

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38825

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19/11/2024

1. Dossier PU-38825 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Saïd Qamha
<u>LIEU</u>	RUE DE RIBAUCCOURT 66
<u>OBJET</u>	régulariser la construction d'annexes au rez-de-chaussée pour étendre le commerce (151m ²) et la division des étages de 1 à 2 logements ainsi que construire une annexe au 1er étage
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE). Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) LEOPOLD II (PARTIE B) approuvé par arrêté royal en date du 23/01/1992.- du 29/10/2024 au 12/11/2024 – 1 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	
<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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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 Saïd Qamha pour régulariser la construction d'annexes au rez-de-chaussée pour étendre le commerce (151m²) et la division des étages de 1 à 2 logements ainsi que construire une annexe au 1er étage, **Rue de Ribaucourt 66** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 29/10/2024 au 12/11/2024** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- 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 - hauteur)

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'1 courrier de remarques dont aucune demande d'être entendu** ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Considérant que la plainte vise principalement des nuisances sonores dues aux 2 évacuations des hottes ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 17/10/2024 ;

Vu le procès-verbal PV.U.650.12, daté du 7/12/2012, pour création d'un accès au bâtiment arrière depuis le sous-sol, construction d'annexes au rez-de-chaussée, augmentation du nombre de logement de 1 à 6 comprenant le changement de destination du bâtiment arrière en 1 logement ;

Vu le PV.CESS.650.12, daté du 16/11/2015, suite à remise en état pristin ;

Vu les renseignements urbanistiques du 5/6/2023 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) LEOPOLD II (PARTIE B) approuvé en date du 23/01/1992 ;

Considérant que la situation légale reprend un immeuble R+2+T composé d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement aux étages ainsi qu'un bâtiment arrière (entrepôt lié au commerce) ;

Considérant que les renseignements urbanistiques du 5/6/2023 mentionnent les infractions suivantes : modification des menuiseries en façade avant, reconstruction d'une annexe en façade arrière et augmentation du nombre de logement de 1 à 6 ;

Considérant que le projet omet toute précision quant au bâtiment arrière (l'entrepôt lié au commerce en situation légale) ; que la commission de concertation demande un projet d'ensemble pour pouvoir rendre un avis définitif pour le site ;

Considérant que le projet porte sur la régularisation de la construction d'annexes au rez-de-chaussée pour étendre le commerce (151m²) ;

Considérant que ces annexes sont conformes à la volumétrie du PPAS ; qu'elles ne pourraient toutefois être acceptée que dans le cas d'une mise en conformité globale du site aux prescriptions du PPAS, ce qui obligerait le demandeur à démolir une partie significative des annexes légales (notamment ce qui existe au R+1) ;

Considérant que la profondeur légale du voisin de droite, le numéro 68, est de 16,65m ; que le projet dépasse cette profondeur de +/- 4m ; que le projet dépasse la profondeur du plus profond de +/- 60cm, ce qui déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que les travaux effectués sont de très mauvaise qualité, en particulier en ce qui concerne la rehausse de mur mitoyen ;

Considérant que les annexes ayant fait l'objet d'un constat d'infraction adressé au demandeur (PV.U.650.12) entre 2012 et 2015 (PV de cessation en 2015, suite à démolition des annexes) concernent un profil équivalent, voir un peu moins profond que celui à régulariser aujourd'hui ; que le demandeur s'est donc permis de reconstruire des annexes en infraction en toute connaissance de cause ;

Considérant, vu ce qui précède, que la régularisation d'annexes, au rez-de-chaussée, pour étendre le commerce n'est, dès lors, pas acceptable ;

