

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38716

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 09/07/2024

7. Dossier PU-38716 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur M'Hamed Talhaoui
<u>LIEU</u>	RUE DU PRESBYTÈRE 50
<u>OBJET</u>	régulariser la transformation d'une maison de commerce (1 logement) en maison unifamiliale et la couverture de la cour
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) - Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 18/06/2024 au 02/07/2024 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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) - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) - application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) - 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 M'Hamed Talhaoui pour régulariser la transformation d'une maison de commerce (1 logement) en maison unifamiliale et la couverture de la cour, **Rue du Presbytère 50** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 18/06/2024 au 02/07/2024** pour les motifs suivants :

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- 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))
- 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.10 (éclairage naturel) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu l'avis de la CRMS du 28/06/2024 ;

Vu le permis PU-569, délivré en date du 1/02/1878, pour la construction de quatre maisons ayant ensemble 21, 65 m de façade rue du Presbytère ;

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 destination légale du bien est un immeuble R+3+T avec un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages ;

Considérant du point de vue de la volumétrie, que le projet vise la régularisation de la couverture de la cour ; qu'ainsi, la parcelle est 100% couverte, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU et ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que la couverture d'une cour peut s'envisager pour un commerce dans certaines conditions mais pas pour un logement unifamilial pour lequel un espace extérieur est, de plus, utile ; que le rez-de-chaussée à régulariser déroge, de plus, à l'art.10 du Titre II du RRU vu le manque d'apport en lumière naturelle ; que la régularisation de la couverture de la cour n'est donc pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de rouvrir la cour selon la situation légale ou bien : limiter la profondeur du rez-de-chaussée aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle tout en appliquant les prescriptions de l'art.13 du Titre I du RRU dans les 2 cas ;

Considérant qu'ensuite, l'objet principal de la demande vise à régulariser la transformation d'une maison de commerce (1 logement) en maison unifamiliale ;

Considérant qu'il ne s'agit pas d'une rue très active sur le plan économique ; que le projet se situe en zone d'habitation ; que la demande est donc envisageable ;

Considérant que le projet ne répond pas au Titre II du RRU (éclairage naturel) en ce qui concerne les pièces de vies des étages ; que la fonction logement est déjà la situation légale, aux étages ; que toute amélioration demanderait de modifier les caractéristiques encore inchangées d'un immeuble,

repris en ZICHEE et à l'inventaire, bâti autours de 1878, ce qui n'est pas souhaitable pour des raisons de préservation du patrimoine ;

Considérant qu'il y a une possibilité d'améliorer l'éclairage naturel au rez-de-chaussée en parallèle à la proposition de volumétrie ; qu'il y a dès lors lieu de faire ceci ;

Considérant qu'il s'agit d'une façade à l'inventaire, en ZICHEE, faisant de plus partie d'un ensemble de 4 maisons, en zone de protection d'un bien classé ;

Considérant que la CRMS a remis un avis défavorable sur base que le bien s'inscrit dans un ensemble de 4 maisons faisant partie des perspectives importantes d'un bien classé (Ecole de dessin et de Modelage) ; que la régularisation des éléments existants (corniches, rez-de-chaussée, châssis en PVC) n'est pas possible ; qu'elle demande de requalifier le rez-de-chaussée, de revenir à des châssis en bois et de restituer la corniche sur le même modèle que les maisons voisines ;

Considérant, de plus, que les éléments de patrimoine sont mal représentés en situation existante comme projetée tout comme la proportion des baies (hauteur) ; qu'en situation projetée, le cintrage des baies est supprimé ; qu'en commission de concertation, le demandeur affirme bien qu'il ne souhaitait pas modifier le cintrage des baies en façade avant, aux étages ;

Considérant que la commission de concertation rejoint l'avis CRMS sur le fait qu'au rez-de-chaussée, le projet régularise simplement la situation existante qui correspond à une façade de commerce non conforme et avec porte d'entrée en PVC placée en infraction ; qu'au vu de la situation du bien et de la réaffectation en logement tout ceci n'est pas acceptable ;

Considérant qu'une DEP (descente d'eau de pluie a été ajoutée en façade avant) ; qu'elle ne figure pas dans les plans ; que son maintien déroge toutefois à l'art.10 du Titre I du RRU, ce qui n'a pas été demandé par le demandeur ;

Considérant que la corniche a été modifiée en infraction ; que la corniche a été simplifiée dans le dessin, ce qui dénote par rapport à l'ensemble des 4 maisons dont fait partie le projet ; que l'entrée de la DEP part +/- du tiers de la corniche ; que ceci n'est pas acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de proposer une restauration, au rez-de-chaussée, d'une façade en crépis blanc avec soubassement en pierre bleue sur 60cm, porte en bois, baie inscrite dans la logique de celle du 2^e étage sans cintrage avec châssis bois à ce niveau, de restaurer la corniche d'origine, de supprimer la DEP en façade avant, de prévoir des châssis en bois cintrés aux étages – teinte blanche ;

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 :

- rouvrir la cour selon la situation légale ou bien : limiter la profondeur du rez-de-chaussée aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle tout en appliquant les prescriptions de l'art.13 du Titre I du RRU dans les 2 cas
- faire une proposition d'amélioration de l'éclairage du rez-de-chaussée à l'arrière en parallèle à la proposition de volumétrie projetée
- redessiner la façade aux justes proportions, en veillant à représenter les éléments du petit patrimoine comme le balcon de façon correcte en vue de leur préservation
- proposer une restauration, au rez-de-chaussée, d'une façade en crépis blanc avec soubassement en pierre bleue sur 60cm, porte en bois, baie inscrite dans la logique de celle du 2^e étage sans cintrage avec châssis bois à ce niveau
- restaurer la corniche d'origine

- prévoir des châssis en bois cintrés aux étages – teinte blanche

Article 2

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

-supprimer la DEP (descente d'eau de pluie) en façade avant

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

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES


SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas
Pauwels
(Signature)

Signé numériquement par
Nicolas Pauwels (Signature)
DN : C=BE, SN=Pauwels,
CN=Nicolas Georges,
SERIALNUMBER=76072330
964, CN=Nicolas Pauwels
(Signature)

MONUMENTS ET SITES

 Nico Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Noemi Royer

Digitally signed by Noemi
Royer
Date: 2024.07.12 15:45:23
+02'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE

