

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38768

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/09/2024

5. Dossier PU-38768 - sk

DEMANDEUR

Monsieur Ferhat SULE

LIEU

AVENUE JULIEN HANSENS 7

OBJET

la régularisation, suite au non-respect du PU-32969, de la diminution du volume et du réaménagement de la terrasse en toiture, de la modification de la façade avant d'un immeuble de rapport (2 logements)

ZONE AU PRAS

zone d'habitation - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

ENQUETE PUBLIQUE

du 27/08/2024 au 10/09/2024 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- 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 Monsieur Ferhat SULE pour la régularisation, suite au non-respect du PU-32969, de la diminution du volume et du réaménagement de la terrasse en toiture, de la modification de la façade avant d'un immeuble de rapport (2 logements), **Avenue Julien Hanssens 7** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 27/08/2024 au 10/09/2024** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- 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 :
 - o Titre I, art.6 – toiture – hauteur
 - o 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 diminution du volume et un réaménagement de la terrasse en toiture ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis d'urbanisme PU-32969, délivré en date du 21/06/2002, pour la construction d'une maison de rapport (rez + 4 étages de 2 duplex) ;

Vu le refus d'urbanisme, PU-37320, délivré en date du 11/04/2019, pour la régularisation de la construction d'un volume en toiture et de la modification de la façade avant ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-37967, classée sans suite le 10/11/2021, pour la régularisation, suite au non-respect du PU-32969, du volume et de l'aménagement en toiture ainsi que de la modification de la façade avant d'un immeuble de rapport (2 logements) ;

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 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation, suite au non-respect du PU-32969, de la diminution du volume et du réaménagement de la terrasse en toiture, de la modification de la façade avant d'un immeuble de rapport (2 logements) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée et de quatre étages ; qu'il abrite légalement deux logements en duplex ;

Considérant que l'immeuble est construit sur base d'un permis obtenu en 2002 (PU-32969) ; que plusieurs éléments de la situation octroyée n'ont toutefois pas été respectés ; que la situation actuelle est infractionnelle et donc problématique ; que deux précédentes demandes ont déjà tenté de régulariser la situation sans aboutissement ;

Considérant que la nouvelle proposition prévoit une démolition du volume infractionnel de toiture ; que la construction revient dès lors positivement à sa situation de droit et que cette partie de la demande est bien entendu acceptable ; que, conforme à la situation de droit (PU-32969) et contrairement au cadre X du formulaire de demande, elle n'est dès lors plus jugée dérogoire à l'art.6 du Titre I du RRU ;

Considérant que, d'après les plans fournis et conformément au PU-32969, seul le volume de l'escalier se prolonge jusqu'en toiture ; qu'il permet l'accès à une terrasse aménagée sur la plate-forme ;

Considérant que le projet y maintient la présence d'une terrasse mais revoit par contre sa configuration légale ; que, contrairement au PU-32969 qui la prévoyait tout en longueur, le nouveau plan la recentre sur la partie avant de la surface disponible, respectant un recul planté de 1m90 par rapport à son voisin de droite (parcelle non bâtie) et profitant du profil de toiture le plus haut pour son voisin de gauche ; que la proposition apparaît, pour une surface +/- identique (29m²), plus confortable d'occupation ; qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que le garde-corps avant de la terrasse est également reposé en recul du bow-window et donc sur l'alignement principal de la façade ; que la démarche est jugée positive pour une minimisation visuelle depuis l'espace public ; qu'il y a quand même lieu de prévoir un modèle conforme aux exigences de sécurité (non-échelle) ;

Considérant que l'arrière de la surface de toiture est réservée à l'installation d'une toiture végétalisée et de panneaux solaires ; que Bruxelles Environnement confirme la faisabilité, la compatibilité et même la meilleure rentabilité des deux équipements ; que cette partie de la demande apparaît dès lors acceptable et que la commission de concertation insiste pour que la végétalisation ne soit pas négligée sous les panneaux solaires ;

Considérant que le logement duplex attenant à cette terrasse et cet accès de la toiture n'est pas modifié par rapport à la situation légale de droit (PU-32969) ; que la dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU, renseignée au cadre X du formulaire de demande, n'apparaît dès lors pas justifiée ;

Considérant que la seconde partie de la demande concerne des modifications d'exécution réalisées sur la façade avant ; que celles-ci appauvrissent regrettamment l'architecture projetée du bien ; que ni le remplacement des menuiseries prévues en bois par du PVC, ni la simplification des baies et matériaux, ni l'enduit du bow-window, en place des briques beiges, ne participent à un embellissement de la façade visible depuis l'espace public ; que le bien se situe pourtant en ZICHEE où une attention toute particulière se doit d'être portée à la qualité des façades avant et que le résultat est plutôt regrettable ;

Considérant qu'un retour à la façade précédemment autorisé est toutefois jugé fastidieux ; que l'architecte propose un remplacement des châssis PVC existants par des éléments en aluminium ; qu'il le justifie pour une plus grande durabilité mais que l'apport esthétique que ceux-ci pourraient apporter à la façade n'est pas jugé très significatif ; que les plans du PU-32969 reprenaient des menuiseries en bois vernis non peint et qu'il y a lieu de s'y conformer, aussi pour les portes garage/entrée du rez-de-chaussée ;

Considérant que la commission de concertation souligne également un enduit qui apparaît, d'après les photos fournies dans le dossier, déjà sale ; qu'il ne participe dès lors pas non plus à la qualité architecturale du bien et qu'il y a lieu de procéder à un nettoyage adapté ;

Considérant enfin que les photos présentent aussi une zone de recul très peu plantée ; que, si l'emplacement des deux bandes perméables correspondent au PU-32969, la ligne de séparation entre les deux portes garage/entrée n'apparaît pas assez large ; que la végétation est également trop peu marquée et sa hauteur inexistante ; que le résultat est regrettable, d'autant plus dans une avenue comme celle de Julien Hanssens caractérisée par une végétation florissante devant les façades ; qu'il y a dès lors lieu de s'inspirer des voisins pour améliorer la situation du bien ;

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 :

- Veiller à prévoir, pour l'ensemble de la terrasse, un modèle de garde-corps conforme aux exigences de sécurité (non-échelle) ;
- Corriger la légende des matériaux pour un ensemble de menuiseries en bois vernis non peint, y compris les portes garage/entrée du rez-de-chaussée ;

Article 2

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

- Veiller à la mise en œuvre soignée et effective de la toiture végétale, même sur la surface occupée par des panneaux solaires ;
- Prévoir un nettoyage de la façade avant et plus particulièrement du bow-window en enduit ;
- Veiller à se conformer au PU-32969 (largeur de la ligne de séparation garage/entrée) et à améliorer la végétalisation (hauteur) de la zone de recul, en s'inspirant des propriétés voisines dans la rue ;

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