Considérant que le projet ne propose plus aucune surface perméable, ce qui ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS et déroge à l'art.13 du Titre I du RRU ; que la création ou le maintien de surfaces perméables et de végétations sont pourtant primordiaux pour préserver suffisamment de biodiversité en ville mais aussi pour tendre à une gestion intégrée des eaux de pluie utile à l'environnement comme à la collectivité ; que la préservation d'intérieurs d'ilots qualitatifs profite également à tous ; que le degré de végétalisation/perméabilité du projet n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que le projet propose une annexe au 1^{er} étage ; qu'au vu de sa profondeur totale d'1,32m, on peut la comparer à un WC suspendu, ce qui ne constitue pas un volume impactant d'un point de vue urbanistique ; que la hauteur projetée dépasserait, tout de même, sur cette profondeur le voisin le moins profond, en hauteur, de plus de 4m, ce qui déroge à l'art.6 du Titre I du RRU ;

Considérant que cette annexe sert avant tout au projet de division des étages en 2 logements ;

Considérant que les étages comptabilisent 184m² ; que la commission de concertation n'encourage, en règle générale, pas la division de bien de moins de 200m² car il est en effet souvent impossible de préserver à la fois un logement 3 chambres et de proposer, à la fois, des locaux communs répondant aux attentes de la commission de concertation sur une telle surface ;

Considérant la situation particulière du projet en liseré de noyau commercial ; qu'un projet de division irréprochable pourrait toutefois s'envisager, ce type d'emplacement étant moins privilégié pour une famille vu la difficulté d'y préserver un extérieur adapté ;

Considérant que la chambre 1 du duplex présente un degré d'éclairage naturel 2 fois moins important que ce que demande l'article 10 du Titre II du RRU, en toiture ;

Considérant que la salle d'eau (dimension : (2,49mx1,16m)=2,8m²) est trop réduite pour un logement 2 chambres ; que le projet de division n'est donc pas irréprochable ;

Considérant, en outre, que le projet propose un local vélos au sein du volume légal ; que ce local limite toutefois le bon fonctionnement du commerce, en particulier sans la possibilité de préservation des annexes infractionnelles ; que dans la configuration actuelle, la division des étages en 2 logements n'est, dès lors, pas acceptable et par conséquent, la création d'une annexe, au 1^{er} étage, ne l'est pas non plus ;

Considérant que le projet vise également la régularisation de conduits de hotte placés en infraction ; que ce type de dispositif est logique par rapport à l'affectation légale du rez-de-chaussée (boulangerie) ; que le voisinage s'est néanmoins plaint quant à des nuisances sonores dues à des hottes ; qu'il y a dès lors lieu de se renseigner auprès de Bruxelles Environnement quant aux mises aux normes des installations ;

Considérant que le projet vise le retour à la situation de droit pour la façade, au rez-de-chaussée ; qu'il prévoit sur cette situation l'ajout d'une tente solaire sur laquelle serait mentionné le nom de l'établissement et le maintien de la couleur verte (des menuiseries du rez-de-chaussée), présumée légale par le demandeur (en l'absence de tout autre renseignement, les photos de 1992, prises dans le cadre de l'élaboration du PPAS Léopold II -partie b montrent, en tout cas, une devanture en bois peinte en vert) ;

Considérant que le projet prévoit, en parallèle le retour à des châssis en bois peints en blanc et cintrés, ce qui est positif en ZICHEE et pour ce bâtiment de classe III au PPAS ;

Considérant que les photos montrent des conduits d'évacuations en saillie par rapport à la façade avant ; que ceci n'est pas apparent en plans mais, le cas échéant, dérogerait à l'art.10 du Titre I du RRU et ne pourrait être maintenu, ce type de dispositif n'est, en effet, pratiquement jamais autorisé ;

Considérant que l'encadrement des baies est maintenu en beige clair, ce qui modifie quelque peu le caractère austère propre au style néoclassique ;

Considérant que le projet de façade est cependant plutôt positif et reste harmonieux ; qu'il faut cependant veiller à ce que les dispositifs techniques propres au volet de la vitrine ne soit pas visible ; que les conduits d'évacuations des fumées soient bien retirés en façade avant comme proposé en situation projeté ;

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

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

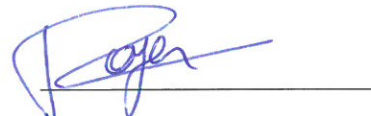
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

