

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

4. Dossier PU-38424 - sk

DEMANDEUR

Madame Karima Azaoum

LIEU

RUE PIERS 160

OBJET

la régularisation de l'extension d'un immeuble de rapport (5 logements): la fermeture des terrasses au niveau des étages et la construction d'une annexe arrière au niveau du rez-de-chaussée et du 4^{ème} étage ainsi que la régularisation de la modification de la façade avant

ZONE AU PRAS

zone d'habitation - En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement – PPAS Léopold II B (35)

ENQUETE PUBLIQUE

du 03/01/2023 au 17/01/2023 – 0 courrier

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.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- 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 Madame Karima Azaoum pour la régularisation de l'extension d'un immeuble de rapport (5 logements): la fermeture des terrasses au niveau des étages, la construction d'une annexe arrière au niveau du rez-de-chaussée et du 4^e étage ainsi que la régularisation de la modification de la façade avant, **Rue Piers 160** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/01/2023 au 17/01/2023** 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)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- 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)

Considérant que la demande déroge, en outre, aux :

- plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne le volume et les affectations ;
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I, art. 4 – profondeur de la construction
 - o Titre I, art. 6 – toiture d'une construction mitoyenne
 - o Titre I, art. 13 – maintien d'une surface perméable
 - o Titre II, art .8 – WC
 - o Titre II, 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 10/01/2023 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-17683, délivré en date du 10/07/1931, pour l'installation d'une toiture vitrée ;

Vu le permis d'urbanisme PU-19880, délivré en date du 20/03/1936, pour l'exhaussement de la maison ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 B (35), approuvé en date du 23/01/1992 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'extension d'un immeuble de rapport (5 logements): la fermeture des terrasses au niveau des étages, la construction d'une annexe arrière au niveau du rez-de-chaussée et du 4e étage ainsi que la régularisation de la modification de la façade avant ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, quatre étages et un sous-sol ; qu'il s'étend sur une superficie légale habitable de 353m² et qu'il est reconnu, d'après des renseignements urbanistiques établis en date du 14/10/2022, occupé par 5 logements ;

Considérant que des travaux d'extension, principalement pour le rez-de-chaussée et le 4^e étage ont été réalisés sans autorisation ; que l'actuelle demande vise à régulariser une situation de fait ; que d'après une analyse des photos aériennes, les travaux semblent avoir été exécutés entre 1996 et 2004 ; que le demandeur les confirme après l'acquisition du bien en 2001 ;

Considérant que le rez-de-chaussée a premièrement été agrandi pour atteindre, d'après les plans projetés, une profondeur de 19m35 ; que celui-ci, en plus de déroger aux art.4 et 6 du Titre I du RRU, dépasse la limite des 12m autorisés par le PPAS Léopold II B (35) ; que la construction empiète dès lors, de manière importante et en lui portant atteinte, sur la zone de cour et jardin ; que la triple dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que l'habitabilité intérieure ne sort pas non plus améliorée de cette transformation ; qu'une enfilade de quatre pièces induit naturellement des problèmes de lumière au centre ; que le WC et la salle de bain, contrairement à l'art.8 du Titre II du RRU, donne directement dans la cuisine et que les deux chambres sont négativement aménagées à l'opposé l'une de l'autre donnant chacune directement sur le séjour ; que, si le demandeur défend l'occasion de créer une mixité parmi la typologie des logements, ce dernier ne peut être considéré comme respectant le bon aménagement des lieux ;

Considérant que les photos fournies dans le dossier présentent également l'installation d'un plancher en bois sur la totalité restante de la cour arrière ; que l'intervention est également contraire, en plus de déroger à l'art.13 du Titre I du RRU, aux prescriptions du PPAS en vigueur ; qu'aucune dérogation concernant les affectations du PPAS ne peut légalement être accordée et qu'il y a lieu de re-perméabiliser/végétaliser entièrement l'espace extérieur pour la re-crédation d'un jardin, avec plantation d'un arbre indigène ;

Considérant qu'une extension a ensuite également été faite, sans autorisation préalable, au niveau du dernier étage ; que l'immeuble a été agrandi sur la trace de l'annexe arrière, préexistante sur les étages inférieurs ; que celle-ci déroge également aux art.4 et 6 du Titre I du RRU par rapport à son voisin de gauche mais aussi encore à la hauteur autorisée par le PPAS ; que les photos aériennes l'affichent comme impactante, et donc regrettable, pour l'intérieur d'ilot ; que les travaux semblent toutefois assez proprement réalisés et qu'elle permet d'agrandir la surface habitable d'un logement existant ; que l'enquête publique n'a pas soulevé de remarque particulière et que cette partie de la demande est dès lors jugée acceptable ;

Considérant que l'ensemble des balcons ont ensuite, pour chacun des quatre niveaux, été refermés ; que l'intervention permet, sans augmentation réelle du volume construit, une intégration des WC dans l'espace chauffé ; qu'elle prive par contre, contrairement à l'art.10 du Titre II du RRU, le séjour de toute lumière naturelle directe et qu'elle met directement en relation le WC avec la pièce de vie principale ; qu'un permis d'urbanisme ne peut autoriser une situation amoindrie par rapport à la précédente ; que cette partie de la demande n'est dès lors pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir un déplacement complet des sanitaires (SDB + WC) dans une partie du dressing avec agrandissement de la baie arrière, soit au droit de la façade d'origine (maintien d'un petit balcon), soit en incluant l'ancienne surface extérieure pour un agrandissement du séjour (épaisseur façade à adapter) ;

Considérant enfin que la façade avant a également été modifiée sans permis ; que l'ensemble des menuiseries sont aujourd'hui reprises en PVC mais que le bien se situe en ZICHEE ; que des châssis PVC, peu écologiques ou durables et sans respect du cintrage supérieur en plus, n'y sont jamais autorisés ; qu'il y a lieu de revenir à un ensemble de fenêtres en bois peint suivant un respect de la division d'origine ;

Considérant que le soubassement, les encadrements et le balcon en pierre bleue apparaissent aussi peints ; que les matériaux nobles sont pourtant toujours laissés apparents et qu'il y a dès lors lieu d'en prévoir un nettoyage complet ;

Considérant que l'immeuble profite par contre encore de sa porte d'entrée d'origine, d'une grande ferronnerie d'époque (1^e étage) et d'une corniche moulurée ; que l'ensemble de ces éléments participent directement à l'embellissement de l'espace public et qu'il y a dès lors lieu de les entretenir correctement pour leur plus grande pérennité dans le temps ;

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 ;

Considérant que Bruxelles Environnement ajoute les points suivants :

Maillage bleu

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 4 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Eau

Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Eaux de ruissellement

Considérant que la citerne de récupération des eaux pluviales n'est pas mentionnée sur les plans et qu'il y a lieu de la localiser ;

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 ;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

Les maillages

Considérant que la parcelle se trouve en zone de carence en espaces verts accessibles au public de la carte « Zones de carence en espaces verts accessibles au public » de Bruxelles Environnement ;

Intérieur d'îlot

Considérant que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire et renforce le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques ;

Considérant que la mise en œuvre d'une finition végétale sur les annexes en intérieur d'îlot, diminuera le phénomène d'îlot de chaleur ;

Mobilité

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Vélos

Considérant qu'il y a lieu de prévoir, pour les nouvelles constructions, la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers 2m² par vélo ;

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 10/01/2023 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Supprimer la construction annexe du rez-de-chaussée pour un retour au volume légal ;
- Re-perméabiliser et végétaliser l'espace complet de jardin, avec la plantation d'un arbre indigène ;

- Prévoir, pour les étages 1 à 4, un déplacement complet des sanitaires (SDB + WC) dans une partie du dressing avec agrandissement de la baie arrière, soit au droit de la façade d'origine (maintien d'un petit balcon), soit en incluant l'ancienne surface extérieure pour un agrandissement du séjour (épaisseur façade à adapter) ;
- Revenir, pour la façade avant, à un ensemble de fenêtres en bois peint suivant un respect de la division d'origine ;
- prévoir un nettoyage complet des pierres bleues (soubassement, encadrement, balcon) ;
- Localiser la citerne d'eaux pluviales de 2 m³ sur les plans ;

Article 2

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

- Veiller à entretenir correctement, pour leur plus grande pérennité dans le temps, l'ensemble des éléments de patrimoine encore existants de la façade avant : porte d'entrée, ferronnerie, corniche moulurée ;

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 - annexe du 4^e étage) et au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur de la construction (pour le 4^e étage)

Titre I, art. 6 – toiture d'une construction mitoyenne (pour le 4^e étage)

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

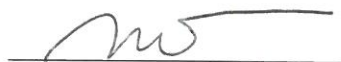
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

