

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38793

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/09/2024

### 2. Dossier PU-38793 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Madame Marie-Ange Fromont</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DU MENUET 22</b>
<u>OBJET</u>	régulariser la modification de l'aménagement intérieur d'un logement sous-sol/rez-de-chaussée pour la création d'un garage et par la modification des baies en façade arrière, la suppression d'un balcon et d'un escalier allant du rez-de-chaussée vers le jardin
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation - Le bien se situe à moins de 20 m du bien Scheutbos classé par arrêté du 06/10/1997 et au sein de son périmètre de protection.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 27/08/2024 au 10/09/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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) - application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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 Madame Marie-Ange Fromont pour régulariser la modification de l'aménagement intérieur d'un logement sous-sol/rez-de-chaussée pour la création d'un garage et par la modification des baies en façade arrière, la suppression d'un balcon et d'un escalier allant du rez-de-chaussée vers le jardin, **Rue du Menuet 22** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 27/08/2024 au 10/09/2024** pour le motif suivant :

- 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)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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 01/08/2024 ;

Vu l'avis de la CRMS du 09/09/2024 dont la teneur suit : « les transformations projetées n'auront pas d'impact patrimonial sur les vues vers et depuis le site classé du Scheutbos. Celles-ci relèvent davantage d'un examen urbanistique »

Vu les renseignements urbanistiques du 20/11/2023 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Le bien se situe dans le périmètre de protection du Scheutbos approuvé le 06/10/1997 ;

Considérant que la situation légale comprend un immeuble R+3 comprenant 4 logements (1 par niveau) ; que la situation de fait diffère de la situation légale vu que le logement du rez-de-chaussée n'est pas traversant mais se présente sous la forme d'un studio mono-orienté à l'arrière ; que ce studio est réparti sur 2 niveaux : la partie nuit + 1 bureau, au rez-de-chaussée, et la partie vie, au sous-sol, en communication avec le jardin ; que la situation légale prévoyait aussi une pièce de rangement au sous-sol ; que cette pièce de rangement y était déjà reliée par un escalier intérieur au rez-de-chaussée et faisant donc partie intégrante du logement ; que la situation de fait comprend un garage à l'avant, ce qui explique les modifications à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que le demandeur remet, dans sa note explicative, des plans de géomètre datés du 26/05/1992 attestant déjà la présence d'un garage en partie avant et d'un studio (« flat ») à l'arrière du rez-de-chaussée mais pas nécessairement de connexion avec le sous-sol à ce moment pour ce studio ;

Considérant que l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement Bruxellois, le 1/07/1992, relatif à la nécessité d'introduire un permis pour : « modifier l'utilisation de tout ou partie d'un bien en vue de changer l'affectation, même si cette modification ne nécessite pas de travaux », est donc postérieur à la création d'un garage à l'avant de cet immeuble ;

Considérant que cette situation de 1992 a néanmoins nécessité des modifications structurelles (déplacement/suppression de l'escalier reliant le logement du rez-de-chaussée à sa partie rangement en sous-sol, percement dans les murs porteurs du rez-de-chaussée ; que ces travaux nécessitaient donc un permis d'urbanisme en 1992 pour cette raison ;

Considérant que la situation existante de fait n'est ni conforme au Titre II du RRU, ni conforme aux règles d'habitabilité du « Règlement de la Bâtisse pour l'Agglomération de Bruxelles », de 1975, vu l'éclairage naturel insuffisant des pièces de vie ; qu'on ne sait pas dater les travaux d'aménagement de la partie rangement, au sous-sol, en séjour ; que la hauteur sous-plafond est inférieure à 2,50m (2,20m) ; que la situation de fait déroge à l'article 4 du Titre II du RRU ;

Considérant que les renseignements urbanistiques reconnaissent l'existence d'un logement au rez-de-chaussée ; que cette affectation n'est nullement remise en cause ;

Considérant que l'objet de la demande porte sur : régulariser la modification de l'aménagement intérieur d'un logement sous-sol/rez-de-chaussée pour la création d'un garage ;

Considérant que pour ce faire, la volumétrie de la situation légale est modifiée par la suppression d'un balcon et d'un escalier allant du rez-de-chaussée vers le jardin ; que les documents à notre disposition ne permettent pas de savoir si ce balcon et cet escalier ont été construits un jour ; qu'en situation projetée le logement est toujours organisé en duplex sur le sous-sol et le rez-de-chaussée en partie arrière de l'immeuble ; qu'il dispose d'un escalier à l'intérieur de son volume habitable ; que cet

escalier intérieur n'impacte par ailleurs pas la qualité du logement ; que la suppression d'un balcon et d'un escalier allant du rez-de-chaussée vers le jardin sont dès lors acceptables ;

Considérant, par rapport à l'aménagement intérieur des 2 niveaux à régulariser, qu'il se présente comme suit : un garage à l'avant au rez-de-chaussée, un logement de type studio disposant d'un local de rangement, d'un dressing et d'une salle de bains au sous-sol (niveau organisé en rez-de-jardin) ; que cet aménagement répond strictement au Titre II du RRU et est fonctionnel ; qu'il tend au retour de la situation de droit en proposant essentiellement du rangement au sous-sol et des fonctions reprises comme « non habitables » dans le lexique du Titre II du RRU ;

Considérant que la partie commune des sous-sol n'est pas impactée dans son fonctionnement par les modifications en situation à régulariser et gagne même en superficie, ce qui se traduit par l'ajout d'une cave commune ;

Considérant par rapport à la possibilité de préserver un garage à l'avant ; que la perte d'un logement traversant est toujours regrettable ; que cette situation peut quand bien même être qualifiée d'amélioration pour un immeuble de 4 logements qui ne disposait pas d'emplacement de parking ; que ceci est particulièrement justifié en zone de mobilité C, ce qui indique une moins bonne desserte des transports en commun pour le projet ;

Considérant qu'en égard de la prescription 0.12 du PRAS, le projet supprime partiellement un logement ; qu'il n'y a cependant pas de changement d'affectation vu que les surfaces peuvent être considérées comme accessoires aux fonctions logement de l'immeuble ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de la modification de la façade avant vu la demande de régularisation du garage au rez-de-chaussée ; que les éléments à régulariser s'inscrivent dans la logique architecturale des étages et génèrent un tout homogène et cohérent ; que le matériau de la porte (PVC) est cohérent avec celui des châssis des étages (situation à régulariser) ; que ce matériau peut être autorisé car le projet se trouve hors ZICHEE et n'impacte par ailleurs pas les perspectives du Scheutbos ;

Considérant que ce projet de régularisation propose des modifications en façade arrière, au rez-de-chaussée, pour répondre aux réglementations urbanistiques ; que cette proposition est plutôt positive ; que la CRMS juge que les modifications n'ont pas d'impact sur le bien classé (parc du Scheutbos) mais relève plutôt d'un examen urbanistique ; que pour la commission de concertation les modifications apportées au rez-de-chaussée en façade arrière ne sont pas problématiques et ne seront pas visibles vu la présence d'arbres, côté parc ; que les modifications de la façade arrière sont dès lors acceptables ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond au bon aménagement des lieux ;  
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 01/08/2024 lors de l'exécution du permis

DELEGUES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES



