

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38748

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/06/2024

4. Dossier PU-38748 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Mohamed Belhadj
<u>LIEU</u>	RUE VAN MALE DE GHORAIN 12
<u>OBJET</u>	la division de l'immeuble avant en 2 logements, le changement de destination de l'immeuble arrière (atelier) en logement unifamilial ainsi que la démolition d'une annexe infractionnelle (3 logements au total), la régularisation de la modification du profil de la toiture
<u>ZONE AU PRAS</u>	- zone d'habitation - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 04/06/2024 au 18/06/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - 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 Mohamed Belhadj pour la division de l'immeuble avant en 2 logements, le changement de destination de l'immeuble arrière (atelier) en logement unifamilial ainsi que la démolition d'une annexe infractionnelle (3 logements au total), la régularisation de la modification du profil de la toiture, **Rue Van Male de Ghorain 12** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 04/06/2024 au 18/06/2024** 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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

- 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 le Titre II : art.3 (surfaces), art.10 (éclairage naturel)

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 22/05/2024 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, 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 situation légale reprend un immeuble à rue de type unifamilial ainsi qu'un atelier en fond de parcelle ; que ces 2 entités sont séparées par une cour ;

Considérant qu'une partie de la façade de l'atelier arrière donne sur la parcelle du voisin de droite et non sur la cour ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la modification du profil de la toiture de l'immeuble à rue ; que la pointe de toiture a été abattue et la façade arrière rehaussée, ce qui fait que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en dépassant la référence de droit de plus de 3 mètres ; que tout ceci a néanmoins été effectué approximativement entre 1971 et 1996 et peut-être avant 1962; qu'avant le RRU, il était permis de construire jusqu'au $\frac{3}{4}$ de la parcelle ou jusqu'à 20m, ce qui est le cas. (Le bâtiment fait 11,4m de profondeur pour une parcelle de 18,20m) ; que la régularisation de la modification du profil de la toiture incluant le rehaussement de la façade arrière de l'immeuble à rue est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'une annexe infractionnelle (3 logements au total) ; qu'il revient à la situation de droit d'un point vu volumétrique, au rez-de-chaussée ;

Considérant que la cour est imperméabilisée sur plus de 50% de sa superficie ; que le projet déroge légèrement à l'art.13 du Titre I du RRU ; qu'une citerne d'eau pluviale est, de plus, prévue sur la partie perméable ; que ceci n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir la citerne d'eau de pluie sur la partie imperméable ;

Considérant que la demande porte sur le changement de destination de l'immeuble arrière (atelier) en logement unifamilial 4 ch ; que la situation projetée reprend les espaces de jour au rez-de-chaussée et les espaces de nuit aux étages ;

Considérant qu'un projet du même type a été introduit via la demande PU-35630 qui a été retirée par le précédent demandeur au moment de l'introduction des plans modifiés ; que le projet est presque le même qu'à l'époque ; que le Collège avait émis les remarques suivantes sur la demande de PU-35630 en date du 12/06/2013 : faire une proposition de façade plus en harmonie avec le bâtiment existant, créer un dégagement du volume pour éviter les vues directes chez le voisin de droite, ne pas utiliser la cour intérieur comme parking, adapter l'éclairage intérieur de la chambre principale pour répondre au Titre II du RRU ; que ces remarques restent valables aujourd'hui ; qu'il y a dès lors lieu de reprendre ces remarques en conditions de permis ;

Considérant que le projet porte également sur la division de l'immeuble avant en 2 logements ;

Considérant que l'immeuble comporte des locaux communs adéquats bien que le local poubelles soit situé au sous-sol ; que le projet déroge à l'article 16 du Titre II du RRU ; que le site préserve un grand logement sur l'immeuble arrière vu son changement de destination en logement ;

Considérant que les logements projetés ne répondent pas tout à fait au Titre II du RRU auquel ils dérogent ; qu'en effet, les séjours font 27m² au lieu de 28 ; que ceci reste envisageable vu qu'il s'agit de logements 1 chambre qui disposent de grandes chambres chacun ; que l'éclairage naturel des séjours est légèrement en-dessous de ce qu'exige à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) ; que la prise de lumière se fait en façade avant et que sa modification n'est pas souhaitable ; que la division de l'immeuble avant en 2 logements est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet porte également sur des modifications de la façade avant de l'immeuble à rue ; que le projet prévoit la régularisation de châssis en PVC pour cette façade et la modification de la baie du rez-de-chaussée

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 22/05/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Prévoir le déplacement de la citerne sur la partie imperméable de la cour
- Créer un dégagement du volume, en intérieur d'îlot, sur la droite pour éviter les vues directes chez le voisin de droite
- Faire une proposition de façade, pour le bâtiment en intérieur d'îlot, plus en harmonie avec le bâtiment existant
- Ne pas utiliser la cour intérieur comme parking
- Adapter l'éclairage intérieur de la chambre principale pour répondre au Titre II du RRU
- Faire une proposition qualitative pour la baie du rez-de-chaussée de la façade à rue, socle compris
- Prévoir des châssis en bois pour la façade à rue

Le projet modifié en application de l'art.191 du COBAT devra éventuellement faire l'objet d'une demande par les autorités communales d'un nouvel avis SIAMU en fonction des modifications proposée pour l'immeuble arrière ;

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. 6 – hauteur

Titre I, art. 13 – maintien d'une surface perméable

Titre II, art. 3 – surfaces

Titre II, art.10 – éclairage naturel

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

