

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38895

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 28/01/2025

### 8. Dossier PU-38895 – mp

DEMANDEUR

**Monsieur Panaoti Mpocas**

LIEU

**RUE DE LIVERPOOL 46 / RUE HEYVAERT 117-119**

OBJET

le réaménagement et l'extension d'un rez-de-chaussée commercial existant en 2 espaces commerciaux distincts (1 salon de coiffure +/- 28m<sup>2</sup> et 1 établissement Horeca-130m<sup>2</sup>), la fermeture de la cour et la modification des menuiseries des façades avant et arrière.

ZONE AU PRAS

zones de forte mixité, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

ENQUETE PUBLIQUE

du **07/01/2025 au 21/01/2025** – pas de remarques

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.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)
- 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 **Monsieur MPOCAS et Madame APOSTOLAKI** pour le réaménagement et l'extension d'un rez-de-chaussée commercial existant en 2 espaces commerciaux distincts (1 salon de coiffure +/- 28m<sup>2</sup> et 1 établissement Horeca-130m<sup>2</sup>), la fermeture de la cour et la modification des menuiseries des façades avant et arrière, **Rue de Liverpool 46 / Rue Heyvaert 117-119** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 07/01/2025 au 21/01/2025** 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)

dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)

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 17/01/2025 ;**

**Vu l'avis défavorable de la CRMS daté du 16/01/2025 sur les interventions en façade avant;**

**Vu le permis PU-10798 délivré en date du 09/05/1913** pour la modification de la façade et l'installation d'un commerce, rue Heyvaert 117;

**Vu le permis PU-19492 délivré en date du 28/05/1935** pour la création d'un WC suspendu, rue de Liverpool 46;

**Vu la demande PU-33409 classée sans suite, introduite en date du 14/04/2004** pour la régularisation de la réalisation de travaux intérieurs; qu'un avis de la commission de concertation et du collège a été émis et qu'il en a résulté un avis favorable pour les sept logements sous réserve de conditions;

- *prévoir des locaux communs conformément aux articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) ;*
- *présenter une nouvelle proposition de façade au rez-de-chaussée ;*
- *proposer une activité commerciale compatible avec le logement et exclure la vente de voitures;*
- *prévoir du stationnement pour les logements (avec accès par la droite de la façade) ;*

que les plans modificatifs répondant à ces conditions n'ont jamais été introduits et que le dossier a par conséquent été classé sans suite ;

**Vu la demande PU-34809 classée sans suite, introduite en date du 02/06/2009** pour la régularisation de la modification des façades arrière, de travaux de réaménagement intérieur, du changement de l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en dépôt de voitures (7 emplacements) ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien est également compris dans le contrat de rénovation urbaine « Heyvaert – Poincaré » et qu'il se trouve dans la zone de protection d'un bien classé ;

#### **Situation existante**

Considérant que la demande se situe dans un immeuble d'angle ayant comme adresse rue Heyvaert 117/119 (-1, R+4) et un immeuble donnant également sur la rue de Liverpool 46 (-1, R+3) ;

Considérant que le rez-de-chaussée existant est composé de deux espaces commerciaux indépendants, l'un au n°117 (28m<sup>2</sup>) et l'autre dans l'angle de l'immeuble au n° 119 (+/- 57m<sup>2</sup>), le bien comprend également un garage donnant sur la rue de Liverpool 46 et une cour privée d'une superficie d'environ 30m<sup>2</sup> ;

**Considérant que les étages supérieurs, destinés à un usage d'habitation, ne font pas l'objet de la présente demande et ce, pour l'ensemble des deux bâtiments ;** qu'il est cependant important de noter qu'aucun permis d'urbanisme n'a été accordé pour les sept logements et leur configuration telle qu'elle apparaît sur les plans ; que deux demandes de régularisation ont en effet été introduites (PU-33409 et PU-34809) mais qu'elles n'ont pas abouti et ont été classées sans suite ;

Considérant que pour le dossier PU-33409, un avis de la commission de concertation et un avis du collège des Bourgmestres et Echevins avaient été émis et qu'il en a résulté un avis favorable pour les sept logements sous réserve de conditions; que toutefois, des conditions émises dans cet avis avaient un impact sur le rez-de-chaussée ; Considérant par ailleurs qu'il est difficile de dissocier la



régularisation des étages supérieurs de la présente demande ; qu'il convient en tout état de cause de tenir compte des conditions imposées précédemment ;

### **Situation Projetée**

Considérant que le projet porte sur le réaménagement et l'extension d'un rez-de-chaussée commercial existant en 2 espaces commerciaux distincts (1 salon de coiffure - 28m<sup>2</sup> et 1 établissement Horeca pâtisserie -130m<sup>2</sup>), la fermeture de la cour et la modification des menuiseries des façades avant et arrière ;

Considérant que le bâtiment est situé dans une zone à forte mixité où le maintien et l'extension de l'activité commerciale sont envisageables ; que l'ensemble des surfaces commerciales totalise 158m<sup>2</sup> et respecte les normes maximales prescrites par le PRAS pour les zones de forte mixité ainsi que celles du PAD;

Considérant qu'un salon de coiffure sera aménagé au numéro 117 ; que cet espace est déjà destiné à un usage commercial et qu'il dispose d'un accès indépendant ;

Considérant qu'il est prévu d'étendre le commerce d'angle par l'intégration du garage existant du bâtiment voisin et la fermeture de la cour, ce qui représente une augmentation d'environ 73m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'espace commercial concerné sera destiné à une activité de restauration avec cuisine et consommation sur place (pâtisserie) ; que les plans détaillent le fonctionnement de cette activité, avec une zone de cuisine et une salle de restauration pouvant accueillir +/- 36 personnes ; que deux toilettes sont prévues au sous-sol ainsi que des sanitaires PMR au rez-de-chaussée ; que cette activité bénéficie d'un accès distinct de celui des étages ; qu'il est proposé d'aménager un deuxième accès à la pâtisserie ; qu'il n'est pas clairement vérifiable que l'accès existant à l'angle sera maintenu ; que la raison d'être d'un deuxième accès n'est pas explicite ; qu'il est, en tout état de cause, recommandé de conserver l'accès d'angle car il s'intègre mieux à la typologie de ce bâtiment ; Considérant que les commerces envisagés sont compatibles avec l'usage résidentiel du bâtiment ;

### **Volume / zone perméable**

Considérant que la demande vise à régulariser une couverture complète de la parcelle au rez-de-chaussée, rendant ainsi le terrain totalement imperméable ; que le bien est situé au sein d'un îlot à forte densité ; que ces travaux dérogent aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU relatifs à la profondeur des bâtiments et au maintien de surfaces perméables ; que le demandeur n'a pas apporté d'arguments pour justifier ces dérogations ;

Considérant l'importance cruciale de préserver des espaces perméables, qui devraient idéalement être végétalisés, en milieu urbain afin de favoriser la biodiversité, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de limiter l'effet d'îlot de chaleur ; que les travaux envisagés ne sont pas de nature à améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot et ne permettent pas la création de surfaces de pleine terre, ce qui est en contradiction avec la prescription 0.6 du PRAS et n'est pas acceptable ; qu'il y a donc lieu de créer une zone perméable de +/-15m<sup>2</sup> ;

### **Façade**

Considérant que la demande porte également sur la modification de la façade avant ; que le bien est situé en zone ZICHEE et dans une zone de protection d'un bien classé ; que cela implique qu'une attention particulière doit être accordée à la façade avant ;

Considérant que la situation légale de la façade est caractéristique du style néoclassique ;

Considérant qu'il a été constaté sur place que la façade est en mauvais état et qu'elle a perdu, au fil du temps, de sa valeur en raison d'interventions arbitraires de moindre qualité ; que la plinthe est endommagée et la peinture s'écaille ; que la vitrine au niveau du n°117 a été remplacée sans autorisation par une vitrine plus simple ; que les menuiseries en bois ont été remplacées par du PVC et sans respecter les divisions ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer la porte de garage par une baie vitrée et porte d'entrée, de fermer une baie existante et de changer les fenêtres de l'étage; que les fenêtres du rez-de-chaussée, en bois, seront conservées, ce qui est positif mais elles sont en mauvais état ; que ces modifications n'améliorent pas la situation et dénaturent le bâtiment : la nouvelle entrée ne s'intègre pas au style néoclassique du bâtiment, les plinthes, essentielles à l'harmonie architecturale, sont absentes des plans, le maintien des accents de couleur bleue est inadapté et les nouvelles menuiseries en PVC, qui ne respectent pas les divisions d'origine, sont inappropriées pour en zone ZICHEE et dégradent l'ensemble ; qu'il en résulte que la transformation de la façade constitue un appauvrissement de celle-ci tant au niveau des matériaux que de la composition ; que la CRMS a également remis un avis défavorable sur le projet de la façade ;

Considérant qu'il est donc impératif de procéder à une rénovation complète de la façade, en appliquant une peinture blanche uniforme et en revalorisant la plinthe ; qu'il convient d'opter pour des matériaux durables tels que les menuiseries en bois ;

Considérant par ailleurs, que toutes les modifications, y compris la nouvelle vitrine, doivent être conformes à la typologie afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble ;

Considérant que la porte d'entrée est déplacée et qu'une rampe d'accès est prévue afin d'améliorer l'accessibilité du local commercial ; que cette rampe est cependant prévue au niveau du trottoir, ce qui constitue une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU; que l'effort pour rendre le local commercial accessible est apprécié mais que la solution choisie n'est pas optimale ; que la rampe peut gêner la fluidité de la circulation et, par conséquent, compromettre la sécurité des passants ; que cette dérogation n'a pas été mentionnée et n'est donc pas acceptable ; qu'une solution alternative, située à l'intérieur de la limite de propriété, est nécessaire pour garantir l'accessibilité sans compromettre la sécurité de la circulation ;

Considérant que le projet n'est pas conforme aux conditions précédemment fixées dans le cadre de la régularisation des étages et qu'il doit être adapté ;

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 **17/01/2025** lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- **inclure la régularisation des logements des étages dans la présente demande et tenir compte des conditions/remarques émises dans les avis précédents ;**
- **créer un zone perméable de +/- 15m<sup>2</sup> ;**
- **enlever la pente au niveau du trottoir et proposer une solution au sein du bâtiment pour garantir l'accessibilité PMR ;**
- **conserver l'accès d'angle comme entrée principale pour le commerce ;**
- **présenter une nouvelle proposition de façade en privilégiant des interventions respectant sa typologie d'origine et en optant pour des matériaux durables tels que les menuiseries en bois, afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble ;**
- **procéder à une rénovation complète de la façade et de la corniche, en appliquant une peinture blanche uniforme et en revalorisant la plinthe ;**
- **intégrer les DEP en façade avant**

Article 2

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

- Prendre toutes les précautions afin de ne pas provoquer de nuisances particulières pour le quartier et les logements voisins (déchets, odeur, stationnement sauvage, 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 :*

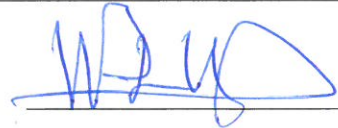
*Titre I, art. 4 – (profondeur de la construction)*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



