

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

4. Dossier PU-38771 - sk

| | |
|----------------------------|--|
| <u>DEMANDEUR</u> | Monsieur Pim Rose |
| <u>LIEU</u> | RUE DE L'INTENDANT 69 |
| <u>OBJET</u> | la transformation des étages d'un atelier (R+2+C), situé en intérieur d'îlot, en un logement 6-chambres, incluant l'ajout d'un escalier d'accès extérieur et la réouverture de la cour arrière |
| <u>ZONE AU PRAS</u> | zone de forte mixité - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – PPAS Léopold II C (34) - Contrat de rénovation urbaine « Citroën – Vergote » |
| <u>ENQUETE PUBLIQUE</u> | du 18/06/2024 au 02/07/2024 – 0 courrier |
| <u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u> | - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) |

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 Pim ROSE pour la transformation des étages d'un atelier (R+2+C), situé en intérieur d'îlot, en un logement 6-chambres, incluant l'ajout d'un escalier d'accès extérieur et la réouverture de la cour arrière, **Rue de l'Intendant 69** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 18/06/2024 au 02/07/2024** 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)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume ;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction
 - o Titre I, art.6 – hauteur du mur mitoyen
 - o Titre II, art.16-17-18 – locaux communs (poubelles, vélos/poussettes, entretien)

- Titre VIII, art.6 - stationnement ;

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

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 14/06/2024 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-12612, délivré en date du 28/04/1922, pour l'agrandissement d'un atelier intérieur ;

Vu le permis d'urbanisme PU-28200, délivré en date du 03/03/1961, pour la démolition ainsi que la reconstruction d'un immeuble R+3 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-38771, délivré en date du 19/08/2021, pour la transformation des étages d'un atelier arrière en un logement et la réouverture d'une cour arrière (art.126) ;

Vu le permis d'environnement PE-27578, délivré en date du 23/11/2015, pour un atelier de travail des métaux ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans les limites du PPAS Léopold II C (34), approuvé en date du 22/01/1992 ;

Considérant que la demande porte sur la transformation des étages d'un atelier (R+2+C), situé en intérieur d'îlot, en un logement 6-chambres, incluant l'ajout d'un escalier d'accès extérieur et la réouverture de la cour arrière ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un site mixte organisé autour de deux bâtiments ; que le premier, à rue, se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages et un sous-sol ; que le second, en intérieur d'îlot, se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages et un niveau sous toiture ; qu'ils sont séparés par une longue cour et originellement affectés, pour l'immeuble arrière, à de l'activité productive et, l'immeuble avant, trois logements aux étages ainsi qu'un espace bureau, lié à l'activité productive arrière, au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande actuelle ne porte toutefois que sur le bien situé en intérieur d'îlot ; qu'un récent permis (PU-37831), délivré en aout 2021, en autorise la transformation des étages supérieurs (+2/combles) en un logement (4-chambres) ; que le début des travaux a été déclaré début mai et que l'actuelle demande vise donc à une modification de cette situation fraîchement autorisée ; que la demandeuse renseigne avoir acquis le bâtiment en 2022 ;

Considérant que la nouvelle proposition continue positivement de prévoir une réouverture de la cour arrière, située en fond de parcelle et suivant un respect du PU-12612 ; qu'elle n'envisage par contre plus de supprimer le 1^e étage de l'annexe avant qu'elle maintient comme un volume non chauffé de transition, accès vers le logement ; que, si cette partie du volume ne déroge pas directement au PPAS en vigueur (Léopold II C (34)), son maintien ne participe pas, non plus, à une compensation par rapport au volume d'origine préservé qui, lui, dépasse les 7m (toiture diversifiée) autorisés ; qu'il ne participe pas non plus à une dédensification, et donc une amélioration, de l'intérieur d'îlot ; qu'il ne permet pas de remettre, aussi, plus en valeur la volumétrie historique et que son utilisation en « jardin d'hiver » n'apparaît pas impérativement nécessaire au bon fonctionnement d'un logement ; que cette partie de la demande est dès lors jugée moins qualitative que le dernier permis délivré (PU-37831) ; que le maintien de ce volume n'est pas acceptable et qu'il y a dès lors lieu d'en assurer la démolition (annexe avant 1^e étage) ;

Considérant que le projet préserve aussi positivement le programme mixte (atelier + logement) du précédent permis ; qu'il en modifie toutefois la répartition pour le maintien exclusif d'un atelier au rez-de-chaussée et le développement d'un logement à partir du 1^e étage ; que la proposition permet, à

priori, une simplification des accès, des circulations internes et du compartimentage mais qu'elle diminue par contre l'atelier en termes de surface ($102\text{m}^2 >> 132\text{m}^2$ dans le PU-37831) et d'importance sur le site ; que le bien se trouve pourtant en zone de forte mixité et que le collègue défend une préservation prioritaire des activités économiques ; que le demandeur envisage une utilisation de l'atelier pour son activité de menuiserie et que la nouvelle proposition est quand même jugée, par son plain-pied, qualitative ; que cette partie de la demande apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que la commission de concertation s'interroge par contre sur le type de logement envisagé ; qu'elle s'étonne du nombre de chambres prévues (6) pour une unique salle de bain ; que le demandeur le décrit comme un logement partagé mais que le SIAMU ne les traite pas selon les mêmes exigences ; qu'il y a dès lors lieu de maintenir son caractère unifamiliale et d'en revoir l'organisation pour un meilleur équilibre en incluant, au minimum, l'aménagement d'une salle de bain supplémentaire, idéalement sur le second étage de chambres ;

