

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/01/2024

17. Dossier PU-38614 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Hakim Hoummane

LIEU

RUE DE L'AVENIR 19

OBJET

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

ZONE AU PRAS

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

ENQUETE PUBLIQUE

du 02/01/2024 au 16/01/2024 – 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.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)

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 Hakim HOUMMANE pour 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 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 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 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 ;

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU ;

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

Absent

ADMINISTRATION COMMUNALE



