

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 23/04/2024

### 4. Dossier PU-38529 – mp

DEMANDEUR

**Madame Siham Belmustapha**

LIEU

**RUE DE BIRMINGHAM 35**

OBJET

la transformation et l'extension d'un bâtiment existant destiné à une activité productive en un bâtiment comprenant un atelier (R+1) et un appartement en duplex (R+2/R+3/C) ainsi que la création d'un jardin et le rehaussement de la façade avant

ZONE AU PRAS

zones d'habitation, espaces structurants -

ENQUETE PUBLIQUE

du 26/03/2024 au 09/04/2024 - pas de remarques

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)  
- 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 d'une construction mitoyenne)

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 SIHAM Belmustapha** pour la transformation et l'extension d'un bâtiment existant destiné à une activité productive en un bâtiment comprenant un atelier (R+1) et un appartement en duplex (R+2/R+3/C) ainsi que la création d'un jardin et le rehaussement de la façade avant, **Rue de Birmingham 35**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/03/2024 au 09/04/2024** ainsi qu'à 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) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- 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 d'une construction mitoyenne);

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;  
Vu l'**avis défavorable** du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **16/04/2024** ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction PV.BIR.U 09351/09 daté du 04/09/2009 portant sur la transformation de l'atelier en mosquée ;

Vu le permis PU-6096 délivré en date de 13/05/1902 pour la construction d'un atelier;

Vu le permis PU-21561 délivré en date de 08/12/1939 pour la transformation de la façade ;

Vu le permis PU-22979 délivré en date de 17/05/1946 pour la transformation de façade, la démolition des annexes et l'agrandissement de l'atelier sur toute la profondeur (R+1) ;

Vu la demande de permis PU-34877 introduite en date de 04/09/2009 et classée sans suite en date du 21/06/2011, pour le changement d'affectation d'un atelier en lieu de culte (595m<sup>2</sup>) avec 1 logement, la construction de 2 étages supplémentaires et la modification de la façade avant ;

Vu la division d'avec la parcelle gauche contiguë (35A) après 1946 ; que certains travaux ont été effectués à la suite de cette division ; que le mur latéral de gauche est devenu un mur mitoyen ; que la porte dans le mur latéral a été fermée et les fenêtres ont été réduites ou remplacées par des briques de verre ; que la façade avant a également été modifiée et la dalle du bureau existant a été enlevée ; que les travaux énumérés ont été réalisés sans permis ;

Considérant que le bien se situe en **zone d'habitation et en espaces structurants**, au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que **le bâtiment existant** se compose d'un bâtiment principal (R+1+T) avec une annexe (R+1) qui couvre toute la profondeur de la parcelle ; que le bien profite également d'un sous-sol (+130m<sup>2</sup>) donnant directement sur la rue via une porte de garage ; que l'ensemble est affecté en activité productive disposant d'une superficie de 455m<sup>2</sup> hors-sol ;

Considérant que **le projet porte sur** la transformation et l'extension du bâtiment existant (affecté en activité productive) en un bâtiment comprenant un atelier (R/+1) et un appartement en duplex (+2/+3/C), la création d'un jardin et le rehaussement de la façade avant ;

Considérant que le projet dispose d'une superficie de 482m<sup>2</sup> hors-sol et 130m<sup>2</sup> en sous-sol, ce qui signifie une augmentation de 27m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet prévoit de surélever et transformer le volume existant; deux étages sont ajoutés au bâtiment principal pour obtenir un rez-de-chaussée et 3 étages avec combles ; l'espace bureau d'autrefois situé au niveau intermédiaire (-1/R) est restauré ; qu'il est prévu de démolir une partie de l'annexe sur 2 niveaux pour faire place à un jardin, ce qui est une initiative positive;

Considérant que le volume transformé dépasse les deux volumes adjacents et le mur mitoyen de gauche est dans le projet également légèrement surélevé, ce qui constitue une dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; qu'en raison de l'amélioration globale de l'intérieur d'îlot apportée par le présent projet, les dérogations peuvent être acceptées ;

Considérant que le projet prévoit le placement d'un garde-corps sur le mur mitoyen, entraînant ainsi des vues directes qui compromettent l'intimité du voisin de droite, ce qui n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de revoir le projet sur ce point ;

### **Activité**

Considérant qu'un atelier est maintenu au rez-de-chaussée et au 1er étage avec un petit bureau de 20m<sup>2</sup> en entresol (R/+1);

Considérant que la partie atelier avec l'espace bureau dispose d'une superficie de 248m<sup>2</sup> ; que cette superficie est acceptable en zone d'habitation au PRAS ; qu'il est en effet souhaitable de maintenir une activité en zone d'habitation mais il est cependant primordial que l'activité prévue soit



compatible avec les habitations environnantes et avec le logement situé aux étages ; que cette compatibilité ne peut malheureusement être examinée à l'analyse du présent dossier car le type d'atelier n'est pas encore connu ;

Considérant, de plus, que l'espace tel que présenté n'est pas optimal pour l'installation d'une activité; que l'activité est répartie sur deux niveaux sans circulation interne et avec un rez-de-chaussée situé à 1,84m du niveau de la rue ; que les niveaux d'atelier sont donc accessibles uniquement par l'escalier commun qui dessert également le logement, ce qui n'est ni pratique ni souhaitable en pouvant nuire à la qualité de vie du logement; que le projet prévoit un ascenseur mais uniquement pour le logement;

Considérant que la fonction du bureau n'est pas claire dans les éléments du dossier ; que la hauteur sous plafond n'est que de 2,16m à cet endroit, ce qui est, en tout état de cause, trop bas pour un espace où des personnes séjournent pendant de longues périodes;

Considérant que la note introduite au dossier fournit peu d'informations quant à la fonction réelle du sous-sol avec accès direct via une porte de garage ; que ni les formulaires ni la note explicative ne font cependant mention d'un garage ou d'une zone de chargement/déchargement ; que le niveau du sous-sol est également limité en hauteur et n'est donc pas idéal pour y prévoir une zone de chargement et de déchargement servant l'atelier ;

Considérant que les plans ne démontrent pas le bon fonctionnement de l'activité ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de prévoir un accès séparé pour l'atelier, avec une zone de chargement et de déchargement au niveau du sous-sol ainsi qu'une circulation interne (et la possibilité d'installer un monte-charge) reliant les différents niveaux (-1/R/+1) ; qu'il est également nécessaire de prendre des mesures acoustiques préventives pour traiter les éventuelles nuisances sonores qu'une future activité pourrait engendrer ; qu'en tout état de cause, aucune activité de type « nuisible » ne devra être autorisée dans ce bâtiment ;

### **Logement**

Considérant qu'un appartement 2-chambres est prévu en duplex au 2ème et au 3ème étage avec une superficie de 198m<sup>2</sup> (grenier inclus) ; que le logement répond aux prescriptions générales d'habitabilité du Titre II du RRU en ce qui concerne la surface minimale, la hauteur sous plafond et l'entrée de lumière naturelle ; que la qualité de vie n'y est cependant pas optimale ; que le logement ne dispose pas d'un accès propre et partage la cage d'escalier avec l'atelier; que la note explicative ne mentionne pas si des mesures ont été prises pour réduire les nuisances acoustiques qui pourraient être engendrées par l'activité aux niveaux inférieurs ;

Considérant qu'un ascenseur menant au logement s'ouvre directement sur les espaces de vie, sans sas, ce qui n'est pas optimal ; qu'il est également à déplorer que les dimensions ne soient pas adaptées aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le logement dispose de 2 terrasses qui améliorent les conditions d'habitabilité ; qu'il est toutefois regrettable qu'il n'y ait pas une meilleure et évidente interaction entre l'espace de vie et l'espace extérieur ; que l'habitation ne bénéficie ni d'une vue ni d'un accès vers le nouveau jardin ; qu'il y a par conséquent lieu d'améliorer l'interaction et l'accès entre l'espace de vie et l'espace extérieur (terrasse/toiture verte) en offrant une vue plus agréable et un accès facile ;

### **Locaux communs**

Considérant que le projet prévoit un local vélos à deux emplacements au sous-sol, dans un espace long et étroit à l'arrière du hall d'entrée commun ; que dans le fond de cet espace il y a également un local poubelles; que ces locaux sont toutefois exigus et difficiles d'accès ; que le sous-sol est suffisamment spacieux pour aménager ces locaux communs (vélos, poubelles, etc...) à un autre endroit afin de les rendre pratiques et accessibles ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir un meilleur aménagement des locaux communs afin de les rendre facilement accessibles et suffisamment grands (local à vélos et local à déchets) ;

### **Intérieur d'îlot**

Considérant qu'un jardin de +/- 48m<sup>2</sup> est prévu à l'arrière de la parcelle ; qu'il s'agit d'une intervention qualitative pour le projet et l'îlot ; que le projet répond ainsi à la prescription 0.6 du PRAS relative à l'amélioration des qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'îlot ainsi que de sa perméabilité ; qu'il est toutefois regrettable que le jardin ne soit ni visible ni accessible depuis le logement ;

### **Façade**

Considérant que le bien est situé en espace structurant et qu'une attention particulière doit être apportée aux façades visibles depuis l'espace public ;  
Considérant également que le bâtiment est implanté dans un tronçon de la rue où plusieurs maisons néoclassiques sont présentes ; que la nouvelle façade ne s'inspire pas du caractère des maisons voisines ; que le projet de façade présente un mélange de fenêtres aux proportions différentes et opte pour des éléments de façade horizontaux contrairement aux maisons mitoyennes qui ont des ouvertures de fenêtres verticales rythmées ; qu'il n'y a pas d'unité dans le choix des matériaux ni dans les formes et que la façade ne correspond pas à la fonction qu'elle abrite ; que la façade apparaît plutôt plate par rapport à l'effet de relief des autres façades de la rue, ce qui, combiné à sa composition en éléments hétérogènes et éléments en PVC (corniche, porte de garage), ne donne pas une impression qualitative ; que les garde-corps de type "échelle" et leur hauteur au niveau des bureaux ne répondent pas aux normes de sécurité et sont placés sur la façade de manière inesthétique ; que la façade présente une qualité médiocre et ne s'intègre pas suffisamment dans le paysage de rue existant ; qu'il est dès lors nécessaire d'améliorer la qualité de la façade en ce qui concerne les formes, les matériaux et son intégration dans le paysage urbain ainsi que de prévoir des garde-corps conformes à la norme pour garantir la sécurité des résidents ;

### **Gestion de l'Eau**

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;  
Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;  
Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ;

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**

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- adapter les plans selon les remarques du Siamu afin d'obtenir un nouvel avis favorable de leur part ;
- revoir/supprimer l'élévation du mur mitoyen aux niveaux +2 et +3 afin d'éviter toute vue directe sur les voisins ;
- améliorer l'interaction et l'accès entre l'espace de vie et l'extérieur (terrasse/toit vert) au niveau +2 pour une expérience plus agréable et un accès facile ;



- prévoir des espaces communs facilement accessibles et suffisamment spacieux (local à vélos et local à déchets) ;
- prévoir des entrées séparées pour le logement et l'activité ;
- relier les différents niveaux d'activité et le sous-sol (-1/R/+1) en créant une circulation interne (avec possibilité d'installation d'un monte-charge) ;
- prévoir une zone de chargement/déchargement au sous-sol et supprimer l'espace bureau pour créer une double hauteur accessible aux camionnettes ;
- améliorer la qualité de la façade en ce qui concerne les formes, les matériaux et son intégration dans le paysage urbain ;
- prévoir des garde-corps conformes à la norme et garantissant la sécurité des résidents ;
- proposer des mesures acoustiques pour réduire l'impact des activités futures ;
- respecter l'article 16 du Titre 1 du RRU par le placement d'une citerne dont les dimensions minimales sont de 33L/m<sup>2</sup> de surfaces de toitures en projection horizontale ;
- modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau : réutiliser l'eau de la citerne à des fins domestiques, prévoir une connexion aux ateliers et au jardin ;