Considérant que l'installation d'un escalier extérieur en guise d'accès principal, même s'il se trouve à 17m50 de la façade arrière du bâtiment principal, n'apparaît pas comme une solution privilégiée en intérieur d'îlot ; que cette option permet toutefois de préserver une surface maximum à l'activité et qu'elle apparaît donc acceptable ;

Considérant que, une fois le volume du 1^e étage démolì, la nouvelle plate-forme du 1^e étage, accès au logement, se transformera facilement en terrasse ; que cette solution permet indirectement d'éviter l'aménagement d'un espace extérieur privatif à une hauteur trop impactante pour le voisinage ; qu'elle engendre aussi une liaison directe avec le séjour et évite positivement une rehausse nécessaire du mur mitoyen (dérogation aux art.4 et 6 du titre I du RRU) ; qu'il y a dès lors lieu de revoir les plans dans ce sens ;

Considérant que cette version du projet entraîne également, si pas sa suppression (à vérifier avec le SIAMU), en tout cas une minimisation de l'échelle à crinoline prévue comme 2^e évacuation pour les étages ;

Considérant ensuite que le projet modifié perd en locaux communs ; que, contrairement à l'actuel projet, le PU-37831 prévoyait une grande cave, un espace buanderie et un local technique au niveau du rez-de-chaussée pour le logement ; que ce type de surface sont aussi nécessaires pour le bon fonctionnement d'une famille et qu'ils sont légalement régis par les art.16-17-18 du Titre II du RRU ; que, si le présent projet ne concerne pas un immeuble de rapport, un local pour le rangement de vélos/poussettes, surtout dans un projet qui ne peut rien proposer en termes de parking (dérogation à l'art.6 du titre VIII du RRU), paraît indispensable ; qu'il y a dès lors lieu de réserver une partie de la surface du rez-de-chaussée pour l'aménagement d'un local vélos/poussettes (1 vélo/chambre) ;

Considérant que, en ce qui concerne la finition des façades, la demande préserve une pose intérieure de l'isolation, une brique extérieure apparente et des menuiseries en bois ; que la commission de concertation n'émet aucune remarque sur cette partie de la demande ;

Considérant par contre que le dessin de la façade arrière reprend l'apposition d'un groupe type « pompe à chaleur » suspendu ; que ce type d'éléments techniques ne sont pas élégants sur les façades et que leur multiplication encombre sévèrement la qualité visuelle des intérieurs d'îlot ; qu'il y a dès lors lieu d'envisager une autre solution, non visible pour le voisinage ;

Considérant enfin que la végétalisation du site est également maintenue identique au PU-37831 ; que, en plus de la réouverture du fond de parcelle, une surface de +/- 2/3 y sera plantée et végétalisée ; que l'intention apparaît positive, selon la prescription 0.6 du PRAS, pour une amélioration végétale et paysagère de l'intérieur d'îlot mais aussi pour une infiltration directe des eaux de pluie ; qu'il y a lieu, dans le même esprit, de prévoir un revêtement de terrasse à joints ouverts ;

Considérant que le demandeur confirme aussi la réutilisation des eaux de pluie pour une alimentation des sanitaires ; que Bruxelles Environnement demande à ce qu'elle soit dessinée sur les plans ;

Considérant que la partie principale de l'intérieur d'îlot, située entre les bâtiments avant/arrière, ne profite par contre d'aucune ambition plus grande en terme d'amélioration végétale ; que le demandeur le défend pour le maintien d'un accès à son atelier et un stockage de son matériel mais qu'il ambitionne également de végétaliser la zone pour une meilleure gestion des chaleurs ; qu'il y a dès lors lieu d'améliorer cette partie de la demande ;

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 14/06/2024 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Supprimer, conformément au PU-37831, le volume +1 de l'annexe avant ;
- Inclure l'aménagement d'une salle de bain supplémentaire pour le logement, idéalement au second étage de chambres ;
- Prévoir l'aménagement d'une terrasse, directement en lien avec le séjour, sur la nouvelle plate-forme du 1^e étage (annexe avant) ;
- Réserver une partie du volume rez-de-chaussée pour l'aménagement d'un local vélos/poussettes (1 vélo/chambre) ;
- Trouver une autre solution, incluse dans le volume et non visible du voisinage, pour l'installation de la pompe à chaleur ;
- Noter la finition de la terrasse arrière comme un revêtement à joints ouverts ;
- Reprendre la citerne (et sa capacité) sur les plans ;
- Faire une proposition de végétalisation pour la cour intermédiaire ;

Article 2

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

- Veiller à maintenir l'utilisation du logement comme une unité strictement unifamiliale (exigence SIAMU) ;
- Veiller à minimiser au maximum l'impact des équipements d'évacuation nécessaires pour le SIAMU ;
- Assurer une remise en pleine terre et une plantation intensive d'au moins 2/3 de la surface réouverte en fond de parcelle ;
- Veiller à installer un revêtement de terrasse à joints ouverts, permettant une infiltration directe des eaux de pluie ;
- Assurer une réutilisation des eaux de pluie pour les sanitaires ;

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 PPAS (volume) et au règlement régional d'urbanisme concernant :

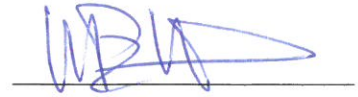
Titre VIII, art. 6 – stationnement

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



