entrée (logement) munie d'un panneautage travaillé en bois, suivant un détail qui s'accorde avec la double porte d'origine encore existante ;
- Supprimer du dessin de la façade avant toute sortie technique ;

Article 2

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

- Veiller au nettoyage soigné des pierres bleues (aspect naturel) et à la préservation du relief existant de la façade ;
- Veiller à l'intégration de grilles de ventilation invisibles depuis la rue pour l'ensemble des châssis de la façade avant ;

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 II, art. 10 – éclairage naturel (chambre 2 – 2^e étage)

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



