

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 14/02/2023

1. Dossier PU-38438 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Omar Am'Hamdi

LIEU

RUE PICARD 55

OBJET

la régularisation, suite au non-respect du PU-35737, de l'augmentation du volume arrière (1e étage) avec terrasse (2e étage), de la création d'un escalier extérieur pour accéder à une nouvelle terrasse sur la toiture, du réaménagement intérieur des logements et de la modification de la façade avant

ZONE AU PRAS

zone d'habitation - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

ENQUETE PUBLIQUE

du 24/01/2023 au 07/02/2023 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- 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 Messieurs Omar et Mourad AM'HAMDI et Madame Khaddija IFKIREN pour la régularisation, suite au non-respect du PU-35737, de l'augmentation du volume arrière (1e étage) avec terrasse (2e étage), de la création d'un escalier extérieur pour accéder à une nouvelle terrasse sur la toiture, du réaménagement intérieur des logements et de la modification de la façade avant, **Rue Picard 55** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 24/01/2023 au 07/02/2023** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- 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 :

- RRU, Titre I – art.6 : toiture – éléments techniques
- RRU, Titre II – art.3 : superficie minimale – espace de rangement privatif
- RRU, Titre II – art.8 : WC

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 25/01/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-33098, délivré en date du 29/08/2003, pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée pour une station de montage de pneus ;

Vu le permis d'urbanisme PU-35737, délivré en date du 22/01/2014, pour le réaménagement d'un immeuble en 2 logements et d'un atelier au rez-de-chaussée ;

Vu le refus d'urbanisme PU-37931, délivré à l'issue d'un avis défavorable de la commission de concertation et d'une demande de suspension (art.126) non suivie, pour la régularisation, suite au non-respect du PU-35737, de la modification de la façade avant, de l'installation d'une terrasse arrière au 2e étage et d'un escalier pour accéder à la toiture ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation, suite au non-respect du PU-35737, de l'augmentation du volume arrière (1e étage) avec terrasse (2e étage), de la création d'un escalier extérieur pour accéder à une nouvelle terrasse sur la toiture, du réaménagement intérieur des logements et de la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble mixte ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, deux étages et un sous-sol ; qu'il s'étend sur une surface exploitable de +/- 360m² et qu'il est légalement affecté à un atelier pour le rez-de-chaussée et deux logements aux étages ;

Considérant que la demande est sensiblement la même que le PU-37931, jugée défavorable par la commission de concertation et déclarée caduque suite au non suivi, dans le délai légal des 6 mois, de la demande de suspension (art.126) ; que le présent dossier est toutefois plus complet au niveau des informations et des plans fournis, notamment en renseignant l'aménagement du 1e étage ;

Considérant que le projet vise donc encore à régulariser plusieurs éléments du PU-35737 qui n'ont pas été respectés ; qu'il porte sur les étages du bien et donc les deux logements ; que l'architecte renseigne, en séance, une vente de l'immeuble et un avertissement des nouveaux propriétaires via l'annexe II ;

Considérant que la première partie de la demande porte sur une augmentation du volume arrière réalisée au 1^e étage du bien ; que celle-ci, bien qu'elle s'aligne, en profondeur, au volume annexe existant et qu'elle n'impacte pas directement les voisins, supprime regrettamment la terrasse du logement ; qu'elle n'augmente cependant pas significativement, en terme de volumétrie, la construction existante ;

Considérant que le 2^e étage profite par contre de cette extension du 1^{er} étage pour maintenir l'aménagement d'un espace extérieur privatif ; que celui-ci était toutefois déjà prévu, dans la situation accordée au PU-35737, suivant une configuration suspendue ; que l'accès à un espace extérieur est toujours une plus-value pour un logement en ville ; que ce dernier dépend toutefois de la régularisation du volume inférieur ;

Considérant que les plans reprennent ensuite la présence d'un escalier en colimaçon qui permet d'accéder à la toiture plate principale pour l'aménagement d'une terrasse en bois ; que l'architecte

confirme, en séance, que celle-ci n'est pas encore installée mais qu'elle reste bien à construire ; qu'elle est proposée sur une surface de 28m² avec un ensemble de garde-corps en bois/acier ; qu'elle déroge à l'art.6 du titre I du RRU mais aussi au code civil en terme de vues directes ; que le reste de la toiture reste bitumineuse et que la commission de concertation juge peu qualitatif ce type d'aménagement, trop imposant, source de nuisances pour le voisinage ; que la position de l'escalier est aussi jugé impactant en terme de vue et de lumière pour le séjour du 2^e étage et que l'intervention n'apparaît pas justifiée/proportionnée par rapport à la taille du logement concerné ;

Considérant que la régularisation porte également sur une modification de l'aménagement intérieur ; que l'appartement du 1^{er} étage ne respecte plus l'agencement autorisé dans le PU-35737 ; qu'il en résulte un séjour long et très étroit (3m30), deux chambres organisées à l'opposé l'une de l'autre et surtout une chambre 2 dérogatoire à l'art.3 du Titre II du RRU ; que la salle de bain accessible directement depuis le séjour n'est pas non plus idéale et que le plan ne reprend plus, selon le même article du RRU, d'espace de rangement privatif ; que, malgré l'augmentation des surfaces, l'aménagement intérieur du 1^{er} étage s'affiche donc moins qualitatif que la situation légale du PU-35737 ; que le logement ne profite aussi plus d'une terrasse et que la commission de concertation regrette la présentation d'un projet qui n'améliore pas la situation de droit ;

Considérant que le 2^e étage a, certes, été moins transformé mais qu'il a quand même perdu son espace de rangement ; que le WC a été intégré à la salle de bain et que cette dernière ne dispose plus, contrairement à l'art.8 du Titre II du RRU, de deux vraies portes, avec sas, depuis les pièces de vie ;

Considérant que la demande porte finalement aussi sur une régularisation de la façade principale ; que l'architecte tente d'améliorer la situation de fait, non conforme au PU-35737, par un agrandissement des baies du 2^e étage ; qu'aucune proposition n'est toutefois faite par rapport au jeu de matériaux enduit/briques non harmonieux dans la composition architecturale du bien ; que les nouveaux châssis sont également regrettamment, malgré la ZICHEE, proposés en PVC ; que cette partie de la demande ne semble, de nouveau, pas suffisamment qualitative que pour être acceptée ;

Considérant que la commission de concertation regrette d'être confrontée à un projet plus gourmand mais moins qualitatif que le dernier permis délivré (PU-35737) ; que les exigences urbanistiques actuelles imposeraient aussi, pour amélioration paysagère de l'intérieur d'îlot, une végétalisation de la toiture plate du rez-de-chaussée qui n'est jamais envisagée ; qu'une régularisation telle qu'elle est présentée n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que Bruxelles Environnement ajoute les points suivants :

Toiture végétale

Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Nature

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Les maillages

Considérant que telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris à proximité d'une zone de développement du réseau écologique, qui contribue à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels. Les projets d'urbanisation du site peuvent être autorisés à condition d'être assortis de mesures d'atténuation permettant au minimum d'assurer le maintien tant de ses valeurs biologiques globales que de sa fonction pour le réseau écologique ;

Faune

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site (Martinet noir, Rougequeue noir et Moineau domestique) ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que la modification des façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet.

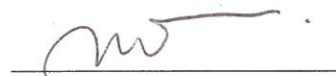
DELEGUES

SIGNATURES

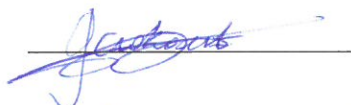
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