#### Article 2

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

- aucune activité de type « nuisible » ne devra en aucun cas être autorisée dans ce bâtiment ;
- prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements aux étages (déchets, bruit, évacuation des fumées,...) ;

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 I, art. 4 - profondeur*

*Titre I, art. 6 - toiture*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



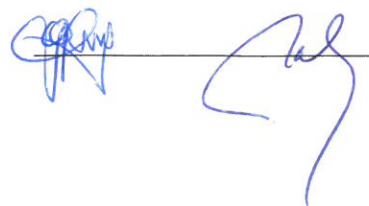
MONUMENTS ET SITES

---

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

---

ADMINISTRATION COMMUNALE





- prévoir des espaces communs facilement accessibles et suffisamment spacieux (local à vélos et local à déchets) ;
- prévoir des entrées séparées pour le logement et l'activité ;
- relier les différents niveaux d'activité et le sous-sol (-1/R/+1) en créant une circulation interne (avec possibilité d'installation d'un monte-charge) ;
- prévoir une zone de chargement/déchargement au sous-sol et supprimer l'espace bureau pour créer une double hauteur accessible aux camionnettes ;
- améliorer la qualité de la façade en ce qui concerne les formes, les matériaux et son intégration dans le paysage urbain ;
- prévoir des garde-corps conformes à la norme et garantissant la sécurité des résidents ;
- proposer des mesures acoustiques pour réduire l'impact des activités futures ;
- respecter l'article 16 du Titre 1 du RRU par le placement d'une citerne dont les dimensions minimales sont de 33L/m<sup>2</sup> de surfaces de toitures en projection horizontale ;
- modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau : réutiliser l'eau de la citerne à des fins domestiques, prévoir une connexion aux ateliers et au jardin ;

#### Article 2

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

- aucune activité de type « nuisible » ne devra en aucun cas être autorisée dans ce bâtiment ;
- prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements aux étages (déchets, bruit, évacuation des fumées,...) ;

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 I, art. 4 - profondeur*

*Titre I, art. 6 - toiture*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES


SIGNATURES

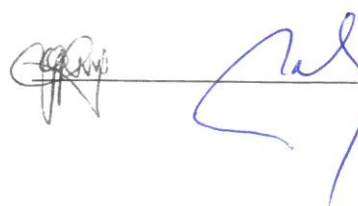
URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

  
Nico  
Deswaef







- prévoir des espaces communs facilement accessibles et suffisamment spacieux (local à vélos et local à déchets) ;
- prévoir des entrées séparées pour le logement et l'activité ;
- relier les différents niveaux d'activité et le sous-sol (-1/R/+1) en créant une circulation interne (avec possibilité d'installation d'un monte-charge) ;
- prévoir une zone de chargement/déchargement au sous-sol et supprimer l'espace bureau pour créer une double hauteur accessible aux camionnettes ;
- améliorer la qualité de la façade en ce qui concerne les formes, les matériaux et son intégration dans le paysage urbain ;
- prévoir des garde-corps conformes à la norme et garantissant la sécurité des résidents ;
- proposer des mesures acoustiques pour réduire l'impact des activités futures ;
- respecter l'article 16 du Titre 1 du RRU par le placement d'une citerne dont les dimensions minimales sont de 33L/m<sup>2</sup> de surfaces de toitures en projection horizontale ;
- modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau : réutiliser l'eau de la citerne à des fins domestiques, prévoir une connexion aux ateliers et au jardin ;

Article 2

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

- aucune activité de type « nuisible » ne devra en aucun cas être autorisée dans ce bâtiment ;
- prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements aux étages (déchets, bruit, évacuation des fumées,...) ;

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 I, art. 4 - profondeur*

*Titre I, art. 6 - toiture*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

\_\_\_\_\_

MONUMENTS ET SITES

\_\_\_\_\_

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

\_\_\_\_\_



ADMINISTRATION COMMUNALE

\_\_\_\_\_

