

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/10/2023

2. Dossier PU-38519 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Muhamet Muharem
<u>LIEU</u>	RUE PIERS 129
<u>OBJET</u>	la régularisation de la division des étages d'une maison de commerce en deux logements, avec changement de destination des combles en logement, de la couverture de la cour et de la modification de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II B (35)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/09/2023 au 10/10/2023 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 Monsieur Muhamet MUHAREM pour la régularisation de la division des étages d'une maison de commerce en deux logements, avec changement de destination des combles en logement, de la couverture de la cour et de la modification de la façade avant, **Rue Piers 129** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/09/2023 au 10/10/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne la façade (classe 3) ;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction
 - o Titre I, art.13 – perméabilité
 - o Titre II, art.3 – superficie minimale
 - o Titre II, art. 10 – éclairage naturel
 - o Titre II, art.16-17-18 – locaux communs ;

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 04/05/2022 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-5899, délivré en date du 27/09/1901, pour la construction d'une maison ;
Vu le permis d'urbanisme PU-21522, délivré en date du 11/08/1939, pour l'installation d'un WC suspendu ainsi que la transformation de la façade ;

Vu le permis d'urbanisme PU-27994, délivré en date du 20/05/1960, pour la modification de la façade du rez-de-chaussée ;

Vu les demandes de permis d'urbanisme PU-38098 et 38338, respectivement introduites les 17/05/2021 et 16/05/2022 et non abouties (classement sans suite) ;

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, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II B (35), approuvé en date du 23/01/1992, et dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la division des étages d'une maison de commerce en deux logements, avec changement de destination des combles en logement, de la couverture de la cour et de la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'une maison de commerce ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages, un niveau de combles et un sous-sol ; qu'il s'étend sur une surface habitable de 86m² hors sous-sol, rez-de-chaussée commercial et combles ; qu'il est légalement affecté à un commerce pour le rez-de-chaussée et un logement duplex aux étages ;

Considérant que l'actuelle demande vise à diviser les étages en deux unités de logement ; que le programme prévoit l'aménagement d'un studio sur le niveau +1 et d'un duplex 2-chambres, par la transformation de la pointe de toiture en logement, sur les niveaux +2/combles ;

Considérant que le studio du 1^{er} étage respecte les minima de surface imposés par le RRU (29m²) ; qu'il déroge toutefois à l'art.10 du Titre II en ce qui concerne l'éclairage naturel ; que cette dérogation découle de la mono-orientation du bâtiment et qu'elle existe déjà pour le logement existant ;

Considérant que le duplex souffre du même manque de lumière au niveau de son séjour ; qu'un WC et la salle de bains donnent aussi directement sur la cuisine et les pièces de vie ; que la cuisine n'atteint pas les 8m² effectifs requis par l'art.3 du Titre II du RRU et que ces deux points engendrent une proposition urbanistique peu qualitative qui ne peut aussi être considérée comme respectant le bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'immeuble n'est pas non plus jugé idéal pour le logement d'une grande famille ; que la surface habitable atteint les 131m² avec la transformation des combles ; que, si la proposition d'aménagement pour le 1^{er} étage est acceptable, il y a lieu de revoir la proposition du duplex pour le

limiter à 1-chambre, déplacer la salle de bain sous toiture et agrandir la cuisine pour une meilleure habitabilité et un respect du RRU ;

Considérant que, en ce qui concerne le rez-de-chaussée, la demande manque de clarté ; que les plans reprennent un commerce mais que la note explicative décrit une possible profession libérale et/ou un équipement de santé ; que l'architecte ne décrit aucun travaux prévu pour la devanture commerciale et qu'il y a dès lors lieu de faire coïncider l'aménagement intérieur avec la façade en gardant la surface complètement ouverte ;

Considérant que la seconde partie de la demande tend à régulariser une couverture de la cour arrière et donc une imperméabilisation globale de la parcelle ; que cela déroge aux art. 4 et 13 du Titre I du RRU mais qu'elle est autorisable selon les prescriptions du PPAS Leopold II B (35) ; que la cour concernée n'apparaît pas très qualitative en terme de surface ou de situation et que cette partie de la demande est dès lors acceptable ;

Considérant que cette surface récupérée au rez-de-chaussée est renseignée comme un local pour le rangement des vélos et le stockage des poubelles ; que cette partie de la proposition tente de répondre aux art.16-17 du Titre II du RRU en terme de locaux communs ; que l'ancienne cour sert aussi toutefois de sas d'accès au sanitaire du commerce et que la proposition n'apparaît dès lors pas très réaliste ou fonctionnel ; qu'il y a lieu d'en revoir l'aménagement pour une liaison directe du WC avec le commerce et une limitation du local récupéré pour le rangement des vélos/poussettes ;

Considérant que, dans le cadre d'un si petit immeuble, les dérogations aux art.16 et 18 du Titre II du RRU sont acceptables ; que chaque logement, ainsi que le commerce, profitent positivement chacun d'une cave au sous-sol ;

Considérant que la maison a enfin subi quelques modifications au niveau de sa façade principale depuis la dernière situation légale (PU-27994) ; que les châssis d'origine en bois ont regrettamment été remplacés, pour les étages ainsi que la porte d'entrée, par du PVC ; que la devanture a été complété d'un caisson à volet apparent mais que ce type d'éléments n'est jamais accepté visible depuis l'espace public ; que la situation actuelle est regrettable ;

Considérant que le bien se situe pourtant en ZICHEE et qu'il est repris de classe 3 au PPAS Léopold II B (35) ; que toute modification doit dès lors porter sur un retour vers sa situation d'origine et qu'il y a donc lieu de se conformer à un dessin qui respecte le PU-27994 : menuiseries (fenêtres + portes) en bois avec panneautage bas pour la fenêtre donnant sur balcon et divisions conformes à l'origine, suppression du caisson à volet, une devanture suivant le détail du PU-27994 ;

Considérant que l'ensemble de la façade nécessite aussi un entretien global ; que des détails comme la corniche, les trous de boulins, le relief et les poutrelles métalliques sont autant d'éléments qui participent directement à la qualité architecturale de la façade avant et qui doivent être entretenus pour leur plus grande pérennité dans le temps ;

Considérant que le projet ne fait aucune proposition en ce qui concerne l'enseigne du rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de cadrer une solution acceptable 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 04/05/2022 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Revoir la proposition du duplex pour le limiter à 1-chambre, déplacer la salle de bain sous toiture et agrandir la cuisine pour une meilleure habitabilité et un respect du RRU ;
- Maintenir un espace complètement ouvert pour un commerce du rez-de-chaussée (cohérence avec la vitrine) ;
- Revoir l'aménagement de l'ancienne cour arrière pour une liaison directe du WC avec le commerce et une limitation du local récupéré au rangement des vélos/poussettes ;
- Se conformer, pour la façade avant, à un dessin qui respecte le PU-27994 : menuiseries (fenêtres + portes) en bois avec panneautage bas pour la fenêtre donnant sur balcon et divisions conformes à l'origine, suppression du caisson à volet, une devanture suivant le détail du PU-27994 ;
- Faire une proposition d'enseigne acceptable pour le commerce du rez-de-chaussée ;

Article 2

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

- Veiller à l'entretien soigné et régulier des éléments existants de patrimoine encore visibles sur la façade avant : la corniche, les trous de boulins, le relief et les poutrelles métalliques ;

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. 4 – profondeur de la construction

Titre I, art. 13 – perméabilité de la parcelle

Titre II, art. 10 – éclairage naturel

Titre II, art. 16 – local poubelles

Titre II, art.18 – rangement pour le matériel d'entretien,

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

